

Analisis Prinsip *Sharia Compliance* Terhadap Implementasi Akad Murabahah Di Perbankan Syariah Indonesia

Fahmi Makraja

Universitas Islam Negeri
Sunan Kalijaga Yogyakarta
fahmimakraja@gmail.com

Muhammad Nuur

Iman bin Suip

Jabatan Kehakiman
Syariah Serawak, Malaysia
nuuriman@sarawak.gov.my

Abstract: This study aims to critically analyze the implementation of Murabahah contracts in Indonesian Islamic Banking from the perspective of Shari'ah Compliance principles. Although Murabahah is fundamentally defined as a sale and purchase transaction (bai') with an agreed profit margin, its practical implementation often shows distortions that distance it from the pure essence of sale and purchase and make it more similar to a debt financing scheme. The main distortion is identified in the minimal role of the bank as the seller who owns and controls the object of the goods (qabdh), as well as the use of wakalah contracts, which often obscure the transfer of risk and actual ownership. The method used is descriptive qualitative analysis with a contemporary fiqh muamalah approach and Sharia banking regulations applicable in Indonesia (DSN-MUI Fatwa and PBI/POJK). The results of the analysis show that although formally and legally the Bank has fulfilled the document requirements, substantively several practices, such as determining the selling price based on conventional interest calculations (even though it is termed margin) and the absence of full ownership risk, weaken the clear separation between Sharia and conventional principles.

Keywords: *Murabahah, Contract, Sharia Compliance, Islamic Banking*

Abstrak : Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara kritis implementasi akad Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia dari perspektif prinsip kepatuhan Syariah (Shari'ah Compliance). Meskipun Murabahah didefinisikan secara fundamental sebagai transaksi jual beli (bai') dengan margin keuntungan yang disepakati, implementasi praktisnya sering kali menunjukkan adanya distorsi rukun yang menjauhkannya dari hakikat murni jual beli dan lebih menyerupai skema pembiayaan berbasis utang (debt financing). Distorsi utama teridentifikasi pada minimnya peran bank sebagai penjual yang memiliki dan menguasai objek barang (qabdh), serta penggunaan akad wakalah yang sering kali mengaburkan perpindahan risiko dan kepemilikan yang sesungguhnya. Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif deskriptif dengan pendekatan fiqh muamalah kontemporer dan regulasi perbankan Syariah yang berlaku di Indonesia (Fatwa DSN-MUI dan PBI/POJK). Hasil analisis menunjukkan bahwa meskipun secara formal-legal Bank telah memenuhi persyaratan dokumen, secara substansial beberapa praktik, seperti penentuan harga jual yang didasarkan pada perhitungan bunga konvensional (meski diistilahkan margin) dan tidak adanya risiko kepemilikan penuh, melemahkan pemisahan tegas antara prinsip Syariah dan Konvensional.

Kata kunci: *Murabahah, Akad, Sharia Compliance, Perbankan Syariah*

Pendahuluan

Perbankan syariah di Indonesia telah berkembang pesat sebagai salah satu pilar penting dalam sistem keuangan nasional (Musanna, 2022). Keberadaannya bukan sekadar alternatif, melainkan sebuah entitas yang berlandaskan pada prinsip-prinsip Islam, yang menuntut seluruh aktivitasnya bebas dari unsur *riba* (bunga), *ghbarar* (ketidakjelasan), dan *maysir* (judi). Di antara berbagai instrumen pembiayaan yang ditawarkan, akad *murabahah* merupakan akad yang paling dominan dan menjadi tulang punggung dalam menyalurkan dana. Dominasi *murabahah* dalam portofolio pembiayaan perbankan syariah di Indonesia mencapai persentase yang signifikan, menjadikannya kunci utama dalam operasional sehari-hari, mulai dari pembiayaan konsumsi hingga modal kerja. Oleh karena itu, memastikan implementasi akad ini berjalan sesuai dengan koridor syariah adalah hal yang fundamental dan krusial bagi integritas seluruh industri (Arafah, 2023).

Prinsip *Sharia Compliance* (kepatuhan syariah) adalah inti dari operasional perbankan syariah, yang mewajibkan setiap transaksi, prosedur, dan produk harus sejalan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan sumber hukum Islam (Al-Qur'an dan As-Sunnah). Dalam konteks *murabahah*, kepatuhan ini mensyaratkan bank harus bertindak sebagai penjual yang sah, memiliki barang yang dibiayai (atau mewakili pembeliannya) sebelum menjualnya kembali kepada nasabah, dan menghindari skema yang menyerupai pinjaman berbasis bunga (konvensional). Namun, dalam praktiknya, tekanan persaingan pasar, kompleksitas birokrasi, dan keinginan untuk mencapai efisiensi seringkali memicu praktik yang berpotensi menyimpang dari esensi syariah (Hasanah, 2022). Deviasi yang sering disoroti adalah simplifikasi prosedur yang mengabaikan rukun jual beli yang sebenarnya, seperti tidak adanya kepemilikan riil bank atas objek *murabahah*, yang justru dapat menyerupai pembiayaan uang murni.

Meskipun telah diatur secara ketat, implementasi *murabahah* di lapangan masih menyisakan beberapa permasalahan mendasar yang perlu diteliti lebih lanjut. Salah satu isu krusial adalah adanya kecenderungan bank syariah untuk mengadopsi model pembiayaan yang "mirip" dengan bunga, terutama dalam penetapan margin keuntungan dan penanganan kasus penundaan pembayaran atau restrukturisasi. Misalnya, praktik denda (*ta'widh*) dalam *murabahah* harus didasarkan pada ganti rugi nyata dan bukan merupakan sanksi yang dihitung berdasarkan persentase dari tunggakan, yang rentan disalahpahami sebagai bunga. Selain itu, aspek pengadaan dan kepemilikan barang oleh bank sebelum dialihkan kepada nasabah seringkali hanya bersifat formalitas dokumen, bukan kepemilikan *hakiki*. Fenomena ini memicu kekhawatiran dari berbagai pihak, termasuk ulama, akademisi, dan regulator, bahwa esensi transaksi jual beli syariah telah tereduksi menjadi mekanisme pinjam-meminjam uang yang dibungkus dengan terminologi syariah, yang berpotensi merusak kepercayaan publik terhadap institusi keuangan syariah (Maslihatin, n.d.).

Kegagalan dalam menjaga *Sharia Compliance* pada akad sepenting *murabahah* akan memiliki implikasi yang luas dan mendalam. Secara institusional, penyimpangan ini dapat mengikis reputasi perbankan syariah yang dibangun di atas nilai-nilai etika dan moral Islam, serta berpotensi menimbulkan risiko hukum dan sanksi dari otoritas pengawas. Lebih jauh lagi, secara filosofis, deviasi ini mengancam pencapaian tujuan tertinggi (*maqashid*) dari syariah, yaitu untuk mewujudkan kemaslahatan (kebaikan) umat dan menghindari kemudharatan (kerusakan) (Musanna, 2025). *Murabahah* seharusnya menjadi instrumen yang mendukung sektor riil, menciptakan transaksi yang adil, dan menyebarkan keberkahan. Apabila implementasinya tidak sepenuhnya patuh, maka tujuan *maqashid*

syariah dalam transaksi keuangan akan terabaikan, dan perbankan syariah dapat kehilangan keunggulannya dibandingkan bank konvensional.

Berdasarkan latar belakang tersebut, menjadi sangat penting untuk melakukan analisis mendalam mengenai sejauh mana prinsip *Sharia Compliance* benar-benar diterapkan dalam praktik *murabahah* di perbankan syariah Indonesia, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi penghambat atau pendorong kepatuhan tersebut. Penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mendokumentasikan praktik yang ada, tetapi juga untuk mengevaluasi gap (kesenjangan) antara konsep ideal yang diatur dalam fatwa DSN-MUI dengan realitas implementasi di lapangan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi konkrit kepada regulator, Dewan Pengawas Syariah (DPS), dan manajemen bank syariah untuk memperkuat mekanisme *Sharia Governance* dan memastikan akad *murabahah* berfungsi sebagaimana mestinya, yaitu sebagai akad jual beli yang murni dan benar-benar bebas dari unsur yang dilarang syariah.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis (Sugiyono, 2013). Pendekatan kualitatif dipilih karena fokus utama penelitian adalah untuk memahami, mendeskripsikan, dan menganalisis secara mendalam substansi (Musanna, 2024) dari implementasi akad *murabahah* serta kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip *Sharia Compliance* yang berlaku, yang mana membutuhkan interpretasi terhadap fatwa, regulasi, dan praktik di lapangan. Data yang digunakan yaitu data sekunder meliputi kajian pustaka, literatur terkait *Fiqh Muamalah* (hukum transaksi Islam), Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengenai *murabahah*, serta regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang mengatur operasional pembiayaan syariah.

Hasil Dan Pembahasan

Analisis Rukun Jual Beli pada Murabahah

Konsep ideal *Sharia Compliance* pada akad *Murabahah* (jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati) harus berakar pada pemenuhan rukun dan syarat sah transaksi jual beli dalam Islam secara substantif, bukan sekadar formalitas dokumen. Prinsip utama yang harus dipenuhi adalah larangan *riba* (bunga) dan larangan *gharar* (ketidakjelasan atau spekulasi). Dalam implementasinya, bank syariah (sebagai penjual) wajib memiliki kepemilikan penuh dan sempurna (*milik tam*) atas objek yang akan dijual kepada nasabah. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI), khususnya Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000, secara tegas mengatur bahwa bank harus menanggung risiko kepemilikan (*transfer of risk*) barang sebelum menjualnya. Ini berarti bank harus menerima dan menguasai barang, baik secara fisik maupun yuridis, sebelum terjadi akad jual beli dengan nasabah. Proses ini seringkali menggunakan mekanisme wakalah (perwakilan), di mana nasabah bertindak sebagai wakil bank untuk membeli barang (Zulhasida, 2025). Kepatuhan syariah mensyaratkan bahwa status perwakilan ini harus jelas berakhir sebelum bank menjual barang tersebut kembali kepada nasabah dengan tambahan margin keuntungan.

Aspek *Sharia Compliance* yang tak kalah penting adalah transparansi dan keadilan dalam penetapan harga. Dalam *murabahah*, bank harus secara jujur (*amanah*) memberitahukan harga perolehan (harga pokok) kepada nasabah dan jumlah margin keuntungan (*ribh*) harus disepakati secara pasti di awal akad. Keuntungan ini harus bersifat tetap (*fixed*) dan tidak boleh berubah

sepanjang masa pembiayaan, berbeda dengan bunga yang biasanya bersifat mengambang (*floating*). Idealnya, *Sharia Compliance* juga menuntut perlakuan yang adil terhadap kasus wanprestasi (penundaan pembayaran). Dalam hal ini, bank tidak boleh mengenakan denda (*penalty*) berbasis persentase tunggakan yang menyerupai bunga. Sebagai gantinya, bank hanya diperbolehkan mengenakan *ta'widh* (ganti rugi atas kerugian riil) yang jumlahnya telah ditentukan dan diatur oleh regulasi, atau denda yang sepenuhnya disalurkan untuk dana sosial (*qardhul hasan*) sebagai efek jera, bukan sebagai pendapatan bank. Dengan demikian, kepatuhan ideal pada *murabahah* memastikan bahwa seluruh proses, mulai dari pengadaan hingga penyelesaian pembiayaan bermasalah, benar-benar mencerminkan prinsip jual beli yang sah dan berkeadilan (Sari, 2021).

Rukun utama yang harus dipenuhi dalam implementasi akad *Murabahah* agar sejalan dengan *Sharia Compliance* adalah adanya objek yang jelas (*ma'qud 'alaiih*) dan kepemilikan sempurna (*milkk tam*) atas objek tersebut oleh bank sebelum menjualnya kepada nasabah. Prinsip ini berfungsi sebagai pembeda fundamental antara *Murabahah* syariah dan pinjaman berbunga konvensional. Menurut kaidah fiqih, seseorang tidak boleh menjual apa yang belum dimilikinya (*bay' ma laisa 'indahu*). Oleh karena itu, bank syariah wajib memastikan bahwa barang yang dibiayai telah sah menjadi asetnya, baik secara fisik maupun yuridis, sebelum akad jual beli *Murabahah* dengan nasabah ditandatangani. Kepemilikan sempurna ini secara otomatis membawa konsekuensi logis berupa transfer risiko (*transfer of risk*). Selama barang berada dalam kepemilikan bank (antara waktu bank membelinya dari *supplier* dan menjualnya ke nasabah), bank menanggung seluruh risiko kerusakan, kehilangan, atau penurunan nilai atas barang tersebut. Jika bank gagal memenuhi rukun kepemilikan dan risiko ini, transaksi tersebut berpotensi tergelincir menjadi pembiayaan uang murni yang hanya dibungkus istilah syariah, yang secara substantif dapat menyerupai *riba* (Masni H., 2019).

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, rukun kepemilikan dan risiko ini seringkali diimplementasikan melalui skema *Murabahah Bil Wakalah* (jual beli dengan perwakilan), di mana nasabah ditunjuk sebagai wakil bank untuk membeli barang dari *supplier*. Tantangan kepatuhan syariah muncul pada titik krusial ini. Idealnya, setelah wakil (nasabah) membeli barang atas nama bank, bank harus secara eksplisit menerima kepemilikan (atau setidaknya memberikan pengakuan dan penanggung jawaban risiko) sebelum bank kemudian melakukan akad jual beli kedua (*Murabahah*) kepada nasabah. Pelanggaran kepatuhan terjadi ketika proses ini disimplifikasi, di mana bank hanya mengandalkan dokumen tanpa pengakuan kepemilikan dan penanggung jawaban risiko yang riil. Jika transaksi jual beli *Murabahah* dilakukan saat barang masih berada di tangan *supplier* atau bahkan sebelum nasabah sebagai wakil benar-benar menguasainya atas nama bank, maka rukun jual beli tidak terpenuhi. Analisis kepatuhan harus berfokus pada apakah mekanisme *wakalah* yang digunakan benar-benar menjamin bank telah menanggung risiko (*Dhaman*) atas objek sebelum akad *Murabahah* dieksekusi, sehingga aspek risiko dan tanggung jawab bank sebagai penjual di sektor riil tetap terjaga.

Ketentuan Penetapan Harga dan Margin Keuntungan

Aspek kunci *Sharia Compliance* dalam penetapan harga *Murabahah* adalah transparansi dan prinsip amanah (kejujuran). Berdasarkan ketentuan syariah dan Fatwa DSN-MUI, bank syariah (penjual) wajib memberitahukan secara terbuka dan jujur kepada nasabah (pembeli) mengenai harga perolehan (harga pokok) barang yang dibeli dari *supplier*. Harga perolehan ini harus mencakup biaya-biaya yang dikeluarkan bank untuk mendapatkan barang hingga barang tersebut siap

diserahkan, seperti harga beli dari *supplier*, biaya pengiriman, asuransi (jika ada), dan biaya administrasi lain yang sah. Kewajiban transparansi ini membedakan *Murabahah* dari jual beli biasa (*Bai' Musawamah*) di mana penjual tidak harus memberitahukan harga pokoknya. Pelanggaran terhadap prinsip amanah, seperti melebih-lebihkan atau menyembunyikan harga pokok yang sebenarnya, dapat membatalkan akad *Murabahah* secara syariah karena mencederai prinsip dasar akad tersebut (Octasari, 2023).

Setelah harga pokok diumumkan, bank dan nasabah harus menyepakati margin keuntungan (*ribh*) yang akan ditambahkan ke harga pokok tersebut. *Sharia Compliance* menuntut bahwa margin keuntungan ini harus ditetapkan secara jelas (*ma'lum*) dan tetap (*fixed*) di awal akad, tidak peduli berapa lama jangka waktu angsuran yang diambil oleh nasabah. Misalnya, jika harga pokok barang adalah Rp100 juta dan margin yang disepakati adalah Rp30 juta, maka total harga jual *Murabahah* yang wajib dibayar nasabah adalah Rp130 juta. Jumlah ini tidak boleh berubah atau disesuaikan dengan fluktuasi suku bunga pasar selama masa angsuran. Penetapan margin yang tetap dan disepakati di awal ini merupakan pembeda krusial dari sistem bunga yang sering kali bersifat variabel (*floating rate*). Jika margin atau harga jual total dikaitkan atau diubah berdasarkan suku bunga acuan pasar, maka prinsip kepastian dan ketetapan syariah dilanggar, dan transaksi berpotensi menyerupai riba.

Meskipun syariah tidak menentukan batas maksimum atau minimum keuntungan yang boleh diambil oleh bank, prinsip keadilan (*'adl*) harus dijunjung tinggi. Margin keuntungan yang ditetapkan harus didasarkan pada kesepakatan sukarela kedua belah pihak dan tidak boleh mengandung unsur eksploitasi (*ghabn fahish*). Dalam praktiknya, meskipun margin ditetapkan tetap secara nominal, bank seringkali menghitungnya dengan mengacu pada tingkat bunga pasar untuk memastikan daya saing dan kelayakan usaha. *Sharia Compliance* tidak melarang bank menggunakan tingkat bunga sebagai *benchmark* atau acuan perhitungan internal (misalnya, untuk menghitung *cost of funds* dan risiko), asalkan hasil akhir (yaitu, total harga jual dan margin nominal) ditetapkan dan disepakati sebagai harga jual tetap yang bebas dari perubahan akibat fluktuasi bunga. Analisis kepatuhan syariah harus memastikan bahwa meskipun bank menggunakan alat hitung konvensional, substansi transaksi tetap jual beli dan margin telah disepakati secara final di muka, sehingga memenuhi kaidah *Murabahah* yang sehat.

Ketentuan Penanganan Wanprestasi (*Ta'widh* dan *Ujrah*).

Penanganan wanprestasi (keterlambatan atau penundaan pembayaran) dalam akad *Murabahah* adalah area kritis yang menuntut kepatuhan syariah yang ketat. Berbeda dengan bank konvensional yang menerapkan denda keterlambatan (bunga penalti), bank syariah dilarang keras mengenakan denda yang dihitung berdasarkan persentase dari jumlah tunggakan, karena praktik ini menyerupai *riba*. Fatwa DSN-MUI mengatur bahwa jika nasabah lalai atau sengaja menunda pembayaran, bank hanya dapat mengenakan sanksi berupa *Ta'widh* (ganti rugi) (Hasanah, 2022). *Ta'widh* didefinisikan sebagai ganti rugi yang jumlahnya dihitung berdasarkan kerugian riil yang diderita bank akibat keterlambatan tersebut, seperti biaya penagihan atau administrasi yang benar-benar dikeluarkan, bukan kerugian atas hilangnya potensi keuntungan. Selain itu, *Ta'widh* ini hanya boleh dikenakan jika nasabah terbukti *lalai* dan *mampu* membayar, bukan karena faktor kesusahan (*'usr*). Apabila bank memperoleh denda keterlambatan, dana tersebut tidak boleh diakui sebagai pendapatan bank, melainkan wajib dicatat sebagai dana kebajikan (*Qardhul Hasan*) untuk disalurkan

kepada pihak yang membutuhkan, demi menjaga kesucian pendapatan bank dari unsur yang syubhat.

Selain *Ta'widh* untuk sanksi, bank syariah juga dapat menerapkan konsep *Ujrah* (biaya jasa) dalam penanganan pembiayaan bermasalah yang memerlukan restrukturisasi. Jika bank melakukan restrukturisasi pembiayaan dengan cara memberikan keringanan atau penjadwalan ulang pembayaran (*rescheduling* atau *reconditioning*), bank dapat mengenakan *Ujrah* kepada nasabah sebagai biaya atas jasa dan upaya yang dikeluarkan bank dalam proses restrukturisasi tersebut. Namun, penting bagi *Sharia Compliance* untuk memastikan bahwa *Ujrah* ini harus merupakan biaya jasa yang wajar dan riil (*fee for service*), bukan merupakan penambahan margin atau denda yang terselubung. Jika nasabah benar-benar berada dalam kesulitan keuangan yang tidak disengaja (*'usr*), bank justru dianjurkan untuk memberikan keringanan sesuai tuntutan syariah, bahkan pembebasan sebagian utang, demi menghindari praktik zalim. Oleh karena itu, penanganan wanprestasi harus selalu didasarkan pada prinsip keadilan dan kemanusiaan (*maqashid syariah*), dengan memastikan bahwa sanksi yang dikenakan tetap berfungsi sebagai efek jera tanpa mengkompromikan larangan *riba*.

Implementasi Akad *Murabahah* di Perbankan Syariah Indonesia

Proses *Murabahah* dimulai dengan tahap pra-akad, di mana nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian barang tertentu kepada bank syariah. Bank akan melakukan analisis kelayakan nasabah (*credit analysis*) sebagaimana prosedur pembiayaan umum. Jika disetujui, bank tidak langsung menjual barang, melainkan menandatangani Akad Pemesanan (Janji Beli) (*Wa'd*) dengan nasabah, yang sifatnya tidak mengikat secara hukum syariah. Tahap krusial berikutnya adalah pengadaan barang. Karena bank syariah umumnya tidak memiliki persediaan fisik barang yang lengkap, bank akan menunjuk nasabah sebagai wakil (*Wakil Bil Syira'*) untuk membeli barang dari *supplier* atas nama bank. Untuk menjalankan tugas ini, bank akan menyediakan dana kepada nasabah (sebagai wakil bank). Dalam peran ini, nasabah bertindak sepenuhnya sebagai agen bank, dan bank secara syariah menanggung risiko atas barang yang dibeli oleh wakilnya tersebut. Kepatuhan syariah mensyaratkan bahwa seluruh biaya dan risiko yang timbul selama proses *wakalah* ini menjadi tanggung jawab bank, bukan nasabah (Arafah, 2023).

Setelah nasabah (sebagai wakil bank) berhasil membeli barang dari *supplier*, barang tersebut secara hukum dan syariah telah menjadi milik bank. Pada titik ini, nasabah wajib menyampaikan laporan dan bukti pembelian kepada bank (berakhirnya akad *wakalah*). Langkah selanjutnya, yang merupakan inti dari akad *Murabahah*, adalah validasi kepemilikan bank atas barang tersebut. Setelah bank menerima laporan dan menegaskan kepemilikannya, barulah bank dan nasabah menandatangani Akad Jual Beli *Murabahah* yang sesungguhnya. Dalam akad ini, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri dari harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. (Maslihatin, n.d.) Analisis *Sharia Compliance* pada tahap ini harus memastikan bahwa selalu ada jeda waktu (meskipun singkat) antara berakhirnya *wakalah* dan dimulainya akad *Murabahah*, dan bank telah secara *hakiki* menanggung risiko kepemilikan sebelum harga jual dan margin disepakati. Kegagalan memisahkan kedua tahapan ini secara jelas dapat menyebabkan transaksi menjadi batal secara syariah karena bank menjual barang yang belum sepenuhnya menjadi miliknya pada saat akad jual beli dilakukan.

Mekanisme Pembentukan Harga dan Perhitungan Angsuran

Mekanisme pembentukan harga dalam *Murabahah* harus dimulai dari penetapan Harga Perolehan (Harga Pokok) barang. Harga pokok ini adalah jumlah riil yang dibayarkan bank syariah kepada *supplier* ditambah dengan biaya-biaya terkait lainnya (seperti biaya pengiriman, biaya notaris, atau pajak yang ditanggung bank) hingga barang siap diserahkan kepada nasabah. Bank kemudian menambahkan Margin Keuntungan (*Ribh*) yang ingin diperoleh. Margin ini dapat dihitung berdasarkan pertimbangan internal bank, seperti biaya dana (*cost of funds*), biaya operasional, dan tingkat risiko, seringkali dengan menggunakan *benchmark* tingkat bunga pasar sebagai acuan kalkulasi *internal*. Namun, untuk tujuan *Sharia Compliance*, yang terpenting adalah bahwa Margin Keuntungan tersebut harus disepakati secara pasti, eksplisit, dan dalam jumlah nominal yang tetap dengan nasabah di awal akad. Harga Jual *Murabahah* Total adalah hasil penjumlahan dari Harga Pokok ditambah Margin Keuntungan ($Harga\ Jual = Harga\ Pokok + Ribh$). Penetapan harga ini harus final dan tidak dapat diubah sepanjang masa pembiayaan, menegaskan bahwa transaksi adalah jual beli yang berbeda dari pinjaman berbunga.

Setelah Harga Jual *Murabahah* Total ditetapkan dan disepakati, perhitungan angsuran didasarkan pada pembagian total harga jual tersebut dengan jangka waktu pembiayaan yang disepakati. Angsuran bulanan yang dibayarkan nasabah adalah jumlah yang tetap (*fixed*) selama periode kontrak. Misalnya, jika Harga Jual Total adalah Rp150 juta dan jangka waktu pembiayaan adalah 60 bulan, maka angsuran pokok bulanan adalah Rp2,5 juta (Rp150 juta / 60 bulan), tanpa ada fluktuasi. Kepatuhan syariah mensyaratkan bahwa angsuran ini harus selalu tetap karena margin keuntungan telah *dijual* (diperhitungkan) di muka, sehingga tidak ada kenaikan harga karena kenaikan suku bunga pasar atau inflasi. Aspek *Sharia Compliance* yang sering dianalisis adalah memastikan bahwa dalam dokumen perjanjian, tidak ada klausul yang mengaitkan angsuran yang harus dibayar nasabah dengan perubahan suku bunga acuan (misalnya, BI Rate) atau mekanisme lain yang dapat mengubah total kewajiban nasabah. Prinsip ini menjamin kepastian bagi nasabah dan memelihara pemisahan yang jelas antara jual beli *Murabahah* dengan sistem bunga konvensional.

Praktik Penanganan Risiko dan Restrukturisasi

Penanganan risiko dalam akad *Murabahah* dimulai sejak tahap pra-akad, khususnya risiko yang terkait dengan kepemilikan dan kepatuhan syariah itu sendiri. Risiko kepemilikan muncul selama masa *holding period* (periode antara bank membeli barang dan menjualnya kepada nasabah), di mana bank menanggung risiko kerusakan atau kehilangan barang. Praktikanya, bank mengendalikan risiko ini dengan memastikan adanya asuransi (yang harus patuh syariah) dan prosedur serah terima barang yang jelas. Risiko *Sharia Compliance* dikelola melalui pengawasan ketat dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan petugas kepatuhan. Apabila nasabah mengalami kesulitan pembayaran, risiko ini disebut sebagai risiko kredit atau pembiayaan bermasalah (*Non-Performing Financing/NPF*). Praktik penanganan risiko ini harus mematuhi larangan utama syariah, yaitu menghindari penambahan beban utang dalam bentuk bunga. Oleh karena itu, bank tidak boleh menggunakan sistem kapitalisasi bunga (*compound interest*) dalam menghitung kerugian atau denda, melainkan berpegang pada total harga jual yang telah disepakati di awal akad.

Jika pembiayaan *Murabahah* menjadi bermasalah (wanprestasi), bank syariah dapat melakukan restrukturisasi, yang bertujuan untuk membantu nasabah menyelesaikan kewajibannya. Praktik restrukturisasi harus didasarkan pada prinsip *taysir* (kemudahan) dan 'adl (keadilan).

Kunci kepatuhan syariah di sini adalah bahwa total kewajiban nasabah tidak boleh bertambah hanya karena perpanjangan waktu pembayaran, dan bank dilarang menambah margin keuntungan (*ribh*) di atas margin yang sudah disepakati dalam akad *Murabahah* awal.

Jika restrukturisasi tidak berhasil dan nasabah tetap menunggak karena kelalaian, bank dapat mengenakan *Ta'widh* (ganti rugi riil) yang dana ganti ruginya wajib disalurkan sebagai dana kebajikan, bukan pendapatan bank.

Analisis Kesenjangan (Gap) Implementasi Murabahah Terhadap Prinsip Sharia Compliance

Analisis kepatuhan substantif bertujuan untuk menguji apakah implementasi *Murabahah* di lapangan benar-benar memenuhi esensi atau hakikat dari transaksi jual beli, yaitu perpindahan kepemilikan barang, ataukah hanya merupakan pembiayaan uang yang dibungkus dengan terminologi syariah. Kesenjangan (*gap*) utama sering ditemukan pada Kepemilikan Bank dan Penanggungan Risiko (*transfer of risk*). Secara substantif, bank wajib memiliki barang (*milke tam*) sebelum menjualnya kepada nasabah. Namun, dalam praktik *Murabahah Bil Wakalah*, kesenjangan terjadi ketika bank, demi efisiensi waktu dan biaya, tidak melakukan verifikasi riil atas kepemilikan dan penguasaan barang, atau mengesampingkan jeda waktu antara berakhirnya akad *wakalah* (pembelian oleh nasabah atas nama bank) dan dimulainya akad *Murabahah* (penjualan dari bank ke nasabah). Jika bank segera menandatangani akad *Murabahah* padahal barang belum sepenuhnya berada di bawah tanggung jawab atau risiko bank, esensi jual beli dilanggar, dan transaksi menjadi cacat karena bank menjual apa yang belum sempurna dimilikinya (*bay' ma laisa 'indabu*).

Analisis kepatuhan formal berfokus pada kesesuaian dokumentasi dan prosedur operasional bank dengan fatwa DSN-MUI dan regulasi Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (Makraja, 2023) Kesenjangan formal umumnya muncul karena adanya *standardisasi* yang terlalu kaku atau adopsi terminologi yang ambigu dari sistem konvensional. Misalnya, meskipun bank telah memiliki fatwa yang jelas, terminologi yang digunakan dalam perjanjian masih rentan disalahpahami, atau bahkan secara eksplisit menggunakan kata-kata yang dekat dengan istilah bunga dalam kalkulasi internalnya. Selain itu, kesenjangan dapat terjadi pada kualitas Surat Perintah Beli (*Purchase Order*) dan Berita Acara Serah Terima Barang yang seringkali hanya menjadi formalitas stempel belaka tanpa mencerminkan serah terima barang yang sesungguhnya. Kepatuhan formal juga mencakup konsistensi peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam meninjau *Standard Operating Procedure* (SOP) bank. Jika SOP di lapangan tidak secara rinci dan konsisten mencerminkan rukun dan syarat *Murabahah* (misalnya, prosedur *Ta'widh* tidak tercantum jelas sebagai dana sosial), maka kepatuhan formal dianggap lemah.

Terdapat dua area kritis utama dalam implementasi *Murabahah* yang berpotensi kuat menyerupai praktik *riba*:

1. Penetapan Margin Keuntungan yang Dipengaruhi Bunga: Meskipun bank menetapkan margin keuntungan (*ribh*) secara nominal yang tetap, jika proses internal bank mengaitkan secara langsung dan eksklusif persentase margin tersebut dengan tingkat suku bunga acuan pasar (misalnya, BI Rate) dan *benchmark* ini dijadikan satu-satunya dasar penentuan profit tanpa mempertimbangkan risiko *jual beli* riil, maka hal ini dapat menimbulkan persepsi bahwa *Murabahah* hanya merupakan pinjaman berbunga yang dikonversi (*hilah*). Kesenjangan muncul ketika bank gagal menjelaskan justifikasi margin di luar sekadar *benchmark* bunga, yang dapat merusak esensi keuntungan jual beli syariah.

2. Penanganan Wanprestasi (Denda Keterlambatan): Ini adalah area yang paling rentan menyerupai *riba*. Kesenjangan terjadi jika bank mengenakan sanksi *Ta'widh* yang jumlahnya dihitung sebagai persentase tertentu dari tunggakan (bukan kerugian riil bank) dan yang paling kritis, jika dana *Ta'widh* tersebut diakui sebagai pendapatan operasional bank. Apabila denda masuk ke dalam pendapatan bank, ia secara substansial menyerupai bunga pinjaman atas penundaan, yang jelas dilarang syariah. Kepatuhan syariah mensyaratkan *Ta'widh* harus berdasarkan kerugian riil dan disalurkan ke dana kebajikan.

Faktor Penghambat dan Pendorong *Sharia Compliance*

Faktor internal dalam bank syariah sangat menentukan tingkat kepatuhan syariah. Sumber Daya Manusia (SDM) menjadi penghambat utama jika staf di bagian operasional (khususnya *account officer*) memiliki pemahaman yang dangkal mengenai esensi *Fiqh Muamalah* dan hanya berfokus pada pemenuhan prosedur formal dokumen. Kurangnya kompetensi syariah pada SDM dapat menyebabkan simplifikasi yang berlebihan, seperti mengabaikan proses kepemilikan riil atau penanggung risiko oleh bank. Sistem dan Teknologi Informasi (IT) yang digunakan juga dapat menjadi penghambat jika tidak dirancang untuk memisahkan secara tegas antara modul perhitungan syariah (misalnya, *Murabahah* dengan harga tetap) dan modul perhitungan konvensional, sehingga rentan terjadi *riba* yang terselubung. Sebaliknya, Pengawasan Internal yang kuat, terutama peran aktif dan independen dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan unit Kepatuhan Syariah, merupakan faktor pendorong. DPS yang efektif akan secara rutin meninjau dan memverifikasi prosedur operasional, *term sheet*, dan dokumentasi untuk memastikan tidak ada penyimpangan substantif dari fatwa.

Faktor eksternal juga memainkan peran penting. Regulasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang tegas dan detail mengenai mekanisme *Murabahah* (termasuk sanksi *Ta'widh* dan ketentuan *transfer of risk*) adalah faktor pendorong yang kuat, karena menciptakan standar kepatuhan yang seragam. Namun, jika regulasi masih bersifat umum atau multitafsir, hal itu dapat menjadi penghambat. Persaingan Pasar yang ketat dengan bank konvensional seringkali menjadi penghambat signifikan, mendorong bank syariah untuk mengadopsi model *Murabahah* yang seefisien dan sesederhana mungkin, bahkan jika itu berarti mengorbankan kepatuhan substantif (misalnya, dengan mempercepat proses pengadaan hingga mengabaikan kepemilikan riil) agar dapat bersaing dari segi kecepatan layanan. Terakhir, Pemahaman Nasabah yang rendah tentang perbedaan *Murabahah* dan kredit konvensional juga menjadi penghambat. Nasabah yang hanya berfokus pada besaran angsuran tanpa memahami rukun akad (misalnya, kewajiban sebagai wakil bank), dapat menyebabkan proses di lapangan dijalankan secara lalai. Faktor pendorong eksternal muncul ketika ada dukungan dari lembaga fatwa yang konsisten dan dukungan edukasi publik yang masif.

Kesimpulan

Implementasi akad *Murabahah* di perbankan syariah Indonesia menunjukkan adanya kesenjangan signifikan (*gap*) antara konsep ideal *Sharia Compliance* yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI dan regulasi OJK dengan praktik di lapangan. Secara substantif, *gap* utama terletak pada kegagalan bank dalam memenuhi rukun Kepemilikan Sempurna (*Milk Tam*) dan Penanggung Risiko (*Transfer of Risk*) atas objek yang dibiayai. Meskipun skema *Murabahah Bil Wakalah* digunakan, proses *wakalah* sering disimplifikasi atau diabaikan, menyebabkan bank rentan menjual

barang yang belum sepenuhnya dimiliki, sehingga merusak esensi jual beli dan berpotensi menyerupai pembiayaan berbasis uang. Secara formal, kesenjangan terlihat pada dokumentasi dan prosedur operasional yang terkadang ambigu, serta penetapan harga dan margin yang masih menggunakan *benchmark* suku bunga konvensional, meski harga jual akhirnya ditetapkan secara tetap. Faktor internal (kompetensi SDM) dan faktor eksternal (persaingan pasar) menjadi penghambat utama dalam pencapaian kepatuhan yang optimal.

Area paling kritis yang berpotensi menyerupai *riba* adalah Penanganan Wanprestasi. Praktik pengenaan sanksi *Ta'widh* (ganti rugi) masih rentan disalahgunakan jika dihitung berdasarkan persentase tunggakan (bukan kerugian riil) dan, yang lebih parah, jika dana tersebut diakui sebagai pendapatan bank, yang secara *hakiki* menyerupai bunga. Oleh karena itu, diperlukan penguatan *Sharia Governance* melalui peningkatan independensi dan peran aktif Dewan Pengawas Syariah (DPS), serta edukasi yang masif bagi staf operasional dan nasabah. Demi menjaga integritas industri dan memenuhi tujuan *Maqashid Sharia* (keadilan dan kemaslahatan), bank syariah harus fokus pada kepatuhan substantif, memastikan setiap transaksi *Murabahah* adalah jual beli yang riil, transparan, adil, dan benar-benar terpisah dari mekanisme pembiayaan berbunga.

Referensi

- Arafah, A. (2023). Implementasi Prinsip-Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Studia Economica : Jurnal Ekonomi Islam*, 9, 186–193.
- Antonio, M. S. (2014). "Risk Management in Murabahah Financing: A Shariah Compliance Perspective." *Journal of Islamic Economics and Finance*, Vol. 2, No. 1, pp. 45–60.
- Ascarya. (2014). "The Challenges of Murabahah Implementation in Indonesian Islamic Banks." *Bulletin of Monetary Economics and Banking*, Vol. 17, No. 2, pp. 119–138.
- Fahmi, A. Y., & Syakhrun, A. (2019). "Kesenjangan (Gap) Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Modal Kerja di Bank Syariah." *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, Vol. 5, No. 2, pp. 147–164.
- Hasanah, U. (2022). Analisis Penerapan Sharia Compliance Pada Produk Pembiayaan Bsi Kur Mikro Di Bank Syariah Indonesia. *Banco: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*, 4, 1–12.
- Huda, N., & Nasution, A. N. (2015). "Peran Dewan Pengawas Syariah dalam Memastikan Kepatuhan Syariah (Sharia Compliance) pada Produk Murabahah." *Jurnal Muamalat*, Vol. 7, No. 1, pp. 1–15.
- Karim, A. A. (2016). "Sharia Compliance and Its Effect on the Performance of Islamic Banks: A Case Study of Murabahah." *Islamic Economic Studies*, Vol. 24, No. 1, pp. 55–79.
- Makraja, F. (2023a). *Analisis Crowdfunding Syariah Berdasarkan Prinsip Syariah Compliance Serta Penerapannya Pada Produk Perbankan Syariah*. 15(2), 87–98.
- Makraja, F. (2023b). *Analisis Penerapan Akad Wadi'ah Dalam Produk Tabungan Pada Bank Syariah Indonesia*. 1(2), 93–108.

- Musanna, K. (2022). Efektivitas Kerja Sama (Syirkah) Dalam Bentuk Akad Musaqah. *Al-Mustashfa: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah*, 7(1), 74–87.
- Musanna, K. (2024). Implementasi Praktik Shopee Paylater Dalam Perspektif Ba'i As-Salam. *TAQNIN: Jurnal Syariah Dan Hukum*, 6(02).
<https://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/taqnin/article/view/17519>
- Musanna, K. (2025). Between Doctrine and Custom: A Sociological Study on the Distribution of Zakat to Santri. *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 19(1), 17–30.
- Maslihatin, A. (n.d.). Analisis Kepatuhan Syariah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. *Jurnal MAPS (Manajemen Perbankan Syariah)*, 27–35.
- Masni H. (2019). Analisis Penerapan Shariah Compliance Dalam Produk Bank Syariah. *J-HES Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3(2).
- Mursid, M. (2017). "Legal Aspect of *Ta'widh* and *Ujrah* in Murabahah Contract for Handling Non-Performing Financing." *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 15, No. 1, pp. 83–98.
- Nazir, M. S. (2019). "The Issues of Bai' Al-'Inah and Tawarruq as Alternatives to Murabahah in Islamic Banking." *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, Vol. 10, No. 4, pp. 482–501.
- Octasari, A. (2023). Analisis Penerapan Sharia Compliance Dalam Produk Pembiayaan Akad Murabahah. *AL HUKMU: Journal of Islamic Law and Economics*, 02(1), 7–18.
- Sari, N. (2021). Penerapan Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah Bsm Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh. *J u r n Al Nisbah*, 7(1), 31–41.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Lukman, A., & Ahmad, M. (2018). "Analysis of Wanprestasi Handling in Murabahah Financing: Shariah vs Conventional Practices." *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, Vol. 11, No. 3, pp. 403–419.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2020). "Laporan Tahunan Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia: Analisis Produk Pembiayaan." *Dirjen IKNB OJK*.
- Saeed, A. (2017). "Islamic Banking and Finance: Murabahah Implementation and Shari'ah Auditing." *Journal of Muslim Minority Affairs*, Vol. 37, No. 4, pp. 453–465.
- Sudarsono, H. (2013). "A Critical Analysis of Shariah Compliance in Murabahah Implementation: The Gap Between Theory and Practice." *Jurnal Iqtishadia*, Vol. 8, No. 2, pp. 201–218.
- Wibowo, A. J., & Rahmat, A. (2021). "The Role of Sharia Supervisory Board (DPS) on Murabahah Contract Risk Mitigation." *Asian Journal of Islamic Management*, Vol. 3, No. 1, pp. 1–15.
- Zulhasida, N. (2025). Tinjauan Yuridis Mekanisme Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah. *Al-Dalil Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, 3(1), 19–26.