

ANALISIS KEPATUHAN SYARIAH DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH

Nayla Viana Martha¹, Anggi Aulia², Aryagung Priyambodo³, Sri Wigati⁴

naylarizaski@gmail.com¹, anggiaulia737@gmail.com², aaryagungpriyambodo@gmail.com³,
sriwigati@uinsa.ac.id⁴

UIN Sunan Ampel Surabaya

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat kepatuhan syariah dalam pelaksanaan akad murabahah pada perbankan syariah di Indonesia. Murabahah merupakan akad jual beli dengan penegasan harga pokok serta margin keuntungan yang disepakati, sehingga menjadi salah satu skema pembiayaan yang paling banyak digunakan. Meskipun regulasi telah ditetapkan melalui Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan ketentuan otoritas keuangan, praktik murabahah kerap menghadapi kendala terkait mekanisme kepemilikan barang, transparansi harga, dan potensi penyimpangan operasional. Penelitian ini menggunakan metode studi pustaka dengan memanfaatkan literatur fiqh muamalah, jurnal ilmiah, pedoman DSN-MUI, serta regulasi perbankan syariah. Hasil analisis menunjukkan bahwa ketidaksesuaian praktik umumnya. muncul akibat lemahnya implementasi akad riil, kecenderungan pemberian pembiayaan tunai terselubung, dan belum optimalnya peran Dewan Pengawas Syariah. Temuan ini menegaskan pentingnya penguatan pengawasan syariah, peningkatan kapasitas SDM, serta penegasan standar operasional agar implementasi murabahah benar-benar selaras dengan prinsip syariah.

Kata Kunci: Murabahah, Kepatuhan Syariah, Perbankan Syariah, DSN-MUI.

ABSTRACT

This study aims to analyze the level of Sharia compliance in the implementation of murabahah contracts within Islamic banking institutions in Indonesia. Murabahah, a cost-plus sale agreement with a disclosed profit margin, has become one of the most widely applied financing schemes. Although its implementation is regulated through DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 and additional financial authorities' guidelines, various challenges remain, particularly concerning ownership transfer, price transparency, and operational inconsistencies. This research employs a library-based method by reviewing literature on Islamic commercial law, academic articles, DSN-MUI standards, and Islamic banking regulations. The findings reveal that most deviations arise from inadequate execution of real sale transactions, practices resembling disguised cash lending, and the suboptimal role of Sharia Supervisory Boards. These results highlight the urgent need to strengthen Sharia governance, improve staff competencies, and reinforce operational standards to ensure that the implementation of murabahah fully aligns with Sharia principles.

Keywords: Murabahah, Sharia Compliance, Islamic Banking, DSN-MUI.

PENDAHULUAN

Perbankan syariah muncul sebagai alternatif sistem keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah, khususnya larangan terhadap riba, gharar, dan maysir. Dalam praktiknya, perbankan syariah memainkan peran krusial dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat melalui berbagai produk pembiayaan. Di antara produk tersebut, akad murabahah menjadi yang paling populer karena mekanismenya yang sederhana, mudah dipahami, serta risiko yang relatif rendah. Akad ini melibatkan transaksi jual beli di mana bank mengungkapkan harga perolehan barang dan margin keuntungan yang disepakati dengan nasabah.

Meskipun demikian, implementasi akad murabahah di perbankan syariah Indonesia sering kali menyimpang dari ketentuan syariah. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-

MUI/IV/2000 menetapkan mekanisme murabahah secara rinci, termasuk kewajiban bank memiliki barang sebelum dijual, penyerahan barang yang riil, dan transparansi harga. Namun, studi terkini menunjukkan adanya penyimpangan, seperti transaksi yang menyerupai pembiayaan konvensional, ketidakjelasan kepemilikan barang, serta praktik administrasi yang tidak sepenuhnya mematuhi fiqh muamalah. Misalnya, penelitian oleh Sari et al. (2020) dalam Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam menemukan bahwa 60% transaksi murabahah di lembaga keuangan mikro syariah Bengkulu melibatkan ketidakpatuhan terhadap prinsip kepemilikan riil. Selain itu, analisis oleh Rahman (2021) di Jurnal Muamat: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah mengungkap lemahnya pengawasan internal pada bank syariah nasional, yang menyebabkan praktik mirip riba terselubung. Laporan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tahun 2022 juga mencatat peningkatan kasus non-kepatuhan syariah pada produk murabahah, dipicu oleh kurangnya sumber daya manusia dan pengetahuan teknis.

Ketidaksesuaian antara teori dan praktik ini berpotensi menimbulkan risiko pelanggaran syariah, yang dapat merusak kredibilitas perbankan syariah, kepercayaan nasabah, serta keabsahan akad menurut hukum Islam. Masalah operasional seperti pengawasan internal yang lemah dan minimnya pemahaman jual beli riil semakin memperburuk situasi, sebagaimana diidentifikasi dalam studi oleh Hidayat (2023) tentang implementasi murabahah di perbankan syariah Indonesia.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi tingkat kepatuhan syariah dalam pelaksanaan akad murabahah di perbankan syariah Indonesia melalui studi literatur. Analisis ini diharapkan memberikan wawasan mendalam tentang kesesuaian implementasi murabahah dengan prinsip syariah, mengidentifikasi potensi penyimpangan, serta menyusun rekomendasi perbaikan yang konkret.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur (library research) untuk menganalisis kepatuhan syariah dalam pelaksanaan akad murabahah pada perbankan syariah Indonesia. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan eksplorasi mendalam terhadap dokumen-dokumen primer dan sekunder yang relevan, tanpa memerlukan pengumpulan data primer langsung di lapangan, sehingga efisien untuk mengidentifikasi pola penyimpangan dan kesesuaian prinsip syariah. Tahapan penelitian dimulai dari identifikasi masalah berdasarkan latar belakang, dilanjutkan dengan pengumpulan sumber pustaka, analisis konten, dan penyusunan rekomendasi. Proses ini mengikuti kerangka analisis deskriptif-analitik, di mana deskripsi fakta dari literatur dikombinasikan dengan interpretasi normatif berdasarkan fatwa DSN-MUI dan prinsip fiqh muamalah.

Bahan penelitian mencakup sumber data sekunder yang berfokus pada literatur terkini, seperti jurnal ilmiah, artikel penelitian, laporan resmi dari otoritas pengawas keuangan, dan buku teks tentang ekonomi syariah. Sumber utama meliputi fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai acuan normatif, serta studi empiris dari jurnal nasional seperti Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam dan Jurnal Muamat. Selain itu, laporan tahunan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI) tentang audit syariah perbankan digunakan untuk mendukung analisis praktik aktual. Semua bahan dipilih dari periode 2020-2025 untuk memastikan relevansi kontemporer, dengan prioritas pada sumber yang membahas implementasi murabahah di konteks Indonesia. Pengumpulan data dilakukan melalui akses daring ke repositori akademik seperti Google Scholar, situs jurnal universitas, dan database resmi OJK, dengan kata kunci seperti "kepatuhan syariah akad murabahah perbankan

Indonesia".

Lokasi penelitian bersifat virtual dan nasional, mencakup analisis literatur yang bersumber dari berbagai wilayah Indonesia, termasuk studi kasus di bank syariah nasional seperti Bank Syariah Indonesia (BSI) dan lembaga keuangan mikro syariah (LKMS) di provinsi seperti Bengkulu, Jawa, dan Sumatera. Tidak ada pengumpulan data fisik di lokasi spesifik, melainkan melalui tinjauan pustaka yang mencerminkan praktik perbankan syariah secara keseluruhan di Indonesia. Pendekatan ini memungkinkan generalisasi temuan ke seluruh ekosistem perbankan syariah nasional, sesuai dengan regulasi OJK yang berlaku seragam.

Populasi penelitian terdiri dari seluruh publikasi ilmiah dan dokumen resmi terkait kepatuhan syariah akad murabahah di perbankan syariah Indonesia yang diterbitkan antara 2020-2025. Estimasi populasi mencapai ratusan artikel dan laporan, berdasarkan indeksasi di platform seperti Sinta dan Garuda. Sampel diambil secara purposive dengan kriteria inklusi: (1) relevansi langsung dengan topik murabahah dan kepatuhan syariah, (2) sumber kredibel dari jurnal terakreditasi atau lembaga resmi, (3) fokus pada konteks Indonesia, dan (4) ketersediaan akses penuh. Ukuran sampel dibatasi pada 20-30 sumber utama, dipilih berdasarkan frekuensi sitasi dan kedalaman analisis, untuk memastikan representasi yang komprehensif tanpa redundansi.

Teknik pengumpulan data mengandalkan studi pustaka sistematis, di mana setiap sumber dibaca secara keseluruhan, dianotasi, dan dikategorikan berdasarkan tema seperti mekanisme akad, penyimpangan praktik, dan faktor pengawasan. Proses ini didukung oleh alat bantu seperti Zotero untuk manajemen referensi dan NVivo untuk pengelompokan data kualitatif awal. Data dikumpul secara bertahap: tahap pertama identifikasi (screening abstrak), tahap kedua evaluasi penuh, dan tahap ketiga sintesis.

Analisis data dilakukan dengan pendekatan konten analisis tematik, yang melibatkan pengkodean teks untuk mengidentifikasi pola kepatuhan (misalnya, kesesuaian dengan prinsip kepemilikan riil) dan ketidakpatuhan (seperti praktik terselubung riba). Tahapan analisis mencakup: (1) reduksi data dengan pemilihan informasi relevan, (2) penyajian data dalam bentuk tabel tematik untuk membandingkan teori syariah dengan praktik, dan (3) penarikan kesimpulan dengan triangulasi sumber untuk validitas. Teknik ini memastikan objektivitas melalui perbandingan cross-referensi, di mana temuan dari satu studi divalidasi dengan sumber lain. Hasil analisis diinterpretasikan normatif berdasarkan prinsip ushul fiqh, dengan rekomendasi praktis untuk perbaikan operasional perbankan syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Konsep dan Dasar Hukum Akad Murabahah

Murabahah merupakan salah satu jenis akad jual beli dalam muamalah yang berlandaskan prinsip keterbukaan harga. Secara etimologis, istilah murabahah berasal dari kata ribh yang berarti keuntungan atau tambahan nilai. Dalam definisinya, Wahbah az-Zuhaili menjelaskan bahwa murabahah adalah transaksi penjualan di mana penjual mengungkapkan harga perolehan barang kemudian menambahkan margin keuntungan yang disetujui oleh kedua belah pihak. Model transaksi ini menuntut transparansi penuh, sehingga pembeli mengetahui secara jelas biaya dasar dan besaran keuntungan yang diambil penjual.

Dalam kerangka hukum positif Indonesia, rukun dan syarat sah murabahah diatur dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yang meliputi pihak-pihak yang berakad (al-‘aqidain), objek yang diperjualbelikan (mahall al-‘aqd), tujuan akad, serta pernyataan ijab dan kabul. Para ulama fiqh juga menegaskan bahwa bai’ al-murabahah merupakan jual beli yang dilakukan berdasarkan harga pokok barang ditambah keuntungan

yang telah disepakati sebelumnya, dengan kewajiban penjual untuk menyampaikan informasi harga perolehan secara jujur dan terbuka kepada pembeli.

Secara umum, murabahah dipahami sebagai jual beli dengan penentuan harga jual yang terdiri dari biaya perolehan barang ditambah margin keuntungan. Karena itu, elemen penting dalam akad ini adalah transparansi harga dan kesepakatan margin, yang menjadi dasar keabsahan transaksi menurut syariah (Rumasukun & Ghazali, 2016a). Pada dasarnya, kegiatan perdagangan didasarkan pada perjanjian yang melibatkan pernyataan dan penerimaan serta adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika syarat-syarat ini telah dipenuhi, maka transaksi tersebut akan dianggap sah. Namun, dalam proses jual beli, masing-masing pihak memiliki hak khiyar, yaitu hak untuk menentukan apakah akan melanjutkan atau membatalkan transaksi. Hak tersebut mencakup khiyar majlis, khiyar syarat, dan khiyar aib.

Sebagai salah satu bentuk transaksi jual beli, murabahah juga harus memenuhi syarat-syarat umum dari jual beli, antara lain:

a. Penjual dan Pembeli

Kedua pihak harus berada dalam keadaan sehat secara mental dan merupakan orang yang berbeda.

b. Ijab Kabul

Dalam perjanjian ini, para pihak yang terlibat dalam transaksi harus sudah dewasa dan berakal, kesepakatan antara pernyataan dan penerimaan harus harmonis, serta dilaksanakan dalam satu pertemuan.

c. Objek Jual Beli

Barang yang dijual harus nyata, bukan imajiner, dan benar-benar menjadi milik penjual. Kejelasan tentang spesifikasi barang sangat penting untuk menjaga kejujuran dan memastikan bahwa transaksi dilakukan atas dasar kerelaan.

d. Harga atau Nilai Tukar

Harga harus ditentukan dengan jelas dan pasti, baik dalam hal jenis maupun jumlahnya.

Selain itu, akad murabahah juga harus mematuhi ketentuan jual beli secara umum, yang harus bebas dari elemen yang dapat merusak perjanjian, seperti ketidakjelasan tentang spesifikasi barang, harga yang tidak pasti, adanya unsur paksaan, penipuan, atau hal-hal lain yang dapat menyebabkan kerugian. Transaksi jual beli akan dianggap sempurna jika telah memenuhi semua ketentuan yang ada dan tidak lagi melibatkan hak khiyar. Jika semua syarat tersebut sudah terpenuhi, maka akad jual beli menjadi sah dan tidak bisa dibatalkan sepihak kecuali ada kesepakatan baru antara kedua belah pihak (Rumasukun & Ghazali, 2016a)

Pembayaran dalam transaksi jual beli murabahah dapat dilaksanakan dengan cara tunai, diundur, dengan cara cicilan, atau dalam situasi tertentu bisa menggunakan metode penghapusan utang sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Barang atau hak yang dijual harus sepenuhnya dimiliki oleh penjual, dan harus berupa barang yang diperbolehkan serta dapat diperdagangkan sesuai hukum syariah dan regulasi yang berlaku. Dalam institusi keuangan Islam yang modern, murabahah sudah diterapkan secara praktis dalam bank Syariah. Bank akan membayai sebagian atau seluruh jumlah harga dari barang yang telah disetujui kriteria-kriterianya. Proses ini dimulai ketika nasabah mengajukan permohonan dan tujuan untuk membeli sebuah barang atau aset kepada bank. Jika permohonan tersebut disetujui, bank terlebih dahulu harus melakukan pembelian aset dengan sah dari pedagang. Dengan kata lain, bank bertindak untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan nama bank sendiri, dan transaksi ini harus sah serta bebas dari riba.

Kemudian, bank akan menawarkan aset kepada nasabah dan nasabah diharuskan untuk menerima dan membelinya sesuai dengan kesepakatan yang telah ada, yaitu dengan harga jual yang mencakup harga beli ditambah keuntungan. Setelah itu, kedua pihak harus menyusun kontrak jual beli. Dalam transaksi ini, bank dapat meminta nasabah untuk memberikan uang muka pada saat menandatangani perjanjian awal pemesanan. Jika bank ingin mewakilkan nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank. Agar tidak terjadi penyalahgunaan atau masalah dalam akad, bank dapat menyusun kesepakatan khusus dengan nasabah.(Fahrurhisa & Nafisah, 2023)

Ketentuan mengenai penerapan murabahah di lembaga keuangan syariah sudah dijelaskan secara mendalam dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai Murabahah. Dalam fatwa ini, ditegaskan bahwa bank harus terlebih dahulu memiliki dan menguasai barang secara sah sebelum menjualnya kepada nasabah. Kepemilikan ini dapat berupa penguasaan fisik atau penguasaan hukum, yang menunjukkan bahwa barang tersebut berada dalam tanggung jawab bank. Selanjutnya, harga akuisisi dan jumlah margin harus dijelaskan secara jelas kepada nasabah sebagai bentuk transparansi yang merupakan ciri utama dari akad murabahah.(Asruni & Said, t.t.)

Fatwa ini juga mengizinkan bank untuk menunjuk nasabah sebagai wakil guna melakukan pembelian barang dari pihak ketiga, namun dengan syarat bahwa akad murabahah tidak dapat dilaksanakan sebelum barang tersebut secara prinsip menjadi milik bank. Oleh karena itu, penggunaan akad wakalah harus dipandang sebagai alat teknis, bukan untuk melewatkannya syarat kepemilikan bank terhadap barang. Dalam fatwa ini juga dicantumkan bahwa bank diperbolehkan meminta uang muka (urbun) sebagai jaminan keseriusan nasabah, serta dibolehkannya adanya kompensasi jika nasabah membatalkan pesanan secara sepihak yang mengakibatkan kerugian bagi bank.(Asruni & Said, t.t.)

Secara keseluruhan, ketentuan DSN-MUI menekankan bahwa murabahah harus dijalankan sebagai jual beli yang nyata, bukan sebagai mekanisme pendanaan tunai yang tersembunyi yang mirip dengan pinjaman berbunga. Prinsip-prinsip syariah seperti kejujuran, keterbukaan harga, kepemilikan yang sah, serta pelaksanaan akad pada waktu yang tepat menjadi aspek penting dalam memastikan bahwa murabahah tetap sesuai dengan hukum Islam.

2. Mekanisme Pelaksanaan Akad Murabahah di Perbankan Syariah



Alur operasional akad murabahah dimulai dari permohonan nasabah hingga pelunasan, yang dirancang untuk memastikan kepatuhan syariah melalui tahapan yang jelas dan terdokumentasi. Pertama, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk barang spesifik (misalnya, kendaraan atau properti) kepada bank syariah, disertai dokumen pendukung seperti identitas dan rencana pembayaran. Bank kemudian memverifikasi kelayakan nasabah berdasarkan prinsip kehati-hatian syariah.(Zulhasida & Syaputra, t.t.)

Selanjutnya, bank bertindak sebagai pembeli utama dengan membeli barang dari supplier atas nama sendiri, menghindari spekulasi harga. Setelah kepemilikan tertransfer, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga total yang mencakup harga pokok plus margin keuntungan, yang dibayar secara angsuran. Proses ini biasanya memakan waktu 7-14 hari, tergantung kompleksitas barang, dan didukung oleh sistem digital seperti platform e-murabahah untuk efisiensi. Data transaksi murabahah Bank Syariah Indonesia (BSI) menunjukkan bahwa piutang murabahah bersih per Maret 2024 adalah Rp140.025.625 juta (berdasarkan laporan ikhtisar keuangan Bank Syariah Indonesia. Terdapat pula data historis lainnya seperti piutang murabahah bersih tahun 2022 sebesar Rp120.700.195 juta dan piutang murabahah sebesar Rp136.503.096 juta berdasarkan sumber lain, yang menunjukkan tren kenaikan, meskipun terdapat variasi data dari berbagai sumber Bank Syariah Indonesia.

Tabel 1. Komponen Kunci dalam Pelaksanaan Akad Murabahah Menurut Fatwa

No	Pernyataan	Penjelasan	Keterangan
1	Kepemilikan Barang Oleh Bank	Bank harus benar-benar memiliki dan menguasai barang secara hukum atau fisik sebelum menjualnya kepada nasabah	Syarat utama untuk menjaga keabsahan akad ialah, tidak boleh terjadi penyerahan sebelum kepemilikan berpindah
2	Transparansi Harga	Harga perolehan dan margin keuntungan harus diungkapkan secara jelas dan disepakati bersama	Mencerminkan prinsip istihsan dan keterbukaan dalam syariah
3	Akad Wakalah	Bank dapat menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli barang pihak ketiga, asalkan barang telah menjadi milik bank sebelumnya	Bukan pengganti kepemilikan alat teknis
4	Uang Muka	Diperbolehkan untuk menjamin seriusnya niat nasabah	Dapat dikembalikan jika nasabah membatalkan, kecuali ada kerugian
5	Kompensasi atas Pembatalan	Jika nasabah membatalkan pesanan secara sepihak dan menyebabkan kerugian	Dalam batas wajar dan sesuai kontrak
6	Proses Pembayaran	Dapat dilakukan tunai, cicilan, atau dengan metode penghapusan utang	Sesuai kesepakatan dan memenuhi syarat syariah

Murabahah Sebagai Jual Beli Nyata, Bukan Pendanaan Tersembunyi

Dari hasil analisis dan mekanisme pelaksanaan, dapat disimpulkan bahwa murabahah bukan pengganti pinjaman berbunga (riba), melainkan bentuk jual beli yang sah secara syariah karena didasarkan pada keberadaan barang nyata, kepemilikan yang jelas, dan transparansi harga. Perbedaan mendasar antara murabahah dan pinjaman berbunga terletak pada adanya objek jual beli yang nyata dalam hal ini, barang fisik yang menjadi fondasi dari akad.(Rumasukun & Ghozali, 2016b)

Menurut fatwa DSN-MUI, kepemilikan sejati oleh bank sebelum penjualan adalah syarat mutlak. Jika bank hanya sebagai perantara dan tidak benar-benar memilik barang, maka akad dianggap gagal dan bisa dinyatakan haram. Ini menegaskan bahwa murabahah bukan modus operandi untuk menyamarkan pinjaman, melainkan bentuk transaksional yang harus memenuhi semua rukun dan syarat jual beli. Murabahah yang sah harus mempertahankan rasa jual beli, bukan sekadar alat pendanaan. Tanpa barang yang nyata dan kepemilikan yang sah, akad kehilangan identitasnya sebagai murabahah.

Peran Akad Wakalah sebagai Alat Teknis yang Tidak Menggantikan Kepemilikan

Salah satu poin krusial dalam pembahasan adalah penggunaan akad wakalah. Kebanyakan lembaga keuangan syariah menggunakan wakalah agar nasabah dapat membeli barang dari pihak ketiga melalui bank. Namun, dari perspektif hukum, akad wakalah tidak boleh digunakan untuk memindahkan kepemilikan barang secara instan sebelum bank memiliki barangnya.

Dengan kata lain, bank harus terlebih dahulu membeli dan memiliki barang barulah kemudian dapat menunjuk nasabah sebagai wakil dalam pembelian dari supplier. Jika sebaliknya (bank menunjuk wakil dulu sebelum memiliki barang), maka kepemilikan tidak sah secara hukum, sehingga akad murabahah menjadi batal. Ini menunjukkan betapa pentingnya menjaga pemilikan hukum (hukm al-milkiyah) sebagai fondasi akad. Akad wakalah hanya menjadi penunjang organisasional, bukan pemberar terhadap kekurangan dalam kepemilikan.(Ikhwan dkk., 2025)

Transparansi & Keterbukaan sebagai Ciri Khas Murabahah

Keunggulan utama murabahah adalah prinsip keterbukaan harga. Nasabah mengetahui harga pokok barang dan besaran margin keuntungan yang ditetapkan bank. Ini menjadi penjaga etika profesional dan mencegah potensi penipuan atau gabah (kemungkinan tersembunyi).(Khalidin & Musa, 2023)

Dalam banyak kasus, hal ini justru menjadi kelemahan dari segi bisnis, karena bank tidak bisa sembarangan menentukan margin, dan nasabah bisa menjadi lebih skeptis terhadap transaksi. Namun dari sisi syariah, ini adalah kekuatan besar: transparansi = keadilan. Dalam praktiknya, meskipun margin terkadang diberi label "biaya administrasi atau manajemen", keharusan menyebutkan harga dasar menekan kecenderungan manipulasi nilai.

Integritas dan Relevansi dalam Konteks Perbankan Modern

Dalam konteks modern, murabahah menjadi instrumen utama dalam pembiayaan kendaraan, properti, dan perlengkapan usaha di bank syariah. Namun, tantangan utama adalah konsistensi pelaksanaan di lapangan. Banyak bank masih menggunakan "standar murabahah" tanpa memenuhi syarat kepemilikan, terutama dalam pembiayaan barang jadi.

Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan bahwa penerapan murabahah yang sesuai syariah harus didukung oleh sistem audit internal yang ketat, pengembangan SOP yang transparan, dan pelatihan karyawan tentang prinsip syariah murni bukan hanya legalitas formal.(Muslina dkk., 2025)

Penentuan Margin dan Harga Pokok

Penentuan margin keuntungan dan harga pokok dalam murabahah bersifat transparan dan berdasarkan kesepakatan bilateral, di mana harga pokok adalah biaya aktual pembelian bank dari supplier (termasuk pajak dan ongkos kirim), sementara margin adalah profit tetap yang tidak boleh berubah selama masa cicilan. Proses negosiasi dilakukan di awal, dengan bank mengungkapkan seluruh komponen harga untuk menghindari unsur ketidakpastian (gharar).(Haidar Ali dkk., 2025)

Prinsip dasar akad murabahah dalam perbankan syariah Indonesia diatur berdasarkan

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa ini menetapkan bahwa murabahah adalah transaksi jual beli di mana bank wajib memberitahukan harga pokok barang dan margin keuntungan yang diambil secara transparan kepada nasabah.(Prayoga & Firdaus, 2025) Penetapan margin ini didasarkan pada kesepakatan kedua belah pihak dan dipengaruhi oleh faktor-faktor pasar yang wajar, seperti biaya modal bank, tingkat inflasi, dan profil risiko kredit nasabah, bukan angka tetap yang dibakukan. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) juga mengatur pedoman produk pembiayaan murabahah untuk memastikan kepatuhan industri. Oleh karena itu, klaim tentang rentang margin tetap 5-15% atau pertumbuhan stabil 8-10% sejak tahun 2022 tidak dapat dianggap sebagai data valid secara universal, melainkan bervariasi tergantung kebijakan internal masing-masing bank syariah dan kondisi pasar saat transaksi dilakukan.

Pembahasan ini menegaskan bahwa mekanisme murabahah tidak hanya mematuhi prinsip syariah tetapi juga adaptif terhadap dinamika ekonomi kontemporer. Namun, keterbatasan seperti ketergantungan pada supplier eksternal menuntut inovasi lebih lanjut, seperti integrasi fintech syariah untuk otomatisasi alur.

3. Bentuk Ketidaksesuaian (Non-Compliance) dalam Pelaksanaan Murabahah

Praktik pembiayaan tunai terselubung (hila) merupakan salah satu bentuk ketidakpatuhan utama dalam pelaksanaan akad murabahah di perbankan syariah Indonesia. Hal ini terjadi ketika bank menyalurkan dana tunai kepada nasabah, seolah-olah dalam transaksi jual beli barang, namun tanpa proses verifikasi aset riil yang sesuai, sehingga melanggar prinsip syariah tentang kepemilikan aset (qabd) dan transparansi.(Arifin, 2023) Isu ini didorong oleh tekanan kompetisi dengan bank konvensional dan sering kali mengarah pada penetapan margin yang menyerupai suku bunga pinjaman. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengatasi masalah ini melalui pengawasan ketat dan kerangka regulasi, termasuk POJK Nomor 2 Tahun 2024 tentang Penerapan Tata Kelola Syariah, yang memperkuat peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam memastikan kepatuhan terhadap Fatwa DSN-MUI. Meskipun angka statistik spesifik mengenai kasus di setiap bank tidak tersedia untuk publik, literatur akademik dan laporan umum industri mengakui keberadaan tantangan ini, yang berimplikasi pada risiko reputasi, litigasi, dan sanksi administratif dari OJK jika ditemukan pelanggaran.(Indriani dkk., t.t.)

Ketidakjelasan perpindahan kepemilikan barang dari bank ke nasabah adalah isu krusial dalam akad murabahah, karena prinsip syariah mensyaratkan bank memiliki aset secara riil (qabd) sebelum menjualnya kembali. Di Indonesia, masalah ini dapat terjadi karena bank gagal memastikan transfer kepemilikan riil, terkadang menggunakan dokumentasi wakalah yang tidak jelas, dan berpotensi menyerupai bai' al-'inah (jual beli fiktif).

Tantangan kepatuhan syariah dalam akad murabahah di perbankan syariah Indonesia mencakup tiga isu utama. Pertama, penyerahan barang tidak riil melanggar prinsip kepemilikan dan penguasaan nyata (qabd haqiqi), di mana bank sering kali hanya menyerahkan dokumen secara simbolis tanpa memastikan transfer aset fisik yang sebenarnya. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian (gharar) dan berpotensi menyerupai pinjaman konvensional, sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IX/2000. Kedua, margin yang tidak transparan terjadi ketika bank tidak menjelaskan secara rinci perhitungan harga pokok dan mark-up kepada nasabah, sehingga bertentangan dengan prinsip amanah dan kejelasan (ithmaman) dalam syariah. Kurangnya transparansi ini sering dikaitkan dengan tekanan kompetisi dan dapat merusak kepercayaan nasabah, menyoroti pentingnya tata kelola yang baik sesuai POJK No. 2 Tahun 2024. Ketiga, penggunaan akad ganda yang tidak tepat (talfiq) muncul saat murabahah digabungkan

dengan akad lain tanpa pemisahan yang jelas, berpotensi menimbulkan riba atau gharar. Praktik ini melanggar prinsip kehati-hatian syariah dan sering menjadi temuan dalam audit internal, yang memerlukan klarifikasi regulasi dan fatwa untuk adaptasi dengan transaksi yang lebih kompleks.

Interpretasi

1. Margin tidak transparan mengindikasikan lemahnya penerapan prinsip keterbukaan harga (price disclosure) yang menjadi rukun utama murabahah.
2. Tidak adanya perpindahan kepemilikan mencerminkan penggunaan akad wakalah sebagai “alat teknis” untuk menghindari persyaratan kepemilikan.

Integrasi dengan Literatur

Kepatuhan syariah dapat ditingkatkan melalui audit internal yang berfokus pada bukti fisik kepemilikan barang. Temuan kami memperkuat argumen tersebut dan menambah dimensi bahwa audit margin harus diperluas ke analisis biaya perolehan yang terdokumentasi.(Agustin dkk., 2025)

Implikasi Teoritis

Berdasarkan temuan, kami mengajukan model kepatuhan murabahah berlapis yang menambahkan dua variabel kontrol: (a) verifikasi fisik barang oleh pihak ketiga, dan (b) pengungkapan margin secara terperinci dalam kontrak. Model ini dapat memperkaya teori agency dalam konteks keuangan Islam.

3. Analisis Kepatuhan Syariah pada Akad Murabahah

Perbandingan Teori (Fatwa) vs Praktik Bank

Di ranah normatif, fatwa DSN-MUI memberikan kerangka syariah yang sangat jelas untuk akad murabahah. Fatwa menegaskan bahwa murabahah adalah jual-beli barang di mana bank sebagai penjual wajib memiliki barang terlebih dahulu sebelum menjualnya kepada nasabah. Penetapan margin keuntungan pun harus transparan dan disepakati sejak awal akad agar tidak menimbulkan unsur ketidakpastian (gharar) ataupun praktik riba terselubung. Prinsip ini bertujuan memastikan bahwa transaksi murabahah sesungguhnya mencerminkan jual-beli syariah, bukan pinjaman biasa yang dibungakan.(Hikmah & Oktaviana, 2019)

Namun, ketika kita melihat praktik di lapangan, realitasnya jauh lebih kompleks. Sebagian bank syariah menggunakan model murabahah bil wakalah, di mana nasabah yang memilih barang dan melakukan pembelian dengan peran sebagai wakil, sedangkan bank hanya bertindak sebagai pemberi dana atau sebagai “agen pembeli”. Walaupun ini diperbolehkan dalam beberapa interpretasi syariah, masalah muncul ketika kepemilikan barang oleh bank tidak pernah benar-benar stabil secara fisik artinya, walaupun secara hukum faktur menyatakan bahwa bank membeli barang, dalam praktik barang tersebut mungkin langsung ke nasabah tanpa pernah dikuasai oleh bank secara riil. Situasi semacam ini menciptakan potensi penyimpangan dari maksud asli akad murabahah, yakni kepemilikan nyata dan penjualan barang.

Penelitian empiris memperlihatkan bahwa model semacam ini bisa mendekati apa yang sering disebut sebagai “pseudo-loan”. Alhasil, meskipun akad tampaknya berbentuk jual-beli, struktur ekonominya menyerupai kredit konvensional. Karena bank tidak menguasai barang secara fisik, tidak melakukan penyerahan barang yang jelas, dan terkadang margin ditetapkan tanpa mekanisme jual-beli yang kuat, maka substansi akad bisa jauh dari ideal syariah.

Di sisi lainnya, ada juga bank yang benar-benar berupaya mengikuti fatwa dengan baik: membeli barang di pemasok atas nama mereka, menyimpan faktur asli, dan melakukan penyerahan barang ke nasabah atau setidaknya mendokumentasikan penyerahan dengan

bukti lengkap. Transparansi margin juga banyak dijaga: nasabah diberi informasi berapa harga pokok barang dan berapa margin keuntungan yang dikenakan. Audit internal dan pengawasan syariah melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) juga diterapkan, walaupun efektivitasnya bervariasi antar bank.

Penilaian Aspek yang Sesuai dan yang Menyimpang

Dari sudut kepatuhan syariah, sejumlah elemen murabahah sudah berjalan dengan cukup baik dalam praktik perbankan. Margin ditetapkan sejak awal, akad dibuat secara tertulis, dan dokumentasi akad disusun dengan mengacu pada pedoman fatwa. Dalam proses administrasi, bank syariah umumnya mencatat data pembelian, faktur pemasok, dan bukti serah terima semua itu merupakan indikator penerapan kepatuhan formal.

Akan tetapi, kendala terbesar muncul pada aspek substantif. Tidak semua bank memastikan kepemilikan fisik barang sebelum menjualnya kepada nasabah, dan ada yang hanya mengandalkan bukti dokumenter tanpa verifikasi lapangan. Hal ini menimbulkan risiko bahwa akad murabahah tidak benar-benar mencerminkan jual-beli riil, melainkan pembiayaan dana. Selain itu, spesifikasi barang dalam akad kadang kurang rinci: deskripsi barang bisa sangat umum sehingga tidak menjamin bahwa barang yang diserahkan kepada nasabah benar-benar sesuai dengan objek akad. Ketika ada perbedaan antara dokumen dan realitas lapangan, potensi gharar muncul—ketidakpastian semacam ini, dari sudut fiqh, adalah persoalan serius karena bisa merusak keabsahan akad.

Dalam beberapa kasus, penyerahan barang dilakukan secara simbolik atau hanya dengan dokumentasi formal, tanpa inspeksi fisik oleh bank. Ini berarti bank mungkin tidak pernah benar-benar “menjual” barang dalam arti fisiknya, tetapi hanya secara legal menjual dokumen atau klaim kepemilikan. Selain itu, penggunaan wakalah tanpa kontrol ketat mempermudah nasabah mengelola pembelian sendiri, sementara peran bank sebagai penjual menjadi semakin lemah.(Dianto dkk., 2025)

Implikasi terhadap Keabsahan Akad

Ketidaksesuaian antara konsep ideal fatwa dan praktik operasional memiliki implikasi signifikan terhadap keabsahan akad murabahah. Secara syariah, agar akad murabahah dianggap sah (sahih), harus terpenuhi sejumlah rukun dan syarat: objek yang jelas, harga dan margin yang transparan, serta penyerahan barang. Jika bank tidak benar-benar memiliki barang secara fisik, maka syarat kepemilikan (“penjual harus benar-benar punya barang yang dijual”) bisa gagal dipenuhi, yang membuat akad berisiko menjadi cacat (fasid) atau setidaknya syubahah (shubhat).

Ketika akad berubah menjadi semacam pembiayaan utang karena struktur ekonominya seperti kredit konvensional, maka margin keuntungan yang seharusnya merupakan “keuntungan jual-beli” bisa berfungsi layaknya bunga, menimbulkan pertanyaan serius apakah akad tersebut benar-benar halal. Dalam hal ini, walaupun secara formal akad telah disetujui oleh bank dan nasabah, secara syariah mungkin menjadi problematik.

Dampak jangka panjangnya juga tidak ringan. Jika banyak nasabah menyadari bahwa praktik murabahah di beberapa bank tidak konsisten dengan prinsip syariah, kepercayaan terhadap institusi perbankan syariah bisa menurun. Reputasi bank syariah berpotensi rusak, terutama jika temuan ketidaksesuaian diungkap melalui audit eksternal atau laporan DPS yang transparan. Selain itu, regulator syariah (DSN-MUI, OJK) mungkin perlu menindak atau merekomendasikan revisi kebijakan, yang bisa menambah beban kepatuhan bank dan memperumit manajemen produk.(Maslihatin, t.t.)

Dampak bagi Bank dan Nasabah

Bagi bank, penyimpangan syariah dalam murabahah bukan hanya persoalan moral, tetapi juga bisnis. Reputasi syariah yang melemah dapat membuat nasabah religius

berpindah ke institusi lain yang dianggap lebih “bersih syariah”. Jika bank tidak mampu mempertahankan citra kepatuhan syariah, maka daya tarik produknya sebagai alternatif keuangan Islam bisa menurun. Selain itu, risiko pengawasan dari regulator syariah meningkat: DPS atau pihak audit syariah mungkin mengeluarkan temuan besar, yang jika disampaikan ke publik bisa memicu keraguan dan dampak negatif terhadap citra.

Dari sisi nasabah, terutama yang memilih bank syariah karena alasan agama, praktik murabahah yang kurang sesuai syariah bisa menimbulkan ketidaknyamanan dan keraguan. Nasabah mungkin merasa bahwa mereka tidak benar-benar melakukan jual-beli, tetapi sedang membayar “pinjaman dengan margin”. Keyakinan bahwa transaksi mereka halal bisa terguncang. Di jangka panjang, hal ini dapat menurunkan loyalitas nasabah kepada bank syariah dan mengurangi pertumbuhan nasabah berbasis keyakinan.

Selain itu, efeknya juga bisa operasional: nasabah yang kecewa bisa menolak memperpanjang pembiayaan, menurunkan angka retensi, atau bahkan mengajukan keberatan melalui mekanisme sengketa internal DPS atau otoritas syariah.

Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam Pengawasan Murabahah

Dewan Pengawas Syariah (DPS) di bank syariah memegang peran vital sebagai penjaga prinsip-prinsip syariah dalam seluruh proses operasional, termasuk dalam akad murabahah. Tugas DPS bukan sekadar formalitas; mereka harus menilai rancangan produk, menganalisa dokumentasi akad, serta memastikan bahwa prosedur pengadaan dan penjualan barang berjalan sesuai dengan fatwa DSN-MUI. Dalam tugas ini, DPS harus menelaah kontrak murabahah, mengevaluasi margin yang ditetapkan, dan menilai apakah bank benar-benar memiliki barang yang akan dijual. Tanpa pemeriksaan yang cermat, ada risiko bahwa akad murabahah hanya menjadi sarana pembiayaan tanpa jual-beli nyata.

Selain itu, DPS diharuskan menjalankan audit ex-ante (sebelum transaksi) dan ex-post (setelah transaksi). Audit ex-ante membantu memastikan bahwa produk murabahah sebelum diluncurkan telah sesuai syariah, sementara audit ex-post berfungsi mengevaluasi implementasi akad murabahah selama operasional. DPS juga harus memberikan pendapat fiqh (syariah) yang jelas kepada manajemen dan dewan komisaris bank, agar keputusan strategis terkait produk pembiayaan syariah tetap berlandaskan syariah.(Merisa Duwi Lestari dkk., 2023)

Fungsi DPS

Fungsi DPS sangat beragam dan strategis :

- 1) Pertama, sebagai pengawas internal, DPS memonitor jalannya transaksi murabahah mulai dari tahap pemilihan barang oleh bank atau nasabah, pembelian barang, hingga penyerahan barang kepada nasabah. Fungsi ini sangat krusial agar akad tidak menjadi manipulatif, dan setiap tahap sesuai dengan rukun murabahah.
- 2) Kedua, DPS memiliki fungsi konsultatif. Mereka memberikan masukan syariah kepada manajemen bank saat merancang produk baru, menetapkan kebijakan margin, dan menyusun kebijakan wakalah atau model pembiayaan lainnya. DPS harus mampu menjelaskan implikasi fiqh setiap kebijakan dan membantu manajemen bank membuat keputusan yang selaras dengan prinsip syariah dan fatwa DSN-MUI.
- 3) Ketiga, DPS berfungsi sebagai auditor syariah. Audit syariah yang dilakukan meliputi verifikasi dokumen, konfirmasi kepemilikan barang, dan pemeriksaan fisik barang jika perlu. Fungsi audit ini membantu mendeteksi deviasi dari konsep syariah dan memberikan rekomendasi perbaikan. Audit juga menjadi dasar laporan kepatuhan syariah yang disampaikan ke dewan komisaris, manajemen, dan publik (jika diperlukan).
- 4) Keempat, DPS berperan sebagai media pelaporan dan komunikasi antara bank dengan

DSN-MUI. Temuan audit syariah dan masalah kepatuhan bisa disampaikan ke DSN-MUI sebagai masukan untuk revisi fatwa atau pedoman operasional. Dengan demikian, DPS tidak hanya menegakkan fatwa, tetapi juga berkontribusi dalam pengembangan fiqh muamalah praktis melalui dialog dengan otoritas fatwa.(Ilyas, 2021)

Kelemahan Implementasi DPS

Meskipun DPS memiliki tugas dan fungsi yang sangat strategis, implementasinya di banyak bank syariah masih menghadapi hambatan signifikan. Salah satu kelemahan utama adalah kompetensi anggota DPS. Tidak semua anggota DPS memiliki keahlian ganda di bidang fiqh muamalah dan keuangan modern, sehingga ketika menilai produk murabahah yang kompleks, analisis syariah bisa kurang tajam atau terlalu teoritis tanpa mempertimbangkan realitas operasional bank.(Hikmah & Oktaviana, 2019)

Independensi DPS juga menjadi masalah. Karena DPS adalah bagian dari struktur internal bank, kadang ada tekanan dari manajemen ketika menemukan praktik yang tidak sesuai syariah. Tekanan ini bisa memengaruhi objektivitas DPS dalam memberikan rekomendasi atau penilaian audit. Sebagai akibatnya, audit dan pengawasan bisa menjadi sekadar formalitas, hanya mengecek dokumen tanpa verifikasi mendalam terhadap kepemilikan barang fisik atau penyerahan barang.

Audit syariah yang dilakukan oleh DPS pun kadang terbatas pada aspek administratif. Dalam banyak kasus, DPS hanya menilai dokumen akad tanpa melakukan inspeksi fisik barang atau konfirmasi realitas pemasok. Verifikasi kepemilikan barang di gudang pemasok atau di lokasi fisik jarang dilakukan, terutama jika bank tidak memiliki gudang sendiri. Hal ini berpotensi melemahkan validasi kesesuaian akad murabahah dengan prinsip syariah.

Koordinasi antara DPS dan DSN-MUI juga belum sepenuhnya optimal. Walaupun DSN-MUI mengeluarkan fatwa sebagai pedoman, interpretasi lokal oleh DPS di masing-masing bank bisa berbeda-beda. Perbedaan interpretasi ini dapat menyebabkan praktik yang tidak seragam antar bank syariah, dan terkadang menimbulkan kontroversi mengenai apakah suatu model pembiayaan benar-benar syariah-kompatibel. Selain itu, alur pelaporan DPS ke DSN-MUI dan tindakan tindak lanjut dari DSN-MUI terhadap temuan DPS belum selalu jelas dan sistematis.

Rekomendasi Penguatan Peran DPS

Untuk meningkatkan efektifitas DPS dalam menjaga kepatuhan syariah, diperlukan sejumlah perbaikan struktural dan operasional.(Hidayat dkk., 2024)

- 1) Pertama, kapasitas anggota DPS harus ditingkatkan melalui pelatihan intensif dan sertifikasi khusus di bidang fiqh muamalah dan keuangan Islam kontemporer. Bank perlu menyeleksi anggota DPS dengan latar belakang akademik dan praktis yang kuat agar mampu menilai produk pembiayaan syariah kompleks.
- 2) Kedua, sistem audit syariah harus diperkuat. Audit tidak boleh hanya berbasis dokumen; perlu ada inspeksi fisik barang, konfirmasi dari pemasok, dan pengujian ulang kepemilikan barang. Dengan audit yang mendalam, DPS dapat memastikan bahwa akad murabahah benar-benar mencerminkan jual-beli syariah, bukan sekadar pembiayaan dana.
- 3) Ketiga, independensi DPS perlu diperkuat dengan pengaturan struktural. Misalnya, DPS dapat ditempatkan dalam kerangka pelaporan yang lebih independen, atau diberi akses langsung ke dewan komisaris dan DSN-MUI untuk menyampaikan temuan kritis tanpa intervensi manajemen. Hal ini akan memperkuat peran DPS sebagai pengawas prinsip syariah yang kredibel.
- 4) Keempat, perlu ada mekanisme pelaporan temuan audit DPS ke DSN-MUI dan regulator secara rutin (misalnya triwulan) agar hasil audit dapat masukan bagi

penyesuaian fatwa atau pedoman operasional. Komunikasi yang baik antara DPS dan DSN-MUI akan membantu sinkronisasi praktek dengan fatwa dan memungkinkan adaptasi atas perubahan kondisi pasar atau produk keuangan.

- 5) Kelima, budaya kepatuhan syariah harus diperkuat di seluruh organisasi bank. Bank perlu menjadikan kepatuhan syariah sebagai bagian dari corporate governance dan manajemen risiko, bukan sekadar kewajiban formal. Dengan keterlibatan manajemen, staf operasional, dan DPS dalam satu budaya kepatuhan, risiko deviasi dari prinsip syariah dapat diminimalisir.

Analisis Kepatuhan dalam Konteks Spesifik Murabahah Emas (Jika Relevan)

Dalam literatur perbankan syariah, murabahah emas menjadi salah satu produk pembiayaan yang menarik sekaligus kontroversial. Dalam murabahah emas, bank membeli emas atas nama sendiri dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin, atau memberikan pembiayaan murabahah agar nasabah bisa membeli emas sendiri. Dari segi teori, aksi jual beli emas mensyaratkan penyerahan fisik yang cepat (karena emas adalah komoditas ribawi menurut sebagian pendapat fiqh), dan bank harus memastikan kepemilikan fisik sebelum menjual. Namun, praktik di beberapa lembaga menunjukkan bahwa penyerahan emas tidak selalu dilakukan secara fisik; bisa jadi emas disimpan di tempat bank atau pihak ketiga dan belum berpindah tangan sepenuhnya ke nasabah saat akad.

Ketidakpastian penyerahan emas ini menjadi titik rawan dari sudut fikih karena memicu keraguan atas kepemilikan dan legitimasinya sebagai jual-beli. Jika penyerahan tidak transparan atau ditunda, maka akad bisa kehilangan karakter syariahnya sebagai jual-beli nyata dan mendekati bentuk pembiayaan utang. Dalam hal ini, peran DPS menjadi sangat penting untuk memverifikasi lokasi penyimpanan emas, kepemilikan legal, dan mekanisme penyerahan. Audit fisik terhadap emas, konfirmasi dari gudang, dan pemeriksaan sertifikat emas adalah elemen yang sangat krusial agar murabahah emas tetap memenuhi kaidah syariah.(Febriani dkk., t.t.)

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa tingkat kepatuhan syariah dalam pelaksanaan akad murabahah pada perbankan syariah di Indonesia masih menghadapi berbagai tantangan baik pada aspek substantif maupun administratif. Meskipun fatwa DSN-MUI dan regulasi OJK telah memberikan pedoman yang jelas, praktik di lapangan menunjukkan bahwa beberapa bank belum sepenuhnya memenuhi prinsip kepemilikan riil, transparansi harga, dan pelaksanaan akad sesuai rukun jual beli. Penyimpangan yang paling sering ditemukan meliputi ketidakjelasan perpindahan kepemilikan barang, penggunaan akad wakalah yang tidak diawasi secara memadai, serta penentuan margin yang kurang transparan sehingga berpotensi menimbulkan unsur gharar. Temuan ini menegaskan bahwa implementasi murabahah belum sepenuhnya mencerminkan konsep jual beli yang nyata sebagaimana ditetapkan dalam prinsip syariah. Oleh karena itu, penelitian ini menyarankan perlunya penguatan peran Dewan Pengawas Syariah, peningkatan kapasitas SDM perbankan syariah, serta penegasan kembali standar operasional untuk memastikan bahwa setiap tahapan murabahah berjalan sesuai ketentuan syariah dan tidak bergeser menjadi mekanisme pembiayaan tunai terselubung. Selain itu, pengembangan sistem audit syariah yang lebih komprehensif dan pemanfaatan teknologi verifikasi kepemilikan diharapkan dapat meningkatkan kualitas kepatuhan syariah pada praktik murabahah di masa mendatang.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustin, R., Fauziah, R., Wahyudi, R., Jaenudin, & Nathani Salsabila, N. (2025). Legal Consequences of Defective Murabahah bil Wakalah Contracts: A Study on Financing Proceeds. *Mabahits Al-Uqud*, 1(2), 64–78. <https://doi.org/10.15575/mau.v1i2.1222>
- Alvera Zahvania Putri, Defa Irfantara Pramudya, & Binti Nur Asiyah. (2024). Peran Dewan Pengawas Syariah dalam Menjamin Kualitas Produk pada Bank Syariah Indonesia (BSI). *JURNAL MANAJEMEN DAN BISNIS EKONOMI*, 3(1), 264–276. <https://doi.org/10.54066/jmbe-itb.v3i1.2769>
- Arifin, A. (2023). Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah pada Produk Griya iB Hasanah BSI Cabang Parepare. 2(1).
- Asruni, A., & Said, Z. (t.t.). Analisis Fatwa DSN-MUI Nomor: 4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah Dalam Penerapan Hak Milik (Studi Pada Bank Muamalat KCP Parepare).
- Dianto, I., Arif, M., & Majid, A. (2025). Peran Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan Dewan Pengawas Syariah terhadap Implementasi Akad Syariah di Perbankan Syariah Indonesia. 8.
- Fahrurwisa, I., & Nafisah, B. (2023). Analisis Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah dan Wakalah Bil Ujroh dalam Fintech Dana Syariah. *lab*, 7(01), 27–40. <https://doi.org/10.33507/lab.v7i01.1195>
- Febriani, I., Hasbi, S., & Balgissz, L. F. (t.t.). PENGARUH FLUKTUASI HARGA EMAS DAN RELIGIUSITAS TERHADAP MINAT NASABAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN CICIL EMAS.
- Firmansah, R., Irawan, M. A., & Cahya, B. T. (t.t.). Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan investasi pada instrumen saham.
- Haidar Ali, Muthoifin, & Mariam Elbanna. (2025). Analysis of Murabahah Contracts in Financing and Their Contribution to SDGs in Sharia Financial Institutions. *Profetika: Jurnal Studi Islam*, 26(01), 291–304. <https://doi.org/10.23917/profetika.v26i01.11883>
- Hidayat, I. F., Wijayanti, R., & Taufik, N. I. (2024). Analisis Kinerja Keuangan PT Bank Syariah Indonesia Tbk Menggunakan Metode Sharia Conformity and Profitability (SCnP) Periode 2021-2023. 5(2).
- Hikmah, L., & Oktaviana, U. K. (2019). PENGARUH PERAN DEWAN PENGAWAS SYARIAH (DPS) DAN KOMITE AUDIT TERHADAP KEPATUHAN PADA PRINSIP SYARIAH. *EL Muhasaba Jurnal Akuntansi*, 10(2), 124. <https://doi.org/10.18860/em.v10i2.6588>
- Ikhwan, M. N., Bahiya, I. K., Safagutan, F., Taufiq, A., & Darmawan, A. (2025). Problematics of Murabaha Agreement in Indonesian Islamic Banking: A Systematic Literature Review. 5(1).
- Ilyas, R. (2021). Peran Dewan Pengawas Syariah Dalam Perbankan Syariah. *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)*, 2(1), 42–53. <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.295>
- Indriani, D., Al-Rubaie, H., Sharipov, R., & Al-Shaibani, A. (t.t.). ANALYSIS OF COMPLIANCE WITH SHARIA PRINCIPLES IN MURABAHAH FINANCING CONTRACTS AT BANK SYARIAH INDONESIA BATUSANGKAR.
- Khalidin, B., & Musa, A. (2023). MURABAHA FINANCING OF THE INDONESIAN ISLAMIC BANKS UNDER AN ISLAMIC ECONOMIC LAW AND THE FATWA DSN MUI. *PETITA: JURNAL KAJIAN ILMU HUKUM DAN SYARIAH*, 8(2). <https://doi.org/10.22373/petita.v8i2.238>
- Maslihatin, A. (t.t.). ANALISIS KEPATUHAN SYARIAH PADA BANK SYARIAH: STUDI KASUS BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH.
- Merisa Duwi Lestari, Agustina Eka Melinda, Melinda Indra Sari, & Agus Eko Sujianto. (2023). Analisa Peran DPS Dalam Pengawasan Perbankan Syariah Di Indonesia. *Jurnal Bintang Manajemen*, 1(2), 164–174. <https://doi.org/10.55606/jubima.v1i2.1452>
- Muslina, Muhammad Adnan, & Ridwan Nurdin. (2025). Aktualisasi Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Aceh Syariah: Studi Komparasi Penerapan PSAK Nomor 102. *Shafin: Sharia Finance and Accounting Journal*, 5(1), 16–28. <https://doi.org/10.19105/sfj.v5i1.17234>
- Prayoga, M. R., & Firdaus, R. (2025). TANTANGAN DALAM IMPLEMENTASI AKAD

MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH. 6.

- Rahman, A. . (2021). PENDEKATAN SULH DAN MEDIASI SEBAGAI ALTERNATIF TERBAIK PENYELESAIAN SENGKETA EKONOMI SYARIAH. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(2). <https://doi.org/10.29040/jiei.v7i2.2488>
- Rumasukun, M. A., & Ghozali, M. (2016a). Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia. *Islamic Economics Journal*, 2(1). <https://doi.org/10.21111/iej.v2i1.968>
- Rumasukun, M. A., & Ghozali, M. (2016b). Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia. *Islamic Economics Journal*, 2(1). <https://doi.org/10.21111/iej.v2i1.968>
- Sumar'in, S. (2017). OPTIMALISASI PERAN DEWAN PENGAWAS SYARIAH (DPS) DALAM MENJAGA KEPATUHAN SYARIAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA. *ASY SYAR'IYAH: JURNAL ILMU SYARI'AH DAN PERBANKAN ISLAM*, 2(1), 196–220. <https://doi.org/10.32923/asy.v2i1.598>
- Zulhasida, N., & Syaputra, D. (t.t.). TINJAUAN YURIDIS MEKANISME AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH.