



## Analisis Penerapan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Sukaramai

**Mhd. Aziz Alfarisi Hasibuan**

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Alamat: Jl. William Iskandar Ps. V, Medan Estate

Korespondensi Penulis: [mhdazizhsb@gmail.com](mailto:mhdazizhsb@gmail.com)

**Abstract.** *The implementation of the Murabahah agreement at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Sukaramai is the focus of this research. The aim of the research is to analyze the process of implementing the Murabahah contract, identify the obstacles faced, and initiate efforts to overcome these obstacles. The research method used is a qualitative descriptive method with data collection techniques through in-depth interviews. Respondents consisted of bank managers, bank employees and customers involved in transactions using Murabahah contracts. Data analysis was carried out taking into account relevant sharia principles. The research results show that the implementation of the Murabahah contract at BSI KCP Medan Sukaramai has been carried out carefully and structured in accordance with sharia principles. However, the obstacles faced include a lack of customer understanding of sharia principles as well as differences in understanding between customers and bank officers. Efforts made by banks to overcome these obstacles include increasing education for customers and regular training for bank officers. This research contributes to the understanding of Murabahah contract practices in the sharia banking sector, as well as offering recommendations for banks to increase the effectiveness and efficiency of implementing Murabahah contracts. In addition, it is hoped that this research can provide customers with a better understanding of sharia principles in financial transactions.*

**Keywords:** *Sharia Bank, Murabahah Agreement, Financing*

**Abstrak.** Penerapan akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Sukaramai menjadi fokus penelitian ini. Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis proses penerapan akad Murabahah, mengidentifikasi kendala yang dihadapi, dan mengevaluasi upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam. Responden terdiri dari manajer bank, pegawai bank, dan nasabah yang terlibat dalam transaksi menggunakan akad Murabahah. Analisis data dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan akad Murabahah di BSI KCP Medan Sukaramai telah dilakukan secara cermat dan terstruktur sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Namun, kendala yang dihadapi meliputi kurangnya pemahaman nasabah tentang prinsip-prinsip syariah serta perbedaan pemahaman antara nasabah dan petugas bank. Upaya yang dilakukan bank untuk mengatasi kendala tersebut antara lain meningkatkan edukasi kepada nasabah dan pelatihan reguler kepada petugas bank. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pemahaman tentang praktik akad Murabahah di sektor perbankan syariah, sekaligus menawarkan rekomendasi bagi pihak bank untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi penerapan akad Murabahah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih baik kepada nasabah tentang prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan.

**Kata Kunci:** Bank Syariah, Akad Murabahah, Pembiayaan

## **LATAR BELAKANG MASALAH**

Munculnya lembaga keuangan Islam merupakan salah satu indikasi kekuasaan Islam. Perbankan Islam merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang baru didirikan. Perbankan Islam telah berkembang dan kini beroperasi di lebih dari 70 negara, mencakup sebagian besar negara Muslim, sejak pertengahan tahun 1970an. Aset senilai US\$148 miliar dimiliki oleh 176 bank yang menyampaikan informasi keuangan kepada Asosiasi Bank Islam Internasional (IAIB) pada tahun 1997. Lebih dari separuh tabungan dunia Islam di masa depan akan berada di bawah pengelolaan lembaga keuangan Islam, menurut beberapa perkiraan-perkiraan yang mungkin terlalu optimis. Konsep pendirian bank syariah di Indonesia sudah ada sejak pertengahan tahun 1970-an, namun belum pernah terwujud. Pada akhirnya konsep tersebut muncul kembali pada tahun 1988, dan pada tahun 1991 diterbitkan akta pendirian PT. Bank Mu'amalat Indonesia. Menyusul kemudian bermunculan berbagai lembaga keuangan syariah, baik bank maupun non bank seperti BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat). Sistem bunga digunakan oleh bank maupun organisasi lain seperti Syariah, BMT (Baitul Mal Watamwil), Kopsyah (Koperasi Syariah), KJKS (Koperasi Jasa Keuangan Syariah), Pegadaian Syariah, Asuransi Syariah, Leasing Syariah, dan yang lain membuka Unit Usaha Syariah (UUS) atau cabang Syariah untuk memperluas jangkauannya. Bahkan ada yang langsung mendirikan Bank Umum Syariah.

Indonesia telah mengalami pertumbuhan signifikan dalam sektor perbankan syariah selama beberapa dekade terakhir. Sebagai bagian dari sistem keuangan yang berkembang pesat di negara ini, Bank Syariah Indonesia (BSI) telah menjadi salah satu pelaku utama dalam memfasilitasi layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Banyak kontrak dalam perbankan syariah, seperti pendanaan (Pengumpulan Dana), pembiayaan (Distribusi Dana), dan layanan berbasis biaya (Perbankan Multijasa), didasarkan pada kontrak syariah. Wadi'ah dan Mudharabah, pembiayaan melalui jual beli Murabahah, salam, dan Istishna yang diwujudkan dalam bentuk bagi hasil, mudharabah, musyarakah, dan ijarah termasuk di antara bentuk pendanaan. Sementara itu, layanan transaksi kartu kredit syariah dan layanan berbayar hiwalah, rahn, kafalah, dan sharf disediakan. Dalam konteks ini, akad Murabahah menjadi salah satu instrumen utama yang digunakan oleh bank-bank syariah, termasuk BSI, untuk memenuhi kebutuhan finansial nasabahnya. Murabahah adalah salah satu akad jual beli di mana bank membeli barang yang diminta oleh nasabah dan menjualkannya kembali dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati<sup>1</sup>. Akad ini

---

<sup>1</sup> Hamdi Agustin, "Teori Bank Syariah," *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 2, no. 1 (2021): 67–83,

memainkan peran penting dalam memfasilitasi pembiayaan bagi individu dan entitas bisnis yang mematuhi prinsip-prinsip syariah. Namun, meskipun pentingnya peran Murabahah, masih terdapat beberapa tantangan dan kendala yang dihadapi dalam penerapannya di lapangan, khususnya di cabang-cabang bank syariah di daerah. Salah satu cabang BSI yang menjadi fokus penelitian ini adalah KCP (Kantor Cabang Pembantu) Medan Sukaramai.

Dalam beberapa tahun terakhir, pertumbuhan ekonomi Indonesia telah menarik perhatian global, seiring dengan transformasi yang pesat dalam sektor keuangan, khususnya dalam konteks perbankan syariah. Fenomena ini tidak hanya mencakup perkembangan industri perbankan syariah secara keseluruhan tetapi juga menggambarkan dinamika yang terjadi di tingkat lokal, termasuk di kota-kota besar seperti Medan. Di tengah arus globalisasi dan integrasi ekonomi yang semakin erat, Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Sukaramai menjadi saksi langsung dari fenomena ini. Medan, sebagai salah satu kota terbesar di Indonesia, memiliki potensi pasar yang besar bagi industri perbankan syariah. KCP Medan Sukaramai berperan penting dalam memenuhi kebutuhan layanan keuangan bagi masyarakat di sekitarnya. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji penerapan akad Murabahah di cabang ini guna memahami dinamika dan tantangan yang dihadapi oleh praktik perbankan syariah di tingkat lokal. Peningkatan minat masyarakat terhadap layanan keuangan syariah. Dukungan dari pemerintah dan upaya promosi dari lembaga keuangan telah memberikan dampak yang signifikan, terutama di kota-kota metropolitan seperti Medan. Masyarakat semakin menyadari manfaat dari produk dan layanan keuangan syariah yang tidak hanya menawarkan solusi finansial tetapi juga sejalan dengan nilai-nilai agama. Selain itu, fenomena lain yang patut diperhatikan adalah peran penting BSI KCP Medan Sukaramai dalam mendukung inklusi keuangan di daerah tersebut. Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi di tingkat lokal, cabang ini memainkan peran penting dalam memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Namun, tantangan infrastruktur dan kurangnya pemahaman tentang keuangan syariah di kalangan masyarakat setempat dapat mempengaruhi efektivitas penerapan akad Murabahah di cabang ini.

Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang proses penerapan akad Murabahah di BSI KCP Medan Sukaramai serta mengidentifikasi kendala-kendala yang mungkin timbul dalam pelaksanaannya. Dengan memahami kendala-kendala ini, diharapkan akan dapat dihasilkan rekomendasi yang konstruktif bagi pihak bank

dalam meningkatkan efektivitas dan efisiensi penerapan akad Murabahah, serta untuk memperbaiki pengalaman nasabah dalam bertransaksi dengan bank syariah. Pemahaman yang lebih baik tentang penerapan akad Murabahah ini juga dapat membantu dalam mengedukasi masyarakat tentang prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Seiring dengan meningkatnya kesadaran akan pentingnya keuangan syariah, memberikan pemahaman yang lebih baik tentang produk dan layanan perbankan syariah dapat menjadi langkah awal dalam menggalakkan penggunaan sistem keuangan yang lebih berkesinambungan dan sesuai dengan nilai-nilai agama. Dalam konteks global yang semakin terhubung dan dinamis, peran bank syariah, termasuk BSI KCP Medan Sukaramai, memiliki potensi yang besar untuk memberikan kontribusi yang signifikan dalam pembangunan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif.

## **KAJIAN TEORITIS**

### **a. Bank Syariah**

Tiga tugas utama yang dilakukan oleh lembaga perbankan yaitu menerima simpanan, memberikan pinjaman, dan memfasilitasi transfer uang. Dalam sejarah perekonomian umat Islam, sistem perbankan telah ada sejak zaman Nabi Shallallahu 'Alaihi Wasallam<sup>2</sup>. Selama ini, pembiayaan melalui akad yang sesuai dengan syariat Islam telah menjadi bagian dari adat istiadat umat Islam. Sejak zaman Nabi Shallallahu 'alaihi wasallam, adat istiadat seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan bisnis, serta melakukan transfer uang sudah menjadi hal yang lazim. Menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah Shallallahu "Alaihi Wasallam. Dengan demikian, fungsi utama perbankan modern yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana sudah ada dalam kegiatan perekonomian di zaman Rasulullah Shallallahu "Alaihi Wasallam. Masyarakat Makkah selalu menyimpan harta kepada Rasulullah Shallallahu "Alaihi Wasallam karena beliau dikenal dengan julukan Al-Amin, dipercaya, sehingga pada saat terakhir sebelum Rasul hijrah ke Madinah, beliau meminta Sayidina Ali R.A untuk mengembalikan semua titipan itu kepada yang memilikinya. Dalam konsep ini, yang dititipi tidak dapat memanfaatkan harta titipan tersebut. Di zaman Rasulullah Shallallahu "Alaihi Wasallam. Juga terdapat lembaga keuangan dan juga lembaga yang mengurus kepentingan masyarakat, yaitu baitul maal. Baitul mal merupakan lembaga

---

<sup>2</sup> Agustin.

keuangan pertama yang ada pada zaman Rasulullah Shallallahu‘ Alaihi Wasallam.<sup>3</sup> Lembaga ini pertama kali hanya berfungsi untuk menyimpan harta kekayaan negara dari zakat, infak, sedekah, pajak dan harta rampasan perang. Baitul mal merupakan acuan dari perbankan syariah yang berfungsi sebagai tempat simpanan harta dan penyaluran harta.

Dr. Mohammad Hashim Kamali yaitu Seorang cendekiawan hukum Islam yang terkenal, Kamali telah menyoroti pentingnya perbankan syariah dalam konteks ekonomi Islam. Menurutnya, perbankan syariah tidak hanya menawarkan alternatif keuangan yang sah bagi umat Islam yang ingin menghindari riba, tetapi juga memberikan kontribusi positif terhadap pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial dalam kerangka hukum Islam .<sup>4</sup> Dr. Monzer Kahf yaitu Seorang ekonom yang berfokus pada keuangan Islam, Kahf telah menyoroti pentingnya transparansi, keadilan, dan tanggung jawab sosial dalam perbankan syariah. Menurutnya, perbankan syariah harus mengadopsi praktik-praktik yang berkelanjutan dan berorientasi pada keadilan untuk memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat. Perbankan syariah adalah sistem perbankan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Prinsip-prinsip ini melarang praktik riba (bunga), spekulasi berlebihan, dan investasi dalam bisnis yang dianggap haram oleh hukum Islam seperti minuman keras, judi, atau produk-produk yang melanggar prinsip-prinsip moral Islam.

Berbeda dengan perbankan konvensional, di mana bank memberikan pinjaman dengan bunga dan terlibat dalam perdagangan berbasis spekulatif, perbankan syariah mengikuti prinsip bagi hasil.<sup>5</sup> Dalam sistem ini, bank bertindak sebagai mitra bisnis dengan pihak yang membutuhkan dana, dan keuntungan atau kerugian dibagi sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Ini berarti bahwa risiko dan keuntungan di antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi disebarakan secara adil. Produk-produk perbankan syariah mencakup tabungan, deposito, pembiayaan, investasi, dan produk-produk asuransi yang diatur sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Lebih dari sekadar menawarkan layanan keuangan, perbankan syariah juga bertujuan untuk mendorong keadilan sosial dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.

---

<sup>3</sup> Rahmi Khoirinnisazzahra Adnina, “ANALISIS PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH Rahmi,” *Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah* 4 (2020): 109.

<sup>4</sup> Nirmadarningsih Hiya, Saparuddin Siregar, and Sanusi Gazali Pane, “Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia,” *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)* 4, no. 1 (2022): 70–73, <https://doi.org/10.47065/ekuitas.v4i1.1298>.

<sup>5</sup> Estelee Elora Akbar, “Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan (JUMANAGE)* 2, no. 1 (2023): 152–57, <https://doi.org/10.33998/jumanage.2023.2.1.711>.

## b. Akad Murabahah

Murabahah secara bahasa berasal dari kata *ربح* yang berarti keuntungan, sedangkan menurut istilah murabahah adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Dalam pengertian lain murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati yang di dalamnya penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang kepada pembeli. Murabahah adalah salah satu skim di perbankan syariah yang paling diminati masyarakat<sup>6</sup>. Dalam pembiayaan murabahah bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan. Sebagaimana dasar hukum akad murabahah yaitu

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali ada transaksi di antaramu”. (QS. An-Nisa ayat: 29)

Bukan hanya itu, perkuat dengan hadits Nabi Muhammad SAW yang artinya sebagai berikut: Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda : “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan : jual-beli secara tangguh, muqaradhan (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”. (HR. Ibn Majah).

Produk murabahah ini merupakan produk pembiayaan di mana pihak bank dapat sebagai mediasi antara pihak yang berkepentingan, yaitu nasabah dan developer atau pemasok, maksudnya dalam hal ini adalah apabila nasabah menginginkan memiliki atau membeli sesuatu barang dari developer sementara nasabah belum memiliki dana yang cukup untuk dapat membelinya, maka bank dalam hal ini memberikan bantuan berupa pembiayaan dengan cara membeli barang yang diinginkan oleh nasabah terlebih dahulu dari developer, kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga sesuai dengan pembelian pihak bank dari pihak developer dengan metode angsuran dan ditambah keuntungan bagi pihak bank yang telah disepakati antara pihak bank dan pihak nasabah sebelum transaksi jual-beli dilakukan.

---

<sup>6</sup> Bagya Agung Prabowo, “Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia),” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 16, no. 1 (2009): 106–26, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol16.iss1.art7>.

Keunggulan pembiayaan dari produk murabahah adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan, dan kemampuan ekonominya, di samping itu pembiayaannya dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri adapun keunggulan yang lain adalah bahwa dalam produk murabahah tidak mengenal riba atau sistem bunga tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara pihak bank dan nasabah bahwa bank sebelumnya memberikan informasi atas barang yang akan dibeli sesuai dengan keinginan nasabah dan harga yang telah ditentukan oleh developer telah diketahui oleh pihak nasabah, kemudian pihak bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian dari pihak developer, dan ditambah keuntungan bagi pihak bank<sup>7</sup>. Tambahan keuntungan bagi pihak bank ini, diperjanjikan diawal transaksi yang didasarkan atas kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah, jadi dalam hal ini tidak terjadi unsur saling mendzalimi.

### c. Pembiayaan

Pembiayaan atau *financing* ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Menurut Undang-undang perbankan No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Didalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum Islam.

Istilah pembiayaan pada intinya berarti I believe, I Trust, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang berarti (Trust) berarti Lembaga pembiayaan selaku shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan<sup>8</sup>. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Dalam

---

<sup>7</sup> Mustafa Kholbi, Sitti Rahmah, and Mahendra Romus, "Analisis Penerapan Akad Mudharabah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Pekanbaru," *Kutubkhanah* 21, no. 1 (2021): 33, <https://doi.org/10.24014/kutubkhanah.v21i1.13353>.

<sup>8</sup> Sarlince Sandy Mauk, "ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE EFFECTIVENESS AT PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk AND PT. BANK NEGARA INDONESIA Tbk PERIOD 2016-2020 ANALISIS EFEKTIVITAS KINERJA KEUANGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk DAN PT. BANK NEGARA INDONESIA Tbk PERIODE 2016-202," *Jurnal Inspirasi Ekonomi* 4, no. 1 (2022): 2503–3123.

kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan Islam, istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah penanaman dana bank Islam, baik dalam rupiah maupun valuta asing, dalam bentuk pembiayaan, piutang, qard', surat berharga Islam, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administrasi, serta sertifikat wadiah.

Sistem pembiayaan pada bank syariah didasarkan pada prinsip-prinsip syariah Islam yang melarang praktik riba (bunga) dan mengutamakan keadilan dalam transaksi keuangan. Bank syariah menyediakan berbagai jenis pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip ini, termasuk mudharabah, musyarakah, murabahah, ijarah, dan istisna. Dalam mudharabah dan musyarakah, bank bertindak sebagai mitra bisnis dengan klien, di mana bank menyediakan modal dan klien menyediakan usaha atau manajemen. Keuntungan atau kerugian dibagi sesuai dengan kesepakatan sebelumnya. Sementara itu, dalam murabahah, bank membeli aset atas permintaan klien dan menjualnya kembali dengan keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Dalam ijarah, bank menyewakan aset kepada klien untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa yang ditentukan. Sedangkan dalam istisna, bank memproduksi atau memesan barang atas permintaan klien dengan pembayaran yang ditentukan. Melalui sistem pembiayaan ini, bank syariah memberikan solusi keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, memungkinkan individu dan bisnis untuk memenuhi kebutuhan finansial mereka tanpa melanggar aturan agama.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang bertujuan untuk menganalisis penerapan akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Sukaramai. Populasi penelitian terdiri dari manajer bank, pegawai bank, dan nasabah yang terlibat dalam transaksi menggunakan akad Murabahah. Sampel dipilih secara bertujuan (*purposive sampling*) dengan mempertimbangkan variasi dalam pengalaman dan pemahaman nasabah serta pegawai bank. Teknik pengumpulan data utama adalah wawancara mendalam dengan responden yang terlibat, dilakukan dengan panduan pertanyaan terstruktur yang dirancang untuk menggali informasi tentang proses penerapan akad Murabahah, kendala yang dihadapi, dan upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala tersebut. Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif, dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang relevan. Analisis dilakukan dengan membandingkan dan mengklasifikasikan temuan dari wawancara, serta mengevaluasi kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah.



## PEMBAHASAN DAN HASIL

Sebagai cabang dari Bank Syariah Indonesia (BSI), KCP (Kantor Cabang Pembantu) Medan Sukaramai memiliki peran penting dalam menyediakan layanan keuangan syariah kepada masyarakat di wilayah tersebut. KCP Medan Sukaramai terletak strategis di kawasan Medan, sebuah kota besar di Sumatera Utara, yang merupakan pusat aktivitas ekonomi dan bisnis di wilayah tersebut. Lokasi yang strategis ini membuat KCP Medan Sukaramai menjadi akses utama bagi masyarakat sekitar untuk mengakses layanan perbankan syariah. KCP Medan Sukaramai menawarkan berbagai produk dan layanan perbankan syariah, termasuk pembiayaan Murabahah, tabungan, deposito, dan produk investasi lainnya yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Cabang ini juga menyediakan layanan perbankan digital untuk memudahkan nasabah dalam melakukan transaksi perbankan sehari-hari<sup>9</sup>. Nasabah yang menggunakan layanan BSI KCP Medan Sukaramai bervariasi dari berbagai lapisan masyarakat, termasuk individu, bisnis kecil dan menengah, serta korporasi. Mereka yang mencari pembiayaan Murabahah umumnya adalah individu atau bisnis yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli barang-barang seperti kendaraan bermotor, peralatan usaha, atau properti yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Nasabah KCP Medan Sukaramai biasanya berasal dari berbagai profesi dan latar belakang, termasuk pengusaha, profesional, karyawan, dan pedagang. Mereka memiliki kebutuhan finansial yang beragam, mulai dari kebutuhan konsumtif hingga kebutuhan investasi dan modal usaha. Sebagai bagian dari BSI, KCP Medan Sukaramai berkomitmen untuk memberikan layanan yang berkualitas, transparan, dan berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah. Bank ini juga aktif dalam mengedukasi nasabahnya tentang produk dan layanan perbankan syariah serta prinsip-prinsip yang mendasarinya.

Terkait pemahaman nasabah terhadap penerapan akad murabahah sendiri bervariasi ada beberapa nasabah yang sudah mengerti dengan akad ini dan ada juga nasabah yang kurang mengerti dengan akad ini. Tergantung pada tingkat pengetahuan dan pengalaman masing-masing nasabah dalam bertransaksi dengan bank syariah. Sebagian nasabah memiliki pemahaman dasar tentang konsep akad Murabahah sebagai sebuah transaksi jual beli yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, di mana bank membeli barang yang diminta oleh nasabah dan menjualnya kembali dengan tambahan margin keuntungan. Beberapa diantar mereka menyadari bahwa pembayaran angsuran yang mereka lakukan mencakup

---

<sup>9</sup> Sandrina Maya, Meli Marlia, and Siti Zaleha, "Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah," *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 6 (2023): 880–85, <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i6.242>.

pembayaran bagi bagian dari margin keuntungan bank dan bahwa kepemilikan barang akan dialihkan kepada mereka setelah menyelesaikan pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian.<sup>10</sup> Namun, ada juga nasabah yang memiliki pemahaman yang lebih terbatas tentang akad Murabahah dan membutuhkan penjelasan lebih lanjut tentang mekanisme transaksi dan implikasi syariah yang terlibat. Hal ini yang membuat penting bagi BSI KCP Medan Sukaramai untuk terus meningkatkan edukasi dan komunikasi dengan nasabahnya untuk memastikan bahwa mereka memiliki pemahaman yang baik tentang akad Murabahah dan prinsip-prinsip syariah yang terlibat, sehingga mereka dapat merasa lebih percaya diri dan nyaman dalam melakukan transaksi dengan bank syariah<sup>11</sup>.

Adapun proses penerapan akad Murabahah yang di selenggarakan BSI KCP Medan Sukaramai adalah sebagai berikut:

1. **Permohonan Pembiayaan:** Nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan kepada BSI KCP Medan Sukaramai. Mereka dapat mengajukan permohonan untuk pembelian barang tertentu, seperti kendaraan bermotor, peralatan usaha, atau properti.
2. **Penentuan Harga Jual:** Setelah menerima permohonan dari nasabah, BSI KCP Medan Sukaramai dan nasabah sepakat tentang harga jual barang yang dimaksud. Harga jual ini mencakup harga pokok barang beserta margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Margin keuntungan ini ditetapkan secara transparan dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
3. **Pembelian Barang oleh Bank:** Bank akan membeli barang yang diminta oleh nasabah dari pemasok atau penjual yang ditunjuk. Pembelian barang ini dapat dilakukan secara tunai atau dengan menggunakan sumber dana yang telah disediakan sebelumnya oleh bank.
4. **Penjualan Kembali kepada Nasabah:** Bank kemudian menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati sebelumnya. Harga jual kembali ini mencakup harga pokok barang dan margin keuntungan bank.
5. **Pembayaran Angsuran:** Nasabah akan membayar harga jual barang kepada bank dalam bentuk pembayaran angsuran sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati sebelumnya. Pembayaran angsuran ini biasanya dilakukan

---

<sup>10</sup> dan Sugianto Muhammad Ikhsan Harahap, "Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Dan Pembiayaan Bank Syariah Terhadap Ekspor Indonesia," *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis* 23, no. 2 (2023): 73–81.

<sup>11</sup> Iian, "ANALISIS RASIO KEUANGAN DALAM MEMREDIKSI PROFITABILITAS BANK SYARIAH DI INDONESIA" 5, no. 1 (2023): 1–14, <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK558907/>.

dalam jumlah tetap setiap bulan dan mencakup pembayaran bagi bagian dari margin keuntungan bank.

6. **Kepemilikan Barang:** Selama periode pembayaran angsuran, nasabah akan menjadi pemilik barang yang dibeli dengan pembiayaan Murabahah. Setelah nasabah menyelesaikan pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan, kepemilikan barang tersebut secara resmi akan dialihkan kepada nasabah.

Selama seluruh proses ini, BSI KCP Medan Sukaramai berkomitmen untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang melarang unsur-unsur riba, spekulasi, dan transaksi yang tidak jelas. Bank juga berusaha untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada nasabah dengan memberikan informasi dan bantuan yang diperlukan selama proses transaksi.

## **KESIMPULAN**

Akad Murabahah di BSI KCP Medan Sukaramai merupakan salah satu instrumen pembiayaan yang ditawarkan kepada nasabah dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah. Melalui mekanisme yang telah dijelaskan sebelumnya, BSI KCP Medan Sukaramai memungkinkan nasabah untuk memperoleh pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan mereka tanpa melibatkan unsur riba atau transaksi yang tidak jelas. Pemahaman nasabah tentang akad Murabahah penting untuk dipertimbangkan, dan bank memiliki tanggung jawab untuk memberikan edukasi dan penjelasan yang memadai kepada nasabah untuk memastikan pemahaman yang baik tentang mekanisme transaksi dan prinsip-prinsip syariah yang terlibat. Keberlangsungan akad Murabahah di BSI KCP Medan Sukaramai bergantung pada kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, kualitas layanan, pemahaman nasabah, dan stabilitas ekonomi. Dengan menjaga kualitas layanan, meningkatkan pemahaman nasabah, serta memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah, BSI KCP Medan Sukaramai dapat terus memberikan layanan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan memberikan manfaat bagi nasabah serta memperkuat inklusi keuangan syariah di wilayahnya.

## DAFTAR REFERENSI

- Adnina, Rahmi Khoirinnisazzahra. “ANALISIS PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH Rahmi.” *Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah* 4 (2020): 109.
- Agustin, Hamdi. “Teori Bank Syariah.” *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 2, no. 1 (2021): 67–83. <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.279>.
- Akbar, Estelee Elora. “Restrukturisasi Pembiayaan Bank Syariah Indonesia.” *Jurnal Ilmiah Manajemen Dan Kewirausahaan (JUMANAGE)* 2, no. 1 (2023): 152–57. <https://doi.org/10.33998/jumanage.2023.2.1.711>.
- Hiya, Nirmadarningsih, Saparuddin Siregar, and Sanusi Gazali Pane. “Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia.” *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)* 4, no. 1 (2022): 70–73. <https://doi.org/10.47065/ekuitas.v4i1.1298>.
- Kholbi, Mustafa, Sitti Rahmah, and Mahendra Romus. “Analisis Penerapan Akad Mudharabah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Pekanbaru.” *Kutubkhanah* 21, no. 1 (2021): 33. <https://doi.org/10.24014/kutubkhanah.v2i1i.13353>.
- lian. “ANALISIS RASIO KEUANGAN DALAM MEMPREDIKSI PROFITABILITAS BANK SYARIAH DI INDONESIA” 5, no. I (2023): 1–14. <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK558907/>.
- Mauk, Sarlince Sandy. “ANALYSIS OF FINANCIAL PERFORMANCE EFFECTIVENESS AT PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk AND PT. BANK NEGARA INDONESIA Tbk PERIOD 2016-2020 ANALISIS EFEKTIVITAS KINERJA KEUANGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA Tbk DAN PT. BANK NEGARA INDONESIA Tbk PERIODE 2016-202.” *Jurnal Inspirasi Ekonomi* 4, no. 1 (2022): 2503–3123.
- Maya, Sandrina, Meli Marlia, and Siti Zaleha. “Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah.” *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2, no. 6 (2023): 880–85. <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i6.242>.
- Muhammad Ikhsan Harahap, dan Sugianto. “Pengaruh Inflasi, Suku Bunga Dan Pembiayaan Bank Syariah Terhadap Ekspor Indonesia.” *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis* 23, no. 2 (2023): 73–81.
- Prabowo, Bagya Agung. “Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia).” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 16, no. 1 (2009): 106–26. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol16.iss1.art7>.