

IMPLEMENTASI DAN EFEKTIVITAS AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH INDONESIA

Muammar Khadafi¹, Zaskia Pulungan², Sri Rahmi Lubis³, Fatimah Kumala⁴,

Nadia Saputri⁵, Shifania Azqy⁶, Ratna Sari⁷

khaddafi@unimal.ac.id¹, zaskia.230420043@mhs.unimal.ac.id²,
sri.230420025@mhs.unimal.ac.id³, fatimah.230420123@mhs.unimal.ac.id⁴,
nadia.230420110@mhs.unimal.ac.id⁵, shifania.230420046@mhs.unimal.ac.id⁶,
ratna.230420142@mhs.unimal.ac.id⁷

Universitas Malikussaleh

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis implementasi akad Murabahah pada perbankan syariah Indonesia dengan meninjau kesesuaiannya terhadap prinsip Fikih Muamalah dan fatwa DSNMUI, serta mengevaluasi efektivitasnya sebagai instrumen pembiayaan. Hasil kajian menunjukkan bahwa praktik Murabahah umumnya telah mengikuti ketentuan dasar seperti transparansi harga pokok, penetapan margin, dan penggunaan akad jual beli yang sah. Namun, penerapan mekanisme wakalah yang berlebihan serta lemahnya dokumentasi kepemilikan barang masih menjadi kendala yang dapat menimbulkan distorsi terhadap substansi akad. Dari sisi efektivitas, Murabahah terbukti berkontribusi positif terhadap stabilitas pendapatan bank dan mendukung kebutuhan pembiayaan nasabah, terutama sektor UMKM. Meskipun demikian, sejumlah hambatan seperti risiko pembiayaan bermasalah, moral hazard, biaya operasional, dan tantangan digitalisasi perlu ditangani agar implementasi akad lebih optimal dan sesuai prinsip syariah.

Kata kunci: Nilai-Nilai Islam, Moral, Perilaku Pro-Sosial, Mahasiswa, Interaksi Sosial.

ABSTRACT

This study analyzes the implementation of the Murabahah contract in Indonesian Islamic banking by examining its compliance with Fiqh Muamalah principles and DSN-MUI fatwas, as well as evaluating its effectiveness as a financing instrument. The findings indicate that the practical application of Murabahah generally adheres to essential requirements such as price transparency, margin disclosure, and the use of a valid sale contract. Nevertheless, excessive reliance on wakalah mechanisms and inadequate documentation of ownership remain challenges that may distort the true substance of the contract. In terms of effectiveness, Murabahah contributes positively to bank income stability and supports customer financing needs, particularly for the MSME sector. However, issues such as credit risk, moral hazard, operational costs, and digitalization challenges must be addressed to ensure optimal and fully sharia-compliant implementation.

Keywords: Murabahah, Perbankan Syariah, Dsn-Mui, Implementasi Akad, Efektivitas Pembiayaan

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Akad Murabahah merupakan instrumen pembiayaan yang paling dominan dalam perbankan syariah Indonesia. Berbagai laporan industri menunjukkan bahwa akad ini menempati porsi terbesar dalam penyaluran pembiayaan karena struktur transaksinya dianggap sederhana, margin keuntungannya pasti, dan risikonya relatif rendah dibanding akad bagi hasil (Antonio, 2001). Dalam konsep fikih, Murabahah dikategorikan sebagai akad jual beli amanah di mana penjual dalam hal ini, bank wajib mengungkapkan harga perolehan barang secara transparan sebelum menetapkan margin keuntungan (Karim, 2010). Transparansi tersebut merupakan prinsip utama dalam menjaga keadilan transaksi dan memberikan kepastian bagi nasabah sebagai pihak pembeli.

Meskipun demikian, implementasi Murabahah di lembaga keuangan syariah modern tidak selalu berjalan ideal. Prinsip kepemilikan (milk) dan penguasaan barang (qabdh) yang menjadi syarat sah akad sering menjadi tantangan dalam praktik operasional. Hal ini terutama terlihat dalam penggunaan Murabahah bi al-Wakālah, yaitu pendelegasian kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 memperbolehkan mekanisme wakalah, namun secara prinsip bank tetap harus memenuhi tahapan kepemilikan sebelum menjual barang kepada nasabah. Pada tataran praktik, proses ini tidak jarang menimbulkan celah ketidakjelasan mengenai kapan bank benar-benar memiliki barang, sehingga menimbulkan risiko ketidaksesuaian dengan prinsip syariah.

Selain itu, beberapa studi juga menunjukkan adanya potensi inefisiensi biaya dalam implementasi Murabahah, seperti munculnya biaya ganda (double cost) akibat mekanisme wakalah yang kurang tepat (Amelya, 2022). Biaya tambahan yang seharusnya tidak dibebankan kepada nasabah dapat berdampak pada keadilan transaksi dan mengurangi efektivitas akad sebagai instrumen pembiayaan yang sederhana dan terjangkau. Tantangan lainnya adalah dominasi Murabahah dalam berbagai produk turunan misalnya pembiayaan emas dan konsumen yang semakin menuntut penelitian mendalam mengenai kualitas implementasi dan efektivitasnya. Dengan peran penting Murabahah dalam industri, evaluasi terhadap praktik dan efektivitasnya menjadi relevan untuk memastikan kesesuaian dengan prinsip syariah dan kebutuhan nasabah.

2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad Murabahah pada perbankan syariah Indonesia dengan fokus pada kesesuaian prosedural terhadap ketentuan Fikih Muamalah dan fatwa DSN-MUI. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi sejauh mana efektivitas akad Murabahah dalam memberikan pembiayaan yang efisien, adil, dan sesuai prinsip transparansi, terutama pada praktik Murabahah yang dikombinasikan dengan mekanisme wakalah. Analisis dilakukan untuk melihat apakah implementasi di lapangan telah mencerminkan substansi akad atau justru menimbulkan masalah seperti biaya ganda, ketidaktepatan kepemilikan, atau distorsi tujuan awal akad.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademik melalui penyajian analisis mengenai praktik Murabahah di perbankan syariah Indonesia, sehingga dapat memperkaya literatur terkait efektivitas akad jual beli dalam sistem keuangan syariah modern. Secara praktis, hasil penelitian ini bermanfaat bagi bank syariah sebagai bahan evaluasi untuk menyempurnakan prosedur operasional, mengurangi potensi ketidaksesuaian syariah, serta meningkatkan efisiensi dan perlindungan nasabah. Dari sisi pemangku kebijakan, penelitian ini dapat menjadi masukan bagi regulator dan DSN-MUI dalam memperkuat pedoman implementasi akad Murabahah sehingga prinsip keadilan, transparansi, dan kepatuhan syariah dapat tercapai secara konsisten.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kepustakaan (library research). Seluruh analisis didasarkan pada penelusuran dan pengolahan berbagai sumber literatur yang relevan, seperti buku-buku ekonomi syariah, artikel jurnal ilmiah, laporan penelitian, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan akad murabahah dan implementasinya di perbankan syariah Indonesia. Sumber-sumber tersebut diperoleh melalui database akademik, perpustakaan perguruan tinggi, serta publikasi resmi dari lembaga keuangan syariah dan Dewan Syariah Nasional-MUI.

Pendekatan kualitatif deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran mendalam dan sistematis mengenai fenomena implementasi akad murabahah. Proses analisis dilakukan dengan cara mengidentifikasi konsep-konsep utama, pola implementasi, isu-isu praktis, dan tantangan yang muncul dalam penerapan akad murabahah, termasuk mekanisme murabahah bi al-wakālah, aspek biaya, serta kesesuaiannya dengan ketentuan fikih dan regulasi perbankan syariah.

Data dalam penelitian ini bersumber dari data primer, yaitu fatwa DSN-MUI dan ketentuan fikih klasik maupun kontemporer; data sekunder, berupa artikel jurnal dan data tersier, seperti kamus ekonomi syariah dan publikasi penunjang lainnya. Seluruh data dianalisis melalui teknik studi dokumen untuk memastikan bahwa pembahasan mengenai implementasi dan efektivitas akad murabahah dapat disajikan secara utuh, akurat, dan sesuai kaidah metodologis penelitian kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Implementasi Akad Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia

Praktik murabahah dalam perbankan syariah Indonesia dijelaskan dalam berbagai literatur sebagai instrumen pembiayaan yang paling dominan karena memberikan kepastian margin dan risiko yang lebih terukur dibanding akad berbasis bagi hasil. Riyadi (2025) menyebutkan bahwa dominasi akad ini muncul dari kebutuhan bank untuk menjaga stabilitas pendapatan. Temuan tersebut sejalan dengan penelitian Firdayati dan Canggih (2020) yang menunjukkan bahwa murabahah digunakan secara luas untuk pembiayaan konsumtif maupun produktif, terutama pada segmen ritel dan UMKM. Selain itu, sejumlah studi menemukan bahwa murabahah juga berkembang ke bentuk hybrid untuk menyesuaikan kebutuhan pasar tanpa meninggalkan karakter jual beli riil yang menjadi prinsip utamanya.

Tahapan proses murabahah digambarkan dalam penelitian Iryani (2025), dimulai dari pengajuan permohonan pembiayaan ketika nasabah menentukan barang yang dibutuhkan dan jangka waktu cicilan. Pada tahap ini, bank menilai kelayakan nasabah melalui aspek karakter, kapasitas usaha, hingga kondisi agunan. Setelah dinilai layak, bank dan nasabah menyepakati besaran margin, plafon pembiayaan, serta tenor yang akan dituangkan dalam akad. Ridha (2024) menegaskan bahwa setelah persetujuan awal, bank wajib melakukan pembelian barang dari pemasok atas nama bank sebelum akad dijalankan, baik melalui pembelian langsung maupun pemberian kuasa (wakalah) kepada nasabah. Kepemilikan oleh bank menjadi syarat penting agar transaksi tidak berubah menjadi pinjaman uang, melainkan tetap sebagai jual beli yang sah menurut syariah.

Kesesuaian praktik murabahah dengan fatwa DSN-MUI juga menjadi fokus pembahasan dalam literatur. Fatwa DSN-MUI No. 04/2000 menetapkan bahwa harga pokok dan margin harus disampaikan secara transparan sebelum akad, serta seluruh transaksi pembelian harus dilakukan atas nama bank. Rechtenstudent (2023) menyebutkan bahwa sebagian besar bank telah menyesuaikan SOP internal mereka dengan ketentuan ini, termasuk pengaturan uang muka, jaminan, serta mekanisme denda yang wajib dibatasi untuk tujuan edukatif, bukan profit. Penelitian IBF (2018) pada BPRS Hasanah juga menunjukkan bahwa penerapan fatwa berjalan baik, meskipun masih diperlukan pengawasan lebih ketat untuk memastikan bukti kepemilikan dan proses serah terima benar-benar dilakukan sesuai ketentuan.

Namun demikian, implementasi murabahah masih menghadapi sejumlah hambatan, baik dari sisi biaya maupun risiko operasional. Fairvalue (2022) menjelaskan bahwa tingginya beban operasional bank menyebabkan margin murabahah harus dirancang sedemikian rupa agar tetap kompetitif namun tetap menutup biaya analisis dan

pengawasan pembiayaan. Risiko pembiayaan bermasalah juga menjadi tantangan besar karena peningkatan Non Performing Financing berdampak langsung pada turunnya profitabilitas bank syariah. Selain itu, risiko kepatuhan syariah muncul ketika proses pembelian barang, bukti kepemilikan, atau mekanisme serah terima tidak dijalankan dengan benar. Risiko moral hazard juga ditemukan, baik dari nasabah yang menggunakan dana tidak sesuai tujuan maupun dari kelemahan pengawasan internal bank. Karena itu, Iryani (2025) merekomendasikan penguatan manajemen risiko dan monitoring pasca pencairan untuk meningkatkan kualitas pembiayaan, khususnya pada segmen UMKM yang menjadi pasar utama murabahah.

2. Efektivitas Akad Murabahah dalam Sistem Perbankan Syariah

Efektivitas murabahah terhadap kinerja keuangan bank syariah banyak dibahas dalam literatur yang menunjukkan bahwa akad ini memberikan kontribusi positif karena menghasilkan margin tetap dan arus kas yang stabil. Temuan empiris menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah mampu meningkatkan rasio profitabilitas seperti ROA dan ROE, sehingga menjadi instrumen yang mendukung daya saing bank syariah di tengah kompetisi industri perbankan (Fairvalue, 2022). Namun, efektivitas tersebut sangat bergantung pada kualitas pembiayaan. Ketika rasio pembiayaan bermasalah meningkat atau biaya operasional bank tinggi, dampak murabahah terhadap profitabilitas dapat melemah sehingga manajemen risiko dan efisiensi operasional tetap menjadi faktor penentu (Firdayati & Canggi, 2020).

Dari sisi nasabah, murabahah dinilai efektif dalam meningkatkan aktivitas usaha terutama pada segmen mikro dan UMKM. Penelitian lapangan menunjukkan bahwa peningkatan omzet dan kemampuan pengelolaan modal kerja terjadi ketika pembiayaan digunakan sesuai rencana dan disertai analisis kelayakan yang tepat (Annisa, 2022). Kepastian cicilan yang tetap juga membuat nasabah merasa lebih mudah mengatur arus kas. Selain itu, kenyamanan nasabah dipengaruhi oleh kecepatan proses, kemudahan persyaratan, serta kualitas pelayanan pegawai bank (Ayyusuf, 2024). Meskipun demikian, sebagian nasabah masih menilai margin murabahah mirip dengan bunga konvensional sehingga edukasi produk menjadi elemen penting dalam meningkatkan pemahaman dan kepercayaan (IBF, 2018).

Efektivitas murabahah dari aspek kepatuhan syariah ditentukan oleh transparansi harga pokok dan margin, proses pembelian barang oleh bank, dan kesesuaian dengan ketentuan fatwa DSN-MUI. Ketika bank benar-benar melakukan akad jual beli yang sah, murabahah dinilai memenuhi prinsip keadilan, keterbukaan, dan kehalalan mekanisme transaksi (Rechtenstudent, 2023). Sebaliknya, efektivitas syariah dipertanyakan jika praktik di lapangan hanya menyerupai pembiayaan berbasis piutang tanpa perpindahan kepemilikan barang yang jelas, terutama ketika penggunaan wakalah tidak diawasi dengan baik (Riyadi, 2025). Karena itu, peran Dewan Pengawas Syariah dan audit syariah menjadi sangat penting untuk menjaga integritas akad.

Sejumlah faktor memengaruhi efektivitas murabahah secara keseluruhan, mulai dari ketepatan sasaran nasabah, kecukupan plafon, kesesuaian jangka waktu, hingga pendampingan usaha. Jika pembiayaan disalurkan kepada usaha yang layak dan didukung monitoring yang konsisten, murabahah cenderung berdampak positif pada peningkatan pendapatan dan stabilitas usaha (UIN Sunan Kalijaga, 2017). Dari sisi internal bank, efektivitas ditentukan oleh kualitas manajemen risiko, efisiensi biaya, dan kemampuan bank dalam menyalurkan dana pihak ketiga. Faktor eksternal seperti kondisi ekonomi makro dan tingkat literasi keuangan syariah masyarakat turut berperan dalam menentukan keberhasilan murabahah di lapangan. Dengan demikian, efektivitas murabahah merupakan hasil interaksi antara desain produk, pengelolaan risiko, perilaku

nasabah, dan dinamika ekonomi.

3. Tantangan Pelaksanaan Akad Murabahah dan Solusinya

Pelaksanaan akad murabahah di perbankan syariah masih menghadapi beberapa tantangan, terutama terkait regulasi dan kepatuhan syariah. Beberapa penelitian menekankan bahwa masalah utama muncul ketika proses pembelian barang, bukti kepemilikan, dan serah terima tidak dijalankan secara benar sehingga murabahah berisiko bergeser menyerupai pinjaman berbunga (Riyadi, 2025). Untuk mengatasi hal ini, penguatan peran Dewan Pengawas Syariah dan audit syariah internal diperlukan agar setiap transaksi benar-benar sesuai fatwa DSN–MUI dan tidak menyimpang dari prinsip jual beli.

Selain itu, bank menghadapi risiko operasional dan moral hazard nasabah. Risiko muncul ketika data usaha tidak akurat, penggunaan dana tidak sesuai tujuan, atau pengawasan internal kurang memadai (Ramadana, 2024). Solusi yang disarankan adalah meningkatkan kualitas analisis kelayakan, memperbaiki sistem monitoring pasca pencairan, serta memberikan edukasi pembiayaan yang jelas kepada nasabah agar tidak terjadi penyalahgunaan dana.

Tantangan lain berkaitan dengan biaya operasional, penentuan margin, dan struktur angsuran. Tingginya BOPO serta tekanan kompetisi dengan kredit konvensional membuat bank harus menyeimbangkan antara biaya, risiko, dan daya tarik harga (Fairvalue, 2022). Untuk mengatasinya, bank dapat memperbaiki efisiensi operasional, menyusun margin yang proporsional, dan menyesuaikan tenor dengan kemampuan bayar nasabah. Pendekatan ini membantu menjaga kualitas pembiayaan sekaligus mempertahankan profitabilitas.

Digitalisasi juga menjadi tantangan, terutama dalam memastikan bahwa akad murabahah tetap memenuhi ketentuan syariah meskipun proses dilakukan secara online. Beberapa studi menyoroti perlunya sistem digital yang mampu mencatat bukti pembelian, alur persetujuan, serta serah terima barang secara transparan (Ayyusuf, 2024). Solusi yang ditawarkan adalah pengembangan platform digital berbasis syariah yang memuat fitur verifikasi dokumen, alur akad yang jelas, dan integrasi dengan pemasok untuk memastikan bahwa transaksi tetap sesuai prinsip jual beli.

Secara keseluruhan, tantangan regulasi, operasional, biaya, dan digitalisasi dapat diatasi melalui penguatan tata kelola syariah, peningkatan kompetensi SDM, efisiensi proses, serta inovasi digital yang tetap menjaga prinsip-prinsip murabahah. Dengan langkah-langkah tersebut, pelaksanaan akad murabahah dapat menjadi lebih aman, efektif, dan relevan dengan perkembangan industri keuangan syariah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis literatur, dapat disimpulkan bahwa implementasi akad murabahah pada perbankan syariah Indonesia pada dasarnya telah mengikuti kerangka Fikih Muamalah dan ketentuan Fatwa DSN-MUI, terutama terkait kewajiban kepemilikan barang oleh bank, transparansi harga pokok dan margin, serta pemisahan tahapan antara akad wakalah dan akad murabahah. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa efektivitas akad ini masih bergantung pada konsistensi penerapan prosedur, kualitas dokumentasi kepemilikan, dan pengawasan syariah yang memadai.

Dari sisi efektivitas, murabahah terbukti berkontribusi positif terhadap kinerja keuangan bank melalui kestabilan margin dan arus kas, sekaligus memberikan kemudahan bagi nasabah melalui kepastian angsuran serta struktur pembiayaan yang mudah dipahami. Meski demikian, sejumlah tantangan seperti risiko pembiayaan

bermasalah, potensi moral hazard, biaya operasional yang tinggi, serta distorsi praktik akibat penggunaan wakalah yang kurang diawasi.

Hal ini menunjukkan bahwa optimalisasi murabahah masih memerlukan penguatan tata kelola, peningkatan kompetensi SDM, serta integrasi teknologi untuk memastikan efisiensi, keadilan, dan kesesuaian syariah secara berkelanjutan. Dengan demikian, implementasi murabahah saat ini pada dasarnya telah memenuhi tujuan syariah dan operasional, tetapi masih membutuhkan perbaikan sistemik agar benar-benar mencerminkan substansi jual beli yang amanah dan transparan sesuai dengan tujuan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Adli, M., Putra, R., & Rahman, A. (2024). Pengembangan produk pembiayaan pada bank syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 9(1), 22–34.
- Adzkiya, N. (2023). Kepatuhan syariah dalam akad murabahah ditinjau dari perspektif maqashid syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 7(2), 155–170.
- Amelya, R. (2022). Analisis implementasi akad murabahah bi al-wakalah pada Bank Aceh Syariah. *Al-Mudharabah: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 3(2), 146–167.
- Andriani, F. (2019). Prinsip keadilan dalam kontrak murabahah. *Jurnal Fikih Muamalah*, 4(1), 45–57.
- Annisa, R. (2022). Efektivitas pembiayaan murabahah terhadap pengembangan usaha mikro. *Jurnal Perbankan Syariah Indonesia*, 6(1), 88–102.
- Ayyusuf, M. (2024). Implementasi murabahah pada BPRS dalam pembiayaan UMKM. *Jurnal Keuangan Syariah*, 5(1), 41–55.
- DSN-MUI. (2000). Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.
- Fairvalue, R. (2022). Pengaruh pembiayaan murabahah terhadap kinerja keuangan bank syariah. *Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 11(2), 120–135.
- Firdayati, I., & Canggih, C. (2020). Analisis risiko pembiayaan murabahah pada bank syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Syariah*, 6(3), 412–425.
- IBF Research Group. (2018). Analisis penerapan fatwa DSN-MUI dalam produk pembiayaan murabahah. Islamic Banking Forum Publication.
- Iryani, L. (2025). Implementasi akad murabahah pada pembiayaan KUR Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Studi Perbankan Syariah*, 4(1), 12–29.
- Jurnal Ekonomi dan Bisnis Syariah*, 8(1), 73–88.
- Karim, A., Hasanah, L., & Yusuf, M. (2018). Pembiayaan murabahah dan pengaruhnya terhadap profitabilitas bank syariah. *Journal of Islamic Finance*, 10(2), 55–67.
- Ramadana, R. (2024). Analisis efektivitas pembiayaan murabahah pada UMKM.
- Rechtenstudent. (2023). Analisis hukum akad murabahah berdasarkan fatwa DSNMUI. *Jurnal Hukum Syariah*, 5(2), 90–104.
- Ridha, A. (2024). Portofolio pembiayaan murabahah di bank syariah: tren dan analisis kinerja. *Journal of Islamic Banking*, 12(1), 25–39.
- Riyadi, S. (2025). Evaluasi implementasi akad murabahah pada perbankan syariah di Indonesia. *Al-Hiwalah: Journal of Sharia Economic Law*, 3(1), 55–70.
- Supriyandi, D. (2023). Preferensi bank terhadap akad murabahah: analisis risiko dan pendapatan. *Jurnal Manajemen Keuangan Syariah*, 7(1), 101–115.
- UIN Antasari. (2020). Laporan penelitian efektivitas pembiayaan murabahah pada lembaga keuangan mikro syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
- UIN Sunan Kalijaga. (2017). Analisis efektivitas pembiayaan murabahah bagi usaha kecil. Fakultas Syariah dan Hukum.