

Evaluasi Kepatuhan Akad *Murabahah* terhadap Fatwa DSN-MUI: Studi Kasus KB Bank Syariah Kelapa Gading

Lucky Ana Cesar¹, Nabila Syafitri², Yolanda Fatika³, Varhana Turnip⁴, Helena Nina Maran⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Bina Sarana Informatika

Jalan Kramat Raya No.98, RT.2/RW.9, Kwitang, Senen, Jakarta Pusat, Indonesia

E-mail: 63230291@bsi.ac.id¹, 63230028@bsi.ac.id², 63230219@bsi.ac.id³,
63230214@bsi.ac.id⁴, 63220189@bsi.ac.id⁵

Article Info

Article history:

Received January 05, 2026

Revised January 08, 2026

Accepted January 11, 2026

Keywords:

Murabahah Contract; Sharia Compliance; Home Financing; DSN-MUI Fatwa

ABSTRACT

This study aims to evaluate the compliance of murabahah contract implementation with DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 in housing financing at KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading. The background of this study is based on the dominance of murabahah contracts in Islamic housing financing, which requires consistent application of sharia principles to prevent deviation into disguised interest-based practices. The objective of the research is to assess the conformity of murabahah practices with fatwa provisions and to identify factors influencing the level of compliance. This study employs a descriptive qualitative approach, with data collected through interviews, observations, and documentation. The findings indicate that the implementation of murabahah contracts in housing financing at KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading is in accordance with DSN-MUI Fatwa provisions, particularly regarding bank ownership of the asset prior to contract execution, transparency of price and profit margin, and the allocation of late payment penalties to social funds. The implications of this study highlight the importance of strengthening sharia governance, enhancing the role of internal supervision, and ensuring consistent application of fatwas at the operational level to maintain public trust in Islamic banking.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Article Info

Article history:

Received January 05, 2026

Revised January 08, 2026

Accepted January 11, 2026

Kata Kunci:

Akad Murabahah; Kepatuhan Syariah; Pembiayaan Rumah; Fatwa DSN-MUI

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kepatuhan pelaksanaan akad *murabahah* terhadap Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada pembiayaan rumah di KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada dominasi penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan syariah yang menuntut penerapan prinsip syariah secara konsisten agar tidak bergeser menjadi praktik berbasis bunga terselubung. Tujuan penelitian adalah untuk menilai kesesuaian praktik akad *murabahah* dengan ketentuan fatwa serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi tingkat kepatuhannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara,

observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan rumah di KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI, khususnya terkait kepemilikan objek oleh bank sebelum akad, transparansi harga dan margin, serta mekanisme denda keterlambatan yang dialokasikan untuk dana sosial. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan tata kelola syariah, peningkatan peran pengawasan internal, dan konsistensi penerapan fatwa di tingkat operasional guna menjaga kepercayaan masyarakat terhadap perbankan syariah.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.



Corresponding Author:

Lucky Ana Cesar
Universitas Bina Sarana Informatika
Email: 63230291@bsi.ac.id

PENDAHULUAN

LATAR BELAKANG

Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya kelas menengah mendorong permintaan pembiayaan rumah di Indonesia, seiring dengan kebutuhan masyarakat terhadap skema pembiayaan yang bebas dari unsur riba. Kondisi ini memperkuat peran perbankan syariah dalam pengembangan pembiayaan rumah berbasis prinsip syariah, khususnya melalui akad *murabahah* yang menawarkan kepastian cicilan dan transparansi harga. M Nur Ikhwan et al. (2025) menyebutkan bahwa *murabahah* mendominasi portofolio pembiayaan bank syariah di Indonesia dan pembiayaan bank syariah di Indonesia dan berperan penting dalam pengembangan sektor perumahan syariah¹.

Meskipun memiliki peran yang signifikan, pelaksanaan akad *murabahah* harus sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 agar tidak menyimpang dari prinsip syariah. Sultoni et al. (2022) menegaskan bahwa kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI dan regulasi OJK merupakan prasyarat utama dalam menjaga keabsahan akad *murabahah*². Namun demikian, penelitian Kautsar et al. (2024) menunjukkan masih adanya penyimpangan teknis dalam praktik perbankan syariah yang berpotensi menggeser substansi *murabahah* menjadi pembiayaan berbunga terselubung³. Temuan tersebut menunjukkan

¹ M. Nur Ikhwan, Inna Khoridatul Bahiya, Awaludin Taufiq, Aditya Darmawan, dan Fahri Safagutan, "Problematics of Murabaha Agreement in Indonesian Islamic Banking: A Systematic Literature Review," *Velocity: Journal of Sharia Finance and Banking* 5, no. 1 (2025): 88–103, <https://doi.org/10.28918/velocity.v5i1.9100>

² Sultoni, H., Rahmawati, A., & Ashofa, F., "Implementasi Akad dalam Perbankan Syariah di Indonesia", *Musarakah: Journal of Sharia Economic*, Vol. 2 No. 2, 2022, hlm. 94–99.

³ Kautsar, Sofiyatun Nurkhasanah, A. Faozan Adhima, dan Yono Firmansyah, "Efektivitas Fatwa DSN-MUI dalam Praktik Akad Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia", *Journal of Islamic Business Law*, Vol. 1 No. 1 (2024), hlm. 21–35

adanya *gap* antara ketentuan normatif dan praktik operasional di lapangan, sehingga evaluasi implementasi akad pada tingkat cabang menjadi penting.

KB Bank Syariah Kelapa Gading merupakan salah satu kantor cabang yang aktif menyalurkan pembiayaan rumah berbasis akad *murabahah* dan melayani segmen masyarakat urban dengan kebutuhan pembiayaan yang kompleks. Kondisi ini menuntut pengelolaan akad yang cermat agar seluruh prosedur, dokumentasi, dan pengelolaan margin tetap sejalan dengan ketentuan fatwa. Selain itu, tingkat kepatuhan syariah berpengaruh langsung terhadap kepercayaan dan kepuasan nasabah, terutama melalui kejelasan akad dan efisiensi proses layanan⁴.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kepatuhan pelaksanaan akad *murabahah* terhadap Fatwa DSN-MUI pada pembiayaan rumah di KB Bank Syariah Kelapa Gading. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai penerapan prinsip syariah pada produk KPR *murabahah* serta menjadi masukan bagi lembaga keuangan syariah dalam memperkuat tata kelola dan kepatuhan syariah pada pembiayaan rumah.

KAJIAN TEORITIS

Akad *Murabahah*

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI), akad *murabahah* adalah akad jual beli dengan menegaskan harga perolehan (harga beli) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan (*margin*) yang disepakati⁵. Dalam konteks perbankan syariah, *murabahah* diterapkan ketika bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah (misalnya rumah) kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang mencakup *margin* yang telah disepakati di awal.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, terdapat beberapa ketentuan penting, antara lain:

1. Bank harus membeli barang atas nama sendiri dan secara sah memiliki barang tersebut sebelum dijual kepada nasabah.
2. Bank wajib menyampaikan harga perolehan dan besarnya margin keuntungan kepada nasabah secara transparan.
3. Akad jual beli dilakukan setelah barang dimiliki oleh bank.
4. Bank tidak boleh membebankan tambahan keuntungan selain yang disepakati dalam akad.

Akad *murabahah* menjadi pilihan dominan di perbankan syariah karena memberikan kepastian harga, kejelasan akad, dan kesesuaian dengan prinsip syariah, sehingga banyak digunakan pada produk pembiayaan rumah (KPR Syariah).

Fatwa DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) merupakan lembaga otoritatif yang mengeluarkan fatwa dalam bidang keuangan syariah. Fatwa DSN-MUI No.

⁴ Ariani, R. S., “Rumah di Bank Syariah: Studi Kasus pada Bank Syariah,” 8(12) (2024): 80–90.

⁵ Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* (Jakarta: DSN-MUI, 2000).

04/DSN-MUI/IV/2000 menjadi acuan utama dalam pelaksanaan akad *murabahah* di lembaga keuangan syariah.

Fatwa ini menegaskan bahwa transaksi *murabahah* harus berdasarkan kerelaan dan kesepakatan kedua belah pihak, serta harga jual terdiri atas harga pokok ditambah margin keuntungan yang diketahui bersama. Selain itu, bank harus bertanggung jawab atas kepemilikan dan risiko barang sebelum diserahkan kepada nasabah⁶.

Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*)

Kepatuhan syariah merupakan prinsip dasar yang mengatur agar seluruh aktivitas lembaga keuangan sesuai dengan hukum Islam, termasuk dalam struktur akad, pelaksanaan transaksi, dan pelaporan⁷. Menurut Antonio (2022), kepatuhan syariah adalah bentuk tanggung jawab lembaga keuangan untuk menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah⁸.

Ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah dapat menimbulkan risiko reputasi dan menurunkan kredibilitas lembaga. Oleh karena itu, penerapan akad *murabahah* harus disertai dengan pengawasan syariah internal dan kepatuhan terhadap ketentuan DSN-MUI agar terhindar dari praktik yang menyimpang⁹.

Kepatuhan syariah merupakan prinsip dasar yang mengatur agar seluruh aktivitas lembaga keuangan sesuai dengan hukum Islam, termasuk dalam struktur akad, pelaksanaan transaksi, dan pelaporan¹⁰. Menurut Antonio (2022), kepatuhan syariah adalah bentuk tanggung jawab lembaga keuangan untuk menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah¹¹.

Ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah dapat menimbulkan risiko reputasi dan menurunkan kredibilitas lembaga. Oleh karena itu, penerapan akad *murabahah* harus disertai dengan pengawasan syariah internal dan kepatuhan terhadap ketentuan DSN-MUI agar terhindar dari praktik yang menyimpang¹².

Pembiayaan Rumah dengan Akad *Murabahah*

Dalam produk Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah (*KPR Syariah*), akad *murabahah* digunakan untuk memfasilitasi kepemilikan rumah tanpa riba. Bank membeli rumah atas permintaan nasabah, lalu menjualnya kembali dengan harga jual yang mencakup margin keuntungan yang disepakati bersama¹³.

⁶ Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* (Jakarta: DSN-MUI, 2000), hlm. 3.

⁷ Muhammad Alfarizi Firdaus, Fahmi Anggara Irawan, Muhammad Zhabi Monntela, Muhammad Raya Fahreza, Andre Yohanes, Alqo Iskandar, dan Mahipal, “Implementasi Prinsip Ekonomi Syariah Dalam Praktik Bisnis di Indonesia,” *Jurnal QOSIM Jurnal Pendidikan Sosial & Humaniora* Vol. 3, No. 2 (2025): 558–565, <https://doi.org/10.61104/jq.v3i2.988>

⁸ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2022, hlm. 45.

⁹ Sultoni et al., “Implementasi Akad dalam Perbankan Syariah di Indonesia”, hlm. 94-99.

¹⁰ Muhammad Alfarizi Firdaus et al., “Implementasi Prinsip Ekonomi Syariah Dalam Praktik Bisnis di Indonesia,” *Jurnal QOSIM*, 2025.

¹¹ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah*, hlm. 45.

¹² Sultoni et al., “Implementasi Akad dalam Perbankan Syariah di Indonesia”, hlm. 94-99.

¹³ Munawan, Wardani, S., dan P. Aryani, “Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Minat Nasabah Bank Syariah Mandiri dalam Memilih Produk Perbankan Syariah Kota Banda Aceh,” *JEIPS: Jurnal Ekonomi Islam dan Perbankan Syariah*, Vol. 1 No. 1 (2021), hlm. 25–38.

Keunggulan KPR berbasis *murabahah* meliputi:

1. Kepastian harga dan cicilan tetap.
2. Struktur transaksi transparan dan mudah dipahami.
3. Kepatuhan terhadap prinsip jual beli syariah.

Namun, penelitian Kautsar et. al (2024) menunjukkan masih terdapat kendala teknis di beberapa lembaga, seperti pengalihan kepemilikan rumah sebelum akad dan dokumentasi yang kurang lengkap¹⁴. Oleh karena itu, evaluasi kepatuhan di tingkat cabang sangat penting untuk memastikan bahwa pelaksanaan pembiayaan rumah benar-benar sejalan dengan Fatwa DSN-MUI.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan desain kualitatif deskriptif untuk menggambarkan pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan rumah serta menilai tingkat kepatuhannya terhadap Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Penelitian dilaksanakan di KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading, Jakarta Utara, pada bulan Oktober 2025. Objek penelitian adalah penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan rumah, dengan informan yang ditentukan secara purposive dari pihak-pihak yang terlibat langsung dan memahami proses pembiayaan serta kepatuhan syariah.

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara semi-terstruktur dan observasi terhadap proses akad, sedangkan data sekunder bersumber dari dokumen internal bank, naskah akad, pedoman operasional, Fatwa DSN-MUI, dan literatur terkait. Analisis data dilakukan menggunakan model analisis interaktif yang meliputi reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Keabsahan data dijaga melalui triangulasi sumber dan teknik guna memastikan kesesuaian temuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Rumah

Pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan rumah di KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading dilakukan dengan mekanisme jual beli sesuai prinsip syariah. Bank bertindak sebagai penjual setelah terlebih dahulu membeli objek pembiayaan dari pihak ketiga. Harga jual kepada nasabah ditetapkan berdasarkan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati di awal akad.

Prosedur Pelaksanaan Akad *Murabahah*

Prosedur pembiayaan dimulai dari pengajuan nasabah, analisis kelayakan, pembelian objek pembiayaan oleh bank, hingga pelaksanaan akad *murabahah*. Seluruh tahapan dilaksanakan berdasarkan standar operasional bank dan berada di bawah pengawasan Dewan Pengawas Syariah.

Kesesuaian Pelaksanaan Akad *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI

¹⁴ Kautsar et al., “Efektivitas Fatwa DSN-MUI dalam Praktik Akad *Murabahah*,” hlm. 21–35.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan akad murabahah telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, khususnya terkait kepemilikan barang oleh bank, transparansi margin, dan pengelolaan denda keterlambatan. Temuan ini menunjukkan bahwa praktik pembiayaan rumah di bank tersebut telah memenuhi prinsip *sharia compliance*.

Tabel 1 Kesesuaian Pelaksanaan Akad *Murabahah* dengan Fatwa DSN-MUI

Aspek Fatwa DSN-MUI	Ketentuan	Implementasi KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading	Keterangan
Kepemilikan barang oleh bank	Bank harus membeli barang atas nama sendiri sebelum dijual kepada nasabah	Bank melakukan pembelian atas nama lembaga sebelum akad	Sesuai
Transparansi harga dan margin	Harga pokok dan margin harus diinformasikan kepada nasabah	Nasabah diberi rincian harga pokok dan margin di awal	Sesuai
Kesepakatan akad	Akad dilakukan setelah barang menjadi milik bank	Akad dilaksanakan setelah sertifikat berpindah ke bank	Sesuai
Denda Keterlambatan	Tidak boleh mengandung unsur riba	Denda dialokasikan untuk dana sosial, bukan keuntungan bank	Sesuai

Faktor-Faktor yang Memengaruhi Kepatuhan Akad *Murabahah*

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara dengan pihak KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading, diketahui bahwa tingkat kepatuhan pelaksanaan akad *murabahah* terhadap Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu:

1. Pengawasan aktif Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam menelaah akad dan dokumen pembiayaan serta memberikan persetujuan atas setiap produk baru.
2. Kompetensi pegawai yang didukung oleh pelatihan internal mengenai akad murabahah dan fiqh muamalah.
3. Penerapan sistem operasional dan prosedur pembiayaan yang terstandarisasi, termasuk verifikasi dan dokumentasi yang tertib.
4. Edukasi kepada nasabah untuk meningkatkan pemahaman bahwa akad murabahah merupakan transaksi jual beli, bukan pinjaman berbunga.
5. Dukungan regulasi dan pengawasan eksternal dari OJK dan DSN-MUI melalui audit dan pelaporan rutin.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan rumah di KB Bank Syariah KCP Kelapa Gading telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Penerapan akad dilakukan secara transparan melalui penetapan harga pokok dan margin yang disepakati sejak awal, serta pemenuhan ketentuan kepemilikan objek pembiayaan oleh bank sebelum akad dengan nasabah. Kepatuhan tersebut didukung oleh peran aktif Dewan Pengawas Syariah (DPS), pemahaman pegawai terhadap prinsip syariah, serta penerapan prosedur operasional yang terstandar. Temuan ini menunjukkan bahwa implementasi akad *murabahah* telah mencerminkan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kepatuhan syariah (*sharia compliance*).

Berdasarkan kesimpulan tersebut, bank disarankan untuk terus meningkatkan kompetensi pegawai dan memperluas edukasi kepada nasabah terkait akad syariah. Selain itu, penguatan fungsi pengawasan oleh Dewan Pengawas Syariah dan regulator perlu terus dilakukan guna menjaga konsistensi penerapan prinsip syariah. Penelitian ini memiliki keterbatasan pada ruang lingkup satu kantor cabang, sehingga penelitian selanjutnya disarankan untuk melibatkan lebih banyak cabang atau membandingkan antar lembaga perbankan syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. S. (2022). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Press.
- Ariani, R. S. (2024). *Rumah Di Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank Syariah*. 8(12), 80–90.
- Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV. (2000). Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. *Direktori Putusan Mahkamah Agung*, 1–6.
- Kautsar, Sofiyatun Nurkhasanah, A. Faozan Adhima, dan Yono Firmansyah, “Efektivitas Fatwa DSN-MUI dalam Praktik Akad Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia”, *Journal of Islamic Business Law*, Vol. 1 No. 1 (2024), hlm. 21–35.
- M Nur Ikhwan, Inna Khoridatul Bahiya, Awaludin Taufiq, Aditya Darmawan, & Fahri Safagutan. (2025). Problematics of Murabaha Agreement in Indonesian Islamic Banking: A Systematic Literature Review. *Velocity: Journal of Sharia Finance and Banking*, 5(1), 88–103. <https://doi.org/10.28918/velocity.v5i1.9100>
- Muhammad Alfarizi Firdaus, Fahmi Anggara Irawan, Muhammad Zhabi Monntela, Muhammad Raya Fahreza, Andre Yohanes, Alqo Iskandar, & Mahipal. (2025). Implementasi Prinsip Ekonomi Syariah Dalam Praktik Bisnis di Indonesia. *Jurnal QOSIM Jurnal Pendidikan Sosial & Humaniora*, 3(2), 558–565. <https://doi.org/10.61104/jq.v3i2.988>
- Munawan, Wardani, S., & Aryani, P. (2021). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Bank Syariah Mandiri Dalam Memilih Produk Perbankan Syariah Kota Banda Aceh. *JEIPS: Jurnal Ekonomi Islam Dan Perbankan Syariah*, 1 (1)(1), 25–38.



Sultoni, H., Rahmawati, A., & Ashofa, F. (2022). Implementasi Akad Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia. *Musyarakah: Journal of Sharia Economic (MJSE)*, 2(2), 94–99. <https://doi.org/10.24269/mjse.v2i2.6818>