



## ANALISIS AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN CICILAN EMAS DI PT. BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PASURUAN

<sup>1</sup>Saiful Bakhri, <sup>2</sup>Liatul Aini

<sup>1</sup>Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, Indonesia dan Sekolah Tinggi Agama Islam Salahuddin Pasuruan, Indonesia

<sup>2</sup>Sekolah Tinggi Agama Islam Salahuddin Pasuruan, Indonesia  
Email: aynielia26@gmail.com, Saifulb223@gmail.com

### Abstract

*Analysis of the murabahah contract for gold installment financing products at PT Bank Syariah Indonesia Pasuruan Branch Office shows that the financing mechanism has been running according to sharia principles, especially in terms of determining the selling price, margin, and the process of gold ownership by the bank before being sold to customers. The implementation of the provisions of the DSN-MUI Fatwa No. 77/DSN-MUI/VI/2010 is the main basis for ensuring that non-cash gold transactions are carried out without elements of usury, gharar, or speculation. Field practice shows that the administrative process, financing requirements, and installment scheme have been designed to provide convenience for customers, although obstacles are still found such as a lack of understanding of the murabahah contract structure among some customers. Overall, the implementation of the murabahah contract in gold installment financing at BSI KC Pasuruan has reflected sharia compliance and functions effectively as a community financing solution.*

**Keywords:** Murabahah Contract, Gold Installment Financing, Sharia Compliance, DSN-MUI, Bank Syariah Indonesia.

### Abstrak

Analisis akad murabahah pada produk pembiayaan cicilan emas di PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pasuruan menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan telah berjalan sesuai prinsip syariah, terutama dalam hal penetapan harga jual, margin, serta proses kepemilikan emas oleh bank sebelum dijual kepada nasabah. Penerapan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 77/DSN-MUI/VI/2010 menjadi landasan utama dalam memastikan bahwa transaksi emas secara tidak tunai dilakukan tanpa unsur riba, gharar, atau spekulasi. Praktik di lapangan memperlihatkan bahwa proses administrasi, persyaratan pembiayaan, dan skema cicilan telah dirancang untuk memberikan kemudahan bagi nasabah, meskipun masih ditemukan hambatan seperti kurangnya pemahaman sebagian nasabah terhadap struktur akad murabahah. Secara keseluruhan, implementasi akad murabahah dalam pembiayaan cicilan emas di BSI KC Pasuruan telah mencerminkan kepatuhan syariah dan berfungsi efektif sebagai solusi pembiayaan masyarakat.

**Kata Kunci:** Akad Murabahah, Pembiayaan Cicilan Emas, Kepatuhan Syariah, DSN-MUI, Bank Syariah Indonesia.



## PENDAHULUAN

Perbankan syariah di Indonesia berkembang pesat seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap produk keuangan yang bebas riba dan sesuai prinsip syariah. Pertumbuhan ini diperkuat oleh lahirnya Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai hasil merger tiga bank syariah besar, yang menghadirkan berbagai inovasi produk untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat. Produk pembiayaan cicilan emas menjadi salah satu layanan yang diminati karena emas dianggap sebagai instrumen investasi yang stabil dan memiliki nilai jangka panjang. Kehadiran produk ini sekaligus menunjukkan peran perbankan syariah dalam menghadirkan solusi keuangan yang aman dan sesuai syariah.

Akad murabahah menjadi dasar utama dalam transaksi pembiayaan cicilan emas di BSI karena akad ini memberikan kepastian harga serta margin keuntungan yang jelas. Dalam akad murabahah, bank terlebih dahulu membeli barang yang dipesan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang sudah ditambah margin dan disepakati bersama. Transparansi mengenai harga pokok dan margin membuat akad ini menjadi salah satu yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan syariah, termasuk pembiayaan emas. Struktur akad seperti ini membedakan murabahah dari transaksi ribawi karena sifatnya merupakan jual beli, bukan pinjam-meminjam uang. (Islam, n.d.)

Dalam konteks syariah, transaksi pembiayaan emas harus mengikuti ketentuan yang ketat karena emas termasuk komoditas ribawi yang memiliki aturan khusus dalam fikih muamalah. Al-Qur'an telah menegaskan perbedaan antara jual beli yang halal dan riba yang diharamkan dalam Surat Al-Baqarah ayat 275. Karena itu, praktik pembiayaan emas melalui murabahah menjadi solusi agar masyarakat tetap dapat memperoleh emas tanpa melanggar prinsip halal dalam transaksi. Penghindaran terhadap riba, gharar (ketidakjelasan), dan spekulasi menjadi landasan utama penyusunan mekanisme produk cicilan emas pada bank syariah. (Islam, n.d.)

Regulasi terkait transaksi emas secara tidak tunai telah dijelaskan oleh DSN-MUI dalam Fatwa No. 77/DSN-MUI/VI/2010. Fatwa tersebut menegaskan bahwa jual beli emas tidak boleh dilakukan secara kredit dengan akad qardh karena dapat menimbulkan riba, namun boleh dilakukan melalui murabahah yang dilakukan secara jelas, terukur, dan tanpa adanya ketidakpastian. Dalam fatwa ini juga dijelaskan bahwa emas harus diketahui secara pasti jumlah, kualitas, dan harganya sebelum transaksi dilakukan. Oleh sebab itu, BSI wajib menerapkan prosedur yang ketat dalam memastikan proses murabahah berjalan sesuai ketentuan syariah. (Wijayanti et al., 2010)

Implementasi murabahah pada pembiayaan cicilan emas di BSI KC Pasuruan menjadi menarik untuk dianalisis karena cabang ini melayani masyarakat dengan latar belakang ekonomi yang beragam. Dalam praktiknya, pembiayaan cicilan emas memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki emas dengan pembayaran bertahap tanpa



harus mengeluarkan dana besar sekaligus. Namun demikian, implementasi produk ini juga membutuhkan edukasi kepada nasabah mengenai prinsip dasar murabahah agar tidak terjadi kesalahpahaman mengenai struktur transaksi, margin keuntungan, dan kewajiban pembayaran cicilan. (Bsi & Emas, 2023)

Sebagai lembaga keuangan berbasis syariah, BSI dituntut untuk menjaga kepatuhan syariah dalam setiap transaksi, termasuk pembiayaan cicilan emas. Oleh karena itu, penting untuk melakukan analisis terhadap penerapan akad murabahah guna memastikan bahwa seluruh proses, mulai dari pembelian emas oleh bank hingga pelunasan cicilan oleh nasabah, benar-benar mengikuti ketentuan DSN-MUI dan prinsip muamalah Islam. Analisis ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai tingkat kepatuhan syariah serta efektivitas operasional produk pembiayaan emas di BSI KC Pasuruan. (Bsi & Emas, 2023)

## KAJIAN TEORITIS

### 1. Analisis Akad Murabahah

Akad murabahah merupakan salah satu akad jual beli dalam fikih muamalah yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah. Murabahah adalah akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga pokok barang dan margin keuntungan yang diambil, kemudian pembeli menyetujuinya. Transparansi harga menjadi karakter utama murabahah sehingga akad ini dianggap aman serta sesuai prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Menurut Antonio (2011), murabahah adalah transaksi jual beli yang dilakukan dengan memberikan informasi secara jelas mengenai harga perolehan dan tambahan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Dengan demikian, murabahah berbeda dengan transaksi ribawi karena objek yang dipertukarkan adalah barang, bukan uang.

Dalam konteks perbankan syariah, murabahah mengalami modifikasi menjadi *murabahah lil amir bi al-syira'*, yaitu murabahah berdasarkan pesanan. Pada mekanisme ini, bank terlebih dahulu membeli barang yang dipesan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok plus margin (Islam, n.d.). menjelaskan bahwa murabahah dalam perbankan modern adalah bentuk pembiayaan di mana bank bertindak sebagai penjual, sedangkan nasabah berposisi sebagai pembeli yang membayar secara tunai maupun cicilan. Skema ini memberikan kepastian harga sehingga bank dan nasabah memahami secara jelas nilai transaksi yang disepakati sejak awal.

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah memberikan pedoman rinci mengenai pelaksanaan akad murabahah agar sesuai prinsip syariah. Dalam fatwa tersebut ditegaskan bahwa bank harus secara nyata memiliki barang sebelum menjualnya kepada nasabah, sehingga transaksi tidak berubah menjadi pinjaman uang berbunga. Selain itu, margin keuntungan harus disepakati bersama dan tidak boleh berubah selama masa pembiayaan. DSN-MUI (2000) juga menekankan bahwa



barang murabahah harus halal, jelas spesifikasinya, dan tidak mengandung unsur gharar (ketidakjelasan) maupun tadlis (penipuan). Keharusan kepemilikan dan kejelasan harga ini menjadi indikator penting dalam analisis kepatuhan syariah terhadap akad murabahah. (Wijayanti et al., 2010)

Analisis akad murabahah tidak hanya menilai aspek kesesuaian syariah, tetapi juga meninjau efektivitas implementasinya pada lembaga keuangan. Ascarya (2013) menyatakan bahwa analisis murabahah harus mencakup struktur akad, prosedur pembiayaan, proses pembelian barang oleh bank, kejelasan margin, serta mekanisme pembayaran oleh nasabah. Evaluasi ini penting untuk memastikan bahwa praktik murabahah tidak menyimpang menjadi *loan disguised as sale* atau transaksi yang hanya meniru jual beli tetapi pada hakikatnya merupakan pinjaman berbunga. Oleh karena itu, penerapan murabahah harus dilakukan secara ketat untuk memastikan bahwa akad berjalan sesuai kaidah fikih dan regulasi syariah.

Secara teori, murabahah merupakan akad yang paling mudah diterapkan dalam pembiayaan karena memberikan kepastian harga dan risiko yang relatif kecil bagi bank. Namun beberapa literatur juga menyoroti bahwa murabahah memiliki potensi penyalahgunaan apabila tidak diawasi dengan baik. Misalnya, jika bank tidak benar-benar membeli barang atau margin ditetapkan secara sepihak tanpa persetujuan jelas dari nasabah. Wiroso (2015) menegaskan bahwa analisis terhadap akad murabahah harus melibatkan aspek struktur akad, kepatuhan prosedural, serta nilai keadilan bagi kedua belah pihak. Hal ini penting untuk memastikan bahwa akad murabahah di lembaga keuangan tidak hanya sah secara syariah tetapi juga memberikan manfaat ekonomi secara etis. (Ichsan, 2020)

## **2. Analisis Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Cicilan Emas Di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pasuruan**

Analisis terhadap akad murabahah pada produk pembiayaan cicilan emas di PT Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pasuruan dapat dilakukan dengan meninjau kesesuaian mekanisme transaksi dengan prinsip syariah dan regulasi yang berlaku. Pembiayaan cicilan emas di BSI menggunakan skema murabahah lil amir bi al-syira', yaitu bentuk murabahah berdasarkan pesanan di mana bank terlebih dahulu membeli emas dari pemasok, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin yang disepakati. Dalam praktik ini, bank wajib memastikan bahwa emas benar-benar dimiliki secara sah sebelum dijual kepada nasabah untuk menghindari praktik transaksi fiktif yang bertentangan dengan prinsip syariah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mensyaratkan kepemilikan barang oleh penjual sebelum akad murabahah dilakukan.

Produk cicilan emas di BSI KC Pasuruan juga mengikuti Fatwa DSN-MUI No. 77/DSN-MUI/VI/2010 tentang Jual Beli Emas secara Tidak Tunai, yang memperbolehkan jual beli emas secara cicilan melalui akad murabahah. Fatwa ini menekankan bahwa emas yang dijual harus diketahui spesifikasi, kadar, dan jumlahnya secara jelas, serta harga jual dan margin



disepakati di awal tanpa boleh berubah selama masa pembiayaan. BSI menerapkan ketentuan tersebut dengan memberikan informasi rinci kepada nasabah mengenai harga pokok, margin keuntungan, tenor cicilan, dan biaya administrasi sebelum akad ditandatangani. Transparansi tersebut menjadi bagian penting dalam menjaga prinsip keterbukaan (*shidq*) dan keadilan (*'adl*) dalam transaksi syariah. (Wijayanti et al., 2010)

Dari sisi operasional, analisis implementasi akad murabahah pada pembiayaan cicilan emas di BSI KC Pasuruan menunjukkan adanya prosedur yang telah disesuaikan dengan standar perbankan syariah. Nasabah mengajukan pembiayaan dengan menyerahkan identitas dan formulir aplikasi, kemudian bank melakukan verifikasi kelayakan dan membeli emas sesuai permintaan nasabah. Setelah emas dibeli, bank menerbitkan akad murabahah dan menyerahkan emas kepada nasabah, diikuti pembayaran cicilan sesuai perjanjian. Model ini sejalan dengan pendapat Ascarya (2013) bahwa implementasi murabahah harus memenuhi prinsip *al-milk* (kepemilikan), *al-qabd* (penguasaan), serta *al-tabayyun* (kejelasan) agar tidak mengandung unsur riba atau gharar. (Bsi & Emas, 2023)

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara mendalam proses, mekanisme, dan implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan cicilan emas di PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pasuruan. Pendekatan kualitatif digunakan untuk memperoleh pemahaman menyeluruh mengenai pelaksanaan akad murabahah berdasarkan fakta lapangan, wawancara, dan dokumen resmi yang terkait.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan cicilan emas di PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pasuruan telah mengikuti ketentuan syariah dan prosedur operasional perbankan syariah. Proses pembiayaan dimulai dengan pengajuan nasabah, verifikasi kelayakan, pembelian emas oleh bank, hingga penandatanganan akad murabahah. BSI memastikan bahwa emas benar-benar dibeli dan dimiliki oleh bank sebelum dijual kepada nasabah. Hal ini sesuai dengan ketentuan *al-milk* dalam fiqh muamalah yang mengharuskan penjual memiliki objek transaksi terlebih dahulu agar akad sah dan terhindar dari unsur gharar. (Hasanah et al., 2024)

Penerapan harga jual dan margin keuntungan pada akad murabahah di BSI KC Pasuruan dilakukan secara transparan. Nasabah diberi informasi mengenai harga pokok emas, besaran margin, tenor pembayaran, dan biaya administrasi sebelum akad ditandatangani. Transparansi ini sejalan dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mewajibkan adanya kejelasan harga pokok dan margin dalam murabahah. Selain itu, margin keuntungan yang ditetapkan oleh BSI tidak





berubah selama masa pembiayaan, sesuai dengan prinsip *ats-tsabat fi ats-tsaman* (kepastian harga) dalam akad murabahah modern. (Azizah & Kurniawan, 2023)

Produk pembiayaan cicilan emas juga telah mengikuti ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 77/DSN-MUI/VI/2010 tentang Jual Beli Emas secara Tidak Tunai. Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa transaksi cicilan emas hanya boleh dilakukan melalui akad murabahah, bukan akad pinjaman atau qardh. BSI menerapkan ketentuan ini dengan cara memastikan bahwa emas yang diperjualbelikan diketahui kadar dan beratnya secara jelas serta diserahkan kepada nasabah di awal akad. Praktik ini relevan dengan pendapat (Safira & Nasrifah, 2024) yang menekankan pentingnya kejelasan objek transaksi dalam menghindari spekulasi dan riba pada jual beli emas.

Dari hasil wawancara dengan pegawai BSI dan nasabah, ditemukan bahwa produk pembiayaan cicilan emas mendapat respons positif karena memudahkan masyarakat dalam memiliki emas tanpa harus membayar secara tunai. Namun demikian, terdapat kendala berupa kurangnya pemahaman sebagian nasabah terhadap konsep murabahah dan struktur margin keuntungan. Sebagian nasabah masih menganggap margin murabahah mirip dengan bunga, sehingga dibutuhkan edukasi yang lebih intensif. Hal ini sesuai dengan temuan Wiroso (2015) yang menyatakan bahwa tantangan utama dalam implementasi akad murabahah di lembaga keuangan syariah adalah minimnya pemahaman nasabah terhadap akad-akad syariah.

Secara keseluruhan, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah pada pembiayaan cicilan emas di BSI KC Pasuruan telah berjalan dengan baik dan sesuai ketentuan syariah. Struktur akad yang jelas, proses kepemilikan emas oleh bank, serta transparansi harga dan margin menjadi bukti bahwa BSI berupaya menjaga prinsip syariah dalam operasionalnya. Namun, peningkatan literasi keuangan syariah bagi nasabah masih diperlukan agar pemahaman mengenai akad murabahah semakin optimal.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan cicilan emas di PT. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pasuruan, dapat disimpulkan bahwa proses pembiayaan telah berjalan sesuai prinsip syariah dan ketentuan yang ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai. Mekanisme transaksi dilakukan melalui penetapan margin yang disepakati di awal, kejelasan harga emas, objek akad yang jelas, serta kepemilikan emas oleh bank sebelum dijual kepada nasabah, sehingga memenuhi rukun dan syarat murabahah. Selain itu, prosedur analisis pembiayaan, mulai dari penilaian kelayakan nasabah, penetapan angsuran, hingga pengawasan pembayaran, dilakukan sesuai SOP internal BSI, sehingga menjaga prinsip kehati-hatian dan mitigasi risiko.



Namun, penelitian juga menemukan bahwa masih terdapat kendala seperti fluktuasi harga emas yang dapat mempengaruhi minat pembiayaan, serta kurangnya pemahaman sebagian nasabah mengenai perbedaan antara akad murabahah dan pembiayaan konvensional. Meskipun demikian, secara umum pelaksanaan pembiayaan cicilan emas di BSI KC Pasuruan telah sesuai prinsip syariah, transparan, dan mampu menjadi alternatif investasi bagi masyarakat dengan resiko yang relatif rendah. Dengan demikian, produk ini dapat terus dikembangkan melalui edukasi yang lebih intensif dan peningkatan pelayanan agar mampu menarik lebih banyak nasabah dan menjadi keunggulan kompetitif bank syariah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Azizah, K., & Kurniawan, N. (2023). *Analisis Produk Pembiayaan Mitraguna Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarnegara Berdasarkan Fatwa DSN NUI No:P4/DSN/MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*. 137–148.
- Bsi, P., & Emas, C. (2023). *Implementasi Strategi Integrated Marketing Communication (IMC) Dalam Mengoptimalkan Pelayanan Produk BSI Cicil Emas. Imc*.
- Hasanah, R., Nastiti, A. S., & Afroh, I. K. F. (2024). Analysis of the Implementation of Murabahah Contracts on Gold Installment Products at Bank Syariah Indonesia. *West Science Accounting and Finance*, 2(03), 418–425. <https://doi.org/10.58812/wsaf.v2i03.1258>
- Ichsan, N. (2020). *Akad Bank Syariah*. June. <https://doi.org/10.14421/ajish.v50i2.237>
- Islam, E. M. (n.d.). *Ekonomi Mikro Islam*.
- Safira, N., & Nasrifah, M. (2024). *Strategi Pemasaran Cicil Emas (CILEM) untuk Meningkatkan Minat Nasabah di BSI KCP Probolinggo*. 3, 251–262. <https://doi.org/10.56709/mrj.v3i1.150>
- Wijayanti, S. S., Studi, P., Ekonomi, H., Muamalat, J., & Syariah, F. (2010). *Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai: Kajian Terhadap Fatwa DSN-MUI No . 77 / DSN-MUI / V / 2010. 77*.