

Analisis Implementasi Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk Periode 2023-2025

Moh. Asep Zakariya Ansori¹, Roisyatin², Widya Yulia Nabila³

Sintia Najwaludin⁴, Siti Nuraeni Siva⁵, Azi Febrian⁶

Darma Trianggoro⁷, Fajar Cahya Gumilar⁸

^{1,2,3,4,5,6,7,8}Institut Ummul Quro Al-Islami Bogor

moh.asep.zakariya.ansori@iuqibogor.ac.id¹, bilqis.raysa@gmail.com²,

widyayulianabila@gmail.com³, sintiaanazwal@gmail.com⁴,

sy.ifaaa.7377@gmail.com⁵, azifebrian201@gmail.com⁶, darmatri17@gmail.com⁷,

gumilarfajarcarya19@gmail.com⁸

ABSTRACT

This study aims to analyze the trend of sharia compliance in the implementation of murabahah financing based on the DSN-MUI Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 and evaluate the effectiveness of the Sharia Supervisory Board (DPS) supervision at PT. Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) during the period 2023–2025. The methodology used is descriptive qualitative with a comparative approach through literature meta-analysis of 10 empirical studies, which are analyzed in stages at the macro (headquarters), meso (branch offices), and micro (sub-branch offices) levels. The results of the study indicate a dynamic fluctuation in compliance trends. In 2023, the implementation of murabahah in consumer products (such as KPR BSI Griya Simuda) shows very high sharia compliance and margin transparency thanks to the preventive supervision of the central DPS through standardization of legal contracts. However, significant structural challenges were identified in 2024–2025, including the practice of signing dual contracts (murabahah and wakalah simultaneously) at the branch level, the recognition of late fees (ta'zir) as bank income, and information asymmetry due to low public literacy. On the other hand, BSI successfully demonstrated ethical compliance in resolving problem financing through fair collateral auction procedures. This study concluded that the effectiveness of DPS supervision is significantly influenced by the disciplined integration of Sharia compliance into the bank's digital governance system.

Keywords : Murabahah Financing, DSN-MUI Fatwa No. 04, Bank Syariah Indonesia, Dewan pengawas syariah (DPS), Sharia Compliance.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tren kepatuhan syariah dalam implementasi pembiayaan murabahah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 serta mengevaluasi efektivitas pengawasan Dewan Pengawas Syariah (DPS) di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) selama periode 2023–2025. Metodologi yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan pendekatan komparatif melalui meta-analisis literatur terhadap 10 studi empiris, yang dianalisis secara bertahap pada level makro (pusat), mezo (kantor cabang), dan mikro (kantor cabang pembantu). Hasil penelitian menunjukkan adanya fluktuasi tren kepatuhan yang dinamis. Pada tahun 2023, implementasi murabahah pada produk konsumen (seperti KPR BSI Griya Simuda) menunjukkan kepatuhan syariah dan transparansi margin yang sangat tinggi berkat pengawasan preventif DPS pusat melalui standarisasi kontrak legal. Namun, pada tahun 2024–2025 ditemukan tantangan struktural yang signifikan, termasuk praktik pemandatanganan akad ganda (murabahah dan wakalah secara bersamaan) di tingkat KCP, pengakuan denda keterlambatan (ta'zir) sebagai pendapatan bank, serta asimetri informasi akibat rendahnya literasi masyarakat. Di sisi lain, BSI berhasil menunjukkan kepatuhan etis dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui

tata cara lelang agunan yang adil. Studi ini menyimpulkan bahwa efektivitas pengawasan DPS sangat dipengaruhi oleh kedisiplinan integrasi kepatuhan syariah ke dalam sistem tata kelola digital bank.

Kata kunci : Pembiayaan Murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 04, Bank Syariah Indonesia, Dewan Pengawas Syariah, Kepatuhan Syariah.

PENDAHULUAN

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan tren yang positif. Meningkatnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya transaksi keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip Islam mendorong pertumbuhan berbagai produk pembiayaan syariah. Dalam konteks tersebut, PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) sebagai bank syariah terbesar di Indonesia memiliki peran penting dalam menyediakan layanan pembiayaan yang berlandaskan akad syariah, salah satunya adalah akad *murabahah*.

Murabahah pada dasarnya merupakan akad jual beli di mana harga perolehan barang beserta keuntungan yang disepakati diungkapkan secara transparan kepada nasabah. Produk ini menjadi tulang punggung pembiayaan BSI karena diminati luas oleh masyarakat yang menginginkan kepastian angsuran tanpa unsur bunga. Pertumbuhan piutang *murabahah* dari tahun ke tahun mencerminkan tingginya kepercayaan publik terhadap produk syariah ini sekaligus menggambarkan kemajuan aktivitas pembiayaan bank.

Namun demikian, pelaksanaan akad *murabahah* tidak lepas dari berbagai tantangan, baik dari aspek teknis operasional maupun aspek kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Isu yang kerap muncul antara lain menyangkut kejelasan status kepemilikan barang sebelum transaksi dilakukan, potensi penyalahgunaan dana oleh nasabah, hingga kurangnya literasi masyarakat mengenai prosedur transaksi yang sesuai syariah. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 menjadi acuan penting agar praktik *murabahah* tetap berada dalam koridor yang dibenarkan secara syariah.

Dalam menjaga kepatuhan tersebut, Dewan Pengawas Syariah (DPS) memiliki fungsi strategis sebagai pihak yang mengawasi pelaksanaan kegiatan usaha bank agar tetap sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Keberadaan DPS tidak hanya bertujuan memastikan kepatuhan terhadap fatwa, tetapi juga menjaga kredibilitas dan integritas lembaga perbankan syariah.

Mengingat pentingnya fungsi Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam menjaga keutuhan sistem keuangan islam, perlu dilakukan penilaian menyeluruh mengenai *efektivitas* pengawasannya secara bertahap, mulai dari tingkat pusat hingga ke cabang. Kebutuhan untuk melakukan *evaluasi* ini muncul akibat bukti *empiris* sebelumnya yang menunjukkan bahwa adanya ketidaksesuaian antara fatwa DSN-MUI dan praktik transaksi di lapangan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kapasitas pengawasan DPS serta melakukan analisis mendalam mengenai faktor-faktor yang menyebabkan ketidakpatuhan terhadap

prinsip syariah ini. Penentuan faktor penyebab diharapkan dapat membantu merumuskan solusi *strategis* guna mewujudkan pengawasan syariah yang *efektif*.

TINJAUAN LITERATUR

PT. Bank Syariah Indonesia mendefinisikan *murabahah* sebagai skema pembiayaan berbasis jual beli, di mana bank terlebih dahulu mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kembali dengan harga yang mencakup biaya perolehan ditambah *margin* keuntungan yang telah disetujui bersama sejak awal akad (Bank syariah Indonesia (2023)). Dalam praktiknya, skema ini banyak dimanfaatkan untuk keperluan kepemilikan rumah atau apartemen. Bank bertindak sebagai pemilik aset, lalu mengalihkan kepemilikannya kepada nasabah melalui mekanisme cicilan dengan besaran yang tetap dan tidak berubah sepanjang masa pembiayaan. Berbeda dengan kredit konvensional yang mengenakan bunga, *murabahah* menggunakan margin yang besarnya sudah dipastikan di awal, sehingga nasabah memiliki kepastian *finansial* yang lebih terukur. Ketentuan ini selaras dengan Fatwa DSN-MUI, Peraturan Bank Indonesia, regulasi OJK, serta Undang-Undang Perbankan Syariah yang berlaku.

Landasan syariah pelaksanaan *murabahah* di BSI merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 yang diterbitkan pada 1 April 2000. Fatwa tersebut secara tegas mengatur bahwa apabila bank hendak melibatkan nasabah dalam proses pengadaan barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* baru boleh dilangsungkan setelah barang secara prinsip telah menjadi milik bank. Ketentuan ini mengandung implikasi penting: pertama, nasabah mengajukan permohonan pembelian aset kepada bank; kedua, bank wajib memperoleh aset tersebut secara sah dari pemasok; ketiga, barulah bank menawarkan *aset* itu kepada nasabah berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat, dan kedua pihak kemudian menandatangani kontrak jual beli yang mengikat secara hukum.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan teknik komparatif melalui meta-analisis literatur untuk menilai kepatuhan syariah di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk untuk periode 2023-2025. Menggunakan data sekunder yang diperoleh dari 10 studi empiris dianalisis secara bertahap pada tingkat Makro, Mezo (KC) dan Mikro (KCP) menggunakan teknik analisis isi untuk menganalisis mengidentifikasi kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Pada PT. Bank Syariah Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam upaya untuk merancang suatu kerangka konseptual yang menyeluruh mengenai penerapan akad *Murabahah* di PT Bank Syariah Indonesia Tbk, studi ini melakukan pemetaan secara sistematis terhadap sepuluh penelitian empiris terkait dari tahun 2023 hingga 2025 yang mengedepankan praktik implementasi Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 di berbagai Kantor Cabang Pembantu BSI di

seluruh Indonesia. Dengan analisis literatur ini, diharapkan dapat diidentifikasi benang merah yang menunjukkan adanya persamaan dalam prosedur, perbedaan interpretasi di lapangan, hambatan dalam kepatuhan syariah, serta elemen-elemen yang memengaruhi efektivitas pelaksanaan *Murabahah* di tingkat operasional cabang. Pemetaan ini disajikan dalam tabel 1.1 sebagai berikut :

Tabel 1.1 Penelitian Relevan

No	Informasi Penelitian	Lokasi Penelitian	Temuan Riil Kepatuhan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000
1	Nama : Asriadi Arifin Tahun : 2023 Judul: Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah: Refleksi Kritis terhadap Implementasi BSI Dimensi Ekonomi Islam.	Makro atau kantor pusat nasional	1. Implementasi transaksi jual beli murabahah yang murni dengan keuntungan yang tidak mengandung unsur riba sesuai dengan Q.S al-baqarah ayat 275. 2. Penerapan sikap berhati-hati dalam prinsip syariah dengan ketat melalui peninjauan objek pembiayaan yang harus sesuai dengan halalan thoyyiban dimana menolak ruko untuk kegiatan judi atau maksiat. 3. Pemenuhan ketentuan kepemilikan barang oleh bank sesuai dengan fatwa DSN-MUI melalui kontrak tertulis yang mengikat antara BSI dan pihak pengembang mitra.
2	Nama : Muntu abdullah, Fitriaman dan Roki Agus. Tahun : 2023 Judul Penelitian : Implementasi Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Berbasis PSAK 102 dan Fatwa DSN-	KCP Kendari	Praktik pembiayaan ini melibatkan penggunaan mekanisme pemberian kuasa kepada nasabah agar dapat membeli barang atas nama bank. Hal ini dilakukan untuk memenuhi Fatwa DSN-MUI

	MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000		No:04/DSN-MUI/IV/2000, di mana bank memastikan adanya tranparansi penuh dengan memberikan informasi yang jelas mengenai harga dasar barang serta margin keuntungan kepada nasabah. Disamping itu, penyajian piutang dan laporan keuangan juga menunjukkan kepatuhan pada standar akuntansi syariah PSAK 102 dan PSAK 101
3	Nama : Hidayatullah silva roziaknnur & Syofia Ulfah. Tahun : 2023 Judul : Analisis Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR BSI Griya Simuda	KPR BSI Griya Simuda	Bank memenuhi aspek transparansi dengan menjelaskan detail akad, harga pokok, margin, serta hak kewajiban nasabah berdasarkan kerelaan dan keterbukaan.
4	Nama : Rahmad lubis, Nuranisah, Desi Purnama & Atmo Prawiro Tahun : 2024 Judul : Peran Fatwa DSN MUI Dalam Penyesuaian Praktik Akad Murabahah Pada Bank Syariah: Perspektif Hukum Ekonomi Islam	Makro atau kantor pusat nasional	Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 telah menjadi pedoman bank syariah dalam akad murabahah, tapi kepatuhan rillnya belum optimal. Masih ada ketidak sesuaian oprasional seperti murabahah fiktif, denda keterlambatan masuk pendapatan bank, wa'd yang meningkat. Ditambah hambatan regulasi tumpang tindih serta lemahnya pemahaman pemahaman SDM dan pengawasan DPS.
5	Nama : Fauji Ar Rozi Tahun : 2024 Judul : Analisis Implementasi Fatwa DSN-	Makro atau kantor pusat nasional	Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 telah menjadi pedoman bank syariah dalam akad

	MUI No. 4 Tahun 2000 dalam Perspektif Hukum Praktik Perbankan Syariah di Indonesia		murabahah. kendalanya Tapi di lapangan, kepatuhannya belum sempurna. Kendala riilnya: 1) masih beda tafsir prinsip syariah antara bank dan ulama, 2) karyawan bank yang paham syariah masih kurang, 3) aturan OJK kadang belum sinkron dengan praktik, dan 4) audit syariah belum kuat mengawasi transaksi digital yang makin rumit.
6	Nama : Khusnul azizah & Naufal Kurniawan. Tahun : 2024 Judul : Analisis Produk Pembiayaan Mitraguna Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarnegara Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.	Kcp Banjarnegara	Pembiayaan mitraguna pada umumnya telah berdasarkan Fatwa DSN MUI No:04/DSN/MUI/IV/2000 Tentang Murabahah akan tetapi terdapat poin yang tidak sesuai dengan fatwa tersebut dimana dalam fatwa dinyatakan “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”, pada kenyataannya pihak bank tidak memiliki barang tersebut terlebih dahulu tapi bank hanya memberikan dana sesuai kebutuhan nasabah dan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri kebutuhan tersebut. Akad murabahah yang dilakukan tidak dilakukan setelah akad wakalah akan

			tetapi dilakukan secara bersamaan.
7	Nama : Tri Wulandari & Riadhus Sholihin Tahun : 2024 Judul : Analisis Penerapan Fatwa DSN-MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat: Studi Pada KCP Bsi Ladang Rimba	KCP	penerapan akad murabahah pada KUR di KCP BSI Ladang Rimba secara operasional telah patuh dan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 karena transaksinya transparan, adil, serta diawasi lewat audit syariah yang ketat. Namun, penggunaan akad ini dinilai kurang tepat secara substansi karena sifat jual beli murabahah melimpahkan seluruh risiko kerugian hanya kepada nasabah UMKM, yang mana dianggap kurang selaras dengan semangat program KUR untuk membantu masyarakat dibandingkan dengan akad kerjasama seperti mudharabah.
8	Nama : Isna Afiatul Fatwa Tahun : 2024 Judul : Analisis Konsep Keadilan dalam Sistem Perbankan Syariah: Studi Kasus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia.	Makro atau kantor pusat	Implementasi akad murabahah telah sesuai fatwa namun transparansi margin dan pemahaman nasabah masih perlu ditingkatkan untuk mewujudkan kepatuhan syariah yang lebih optimal.
9	Nama : Risky Sobari, Tuti Anggraini & Nurul Inayah Tahun : 2024 Judul : Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Syariah	KCP Medan Marelan	Penelitian menemukan akad murabahah PPR di BSI KCP Medan Marelan sudah sesuai Fatwa DSN-MUI No. 04/2000. Bank pakai skema murabahah biasa & bil wakalah, rumah dibeli bank dulu baru dijual ke

	(Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan)		nasabah. Pembiayaan 85%, tenor 20 tahun, margin 6,5% tetap dari awal sampai lunas, jadi bebas riba dan cicilan pasti.
10	Nama : Hadits Sulistiawati, Deby Octafiani Putri, Syadzwinah Rasyiah Iwani, Mutia Sartika Harahap, Hafidz Muhammad Hidayah Tahun : 2025 Judul : Analysis of the Implementation of the Murabahah Agreement at Bank Syariah Indonesia (BSI) Based on DSN-MUI Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000	Makro atau Kantor Pusat	Akad murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) umumnya sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, namun masih ada beberapa tantangan seperti literasi nasabah yang rendah, masalah dalam administrasi, serta pengawasan akad wakalah yang perlu diperbaiki agar kepatuhan syariah bisa berjalan dengan baik.

Pada tahun 2023, yang merupakan tahap penguatan struktur setelah *merger* sepenuhnya, pelaksanaan Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, didominasi oleh portofolio pembiayaan konsumen dalam skala makro yang memiliki tingkat kepatuhan yang sangat tinggi. Penelitian skala makro yang dilakukan oleh Arifin (2023) menunjukkan bahwa BSI berhasil menerapkan akad jual beli *murabahah* murni secara terpusat dengan keuntungan yang tidak mengandung unsur *riba* sesuai dengan Q.S Al-Baqarah ayat 275. Aspek penting terkait pemenuhan kepemilikan barang oleh bank dilakukan dengan mematuhi kontrak tertulis yang mengikat antara pihak bank dan pengembang (*developer*) sebagai mitra, sebelum diserahkan kepada nasabah. Hasil dari penelitian makro ini mencerminkan keberhasilan strategis Dewan Pengawas Syariah (DPS) pusat dalam melakukan pengawasan *preventif* (*prior-control*) secara menyeluruh. DPS tidak hanya berfungsi sebagai pengawas *pasif* tetapi juga *aktif* dalam merancang cetak biru (*blueprint*) untuk standarisasi kerja sama KPR nasional yang terstruktur dan aman dari segala potensi transaksi *bai'al-ma'dum*, yaitu praktik penjualan barang yang belum sah dimiliki menurut syariah. Melalui menguatkan *legalitas* kontrak tertulis yang bersifat mengikat sejak awal dengan pihak pengembang mitra, DPS berhasil memitigasi serta menghilangkan risiko cacat akad dari tahap awal perumusan kebijakan korporasi Bank Syariah Indonesia (BSI). Hal ini memastikan bahwa setiap produk pembiayaan yang ditawarkan di pasar telah memiliki dasar kepatuhan syariah yang kuat dan yang bertanggung jawab.

Keseragaman kepatuhan ini telah terbukti mampu menjangkau tingkat jaringan *mezzo* (wilayah). Penelitian oleh Abdullah, dkk (2023) di Bank Syariah

Indonesia cabang kendari menunjukkan bahwa praktik yang ada di lapangan telah sejalan dengan ketentuan wajib Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 untuk mencegah terjadinya cacat dalam akad, bank menerapkan mekanisme pemberian surat kuasa resmi kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank, di mana semua laporan keuangan di susun dengan sangat disiplin sesuai dengan standar PSAK 102 dan PSAK 101. Dari perspektif pengawasan syariah di tingkat wilayah, konsisten pada cabang kendari ini mencerminkan seberapa efektif DPS pusat dalam menjaga penerapan standar operasional dan laporan keuangan. Penelitian surat kuasa formal yang harus ada sebelum melakukan transaksi menunjukkan bahwa DPS berhasil menanamkan kepatuhan syariah ke dalam sistem computer cabang utama (*mezo*). DPS bukan hanya memantau aspek hukum islam dilapangan, tetapi juga memastikan agar laporan akuntansinya tetap sesuai dengan standar akuntansi syariah nasional.

Tren positif ini semakin diperkuat pada tingkat makro oleh Hidayatullah dan Syofia (2023) pada layanan KPR BSI Griya Simuda. Temuan dari penelitian mereka menunjukkan bahwa bank telah memenuhi kriteria transparansi dengan memberikan penjelasan mengenai rincian biaya pokok dan *margin*/keuntungan dengan jelas dari awal proses pembiayaan untuk mencapai kesepakatan bersama antara bank dan nasabah. Dalam perspektif pengawasan syariah, keterbukaan mengenai biaya dasar dan *margin* pada produk KPR BSI Griya Simuda ini menunjukkan keberhasilan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam menegakkan ketentuan kedua angka 2 yang terdapat Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000, yang dengan tegas mengharuskan bank untuk memberikan informasi yang akurat mengenai harga barang kepada nasabah serta biaya terkait. Pemenuhan aspek transparansi ini menunjukkan bahwa fungsi pengawasan dan standarisasi dokumen perjanjian yang diberikan oleh DPS telah diterapkan dengan sangat baik oleh petugas di lapangan. DPS berhasil menjamin bahwa elemen kerelaan bersama yang merupakan dasar keabsahan jual beli *murabahah* tidak hanya menjadi sebuah teori belaka, namun juga terwujud dalam praktik nyata dalam pelayanan kepada nasabah.

Penelitian skala *makro* di tingkat nasional yang dilakukan oleh Rahmad lubis dkk (2024) menunjukkan mengenai bagaimana kepatuhan nyata terhadap *murabahah* di BSI belum berjalan dengan baik. Studi ini menemukan adanya ketidaksesuaian besar dalam *operasional*, seperti *indikasi* adanya pembiayaan *murabahah* yang tidak nyata, pengakuan denda keterlambatan (*ta'zir*) yang malah dianggap sebagai pendapatan bank, serta pengelolaan janji pembelian (*wa'd*) yang tidak mengikuti ketentuan. situasi ini semakin memburuk dengan adanya tumpang tindih regulasi dan rendahnya keahlian sumber daya manusia di lapangan. Hasil penelitian ini menunjukkan adanya penurunan pada fungsi audit syariah di bawah pengawasan Dewan Pengawasan Syariah (DPS). Menganggap denda keterlambatan nasabah sebagai pendapatan bank merupakan pelanggaran signifikan terhadap prinsip dasar keuangan sosial islam, di mana seharusnya DPS memastikan dana tersebut disisihkan ke dalam rekening dana kebajikan (*qardhul hasan*). Realitas ini menunjukkan bahwa pada tahun 2024, kemampuan DPS dalam mendeteksi

penyimpangan operasional ini masih sangat minim akibat kurangnya koordinasi dengan auditor syariah yang ada di internal bank.

Dalam penelitian yang dilakukan Fauji Ar rozi dkk (2024) yang menunjukkan bahwa kepatuhan *murabahah* BSI secara nasional masih jauh dari sempurna disebabkan oleh adanya perbedaan pemahaman mengenai prinsip syariah antara pihak manajemen bank dan para ulama (DSN-MUI). Hambatan struktural lainnya termasuk kurangnya jumlah karyawan yang mengerti tentang inti *fikih muamalah*, ketidaksesuaian regulasi OJK dengan praktik syariah, serta sistem audit syariah *internal* yang belum memadai untuk mengawasi transaksi *digital banking* yang semakin rumit. Ketika dilihat dari perspektif pengawas, masalah perbedaan pemahaman dan lemahnya audit terhadap transaksi *digital* ini menunjukkan bahwa DPS menghadapi tantangan besar dalam pengelolaan syariah di zaman modern. DPS belum berhasil menyusun standar kepatuhan digital yang sejalan dengan cepatnya inovasi dalam produk perbankan elektronik BSI. Di samping itu, terbatasnya sumber daya manusia yang memahami syariah menunjukkan bahwa peran pengembangan dan edukasi yang seharusnya dilakukan oleh DPS belum diimplementasikan secara sistematis dalam program pelatihan internal bank.

Penelitian yang dilakukan oleh Khusnul Azizah dkk (2024) terhadap produk *murabahah* di BSI KCP Banjarnegara. Penelitian ini mengungkap adanya pelanggaran serius terhadap ketentuan umum *murabahah* pasal 9 dalam Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000, dimana bank memberikan uang tunai kepada nasabah tanpa terlebih dahulu menguasai atau membeli barang tersebut secara prinsip. Kesalahan dalam akad yang serius muncul karena petugas KCP meminta nasabah untuk menandatangani akad kuasa (*wakalah*) dan akad jual beli *murabahah* pada hari yang sama sebelum barangnya ada. Temuan di KCP Banjarnegara ini menjadi bukti nyata adanya penyimpangan dalam kebijakan dari kantor pusat ke cabang-cabang pembantu. DPS belum memasukkan mekanisme untuk mengurangi risiko syariah ke dalam sistem teknologi perbankan secara otomatis pada tahun 2024, akibatnya, terdapat peluang bagi para praktisi lapangan untuk memanipulasi urutan akad demi mempercepat proses birokrasi dan pencapaian target pembiayaan pengabaian ini menyebabkan fungsi pengawasan preventif DPS tidak berfungsi dengan baik, sehingga transaksi tersebut menjadi tidak sah akibat pelanggaran larangan untuk menjual aset sebelum kepemilikan hak (*bai' al-ma'dum*).

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Tri Wulandari dkk (2024) Meskipun pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) di KCP BSI Ladang Rimba dinilai *transparan* dan patuh syariah berkat pengawasan ketat Dewan Pengawas Syariah (DPS). Menemukan masalah etis pada penggunaan akad *murabahah* (*jual beli*) yang justru membebankan seluruh risiko kerugian *finansial* kepada nasabah saat usaha gagal. Guna mewujudkan prinsip keadilan bagi pelaku UMKM, bank disarankan mengevaluasi skema tersebut dan beralih ke akad berbasis kemitraan (*syirkah*) seperti *mudharabah* atau *musyarakah*. Melalui solusi ini, risiko dan keuntungan dapat dibagi secara lebih *proporsional* dan seimbang antara pihak bank dan pengelola usaha tanpa memberatkan salah satu pihak.

Penelitian oleh Isna Arifatul Fatwa (2024) mengungkapkan bahwa Dewan Pengawas Syariah (DPS) di Bank Syariah Indonesia (BSI) menghadapi tantangan besar dalam menegakkan prinsip keadilan ekonomi Islam secara substantif. Di lapangan, ditemukan indikasi ketidakadilan *kontraktual* berupa penetapan *margin murabahah* yang kaku dan dinilai terlalu tinggi tanpa mempertimbangkan kemampuan *finansial* nasabah. Masalah ini diperparah oleh proses pengadaan barang yang lambat serta tingginya asimetri informasi akibat rendahnya literasi masyarakat yang masih menyamakan margin syariah dengan bunga bank konvensional. Menanggapi ketimpangan tersebut, DPS mendorong solusi sistemik melalui penguatan tata kelola syariah (*shariah governance*). Langkah konkret yang ditawarkan meliputi desakan kepada manajemen bank untuk menyusun skema *margin* yang lebih *fleksibel* berbasis *ability to pay*, serta pemanfaatan *teknologi informasi* demi memangkas birokrasi dan meningkatkan transparansi harga. Selain itu, bank diwajibkan melakukan *edukasi masif* terkait hak renegotiasi akad agar tercipta keseimbangan kemaslahatan yang objektif antara pihak perbankan dan masyarakat.

Namun, keadaan kepatuhan pada tahun 2024 ini bersifat tidak merata, karena di daerah lain justru menunjukkan situasi yang berbeda. Penelitian ini dilakukan Sobari dkk (2024) mengenai produk Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di BSI KCP Medan Marelan menemukan bahwa penerapan akad *murabahah* telah berjalan dengan sangat baik dan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04. Bank secara konsisten melaksanakan skema *murabahah bil wakalah* dengan benar, di mana *aset properti* dibeli dan hak kepemilikannya diselesaikan oleh bank terlebih dahulu sebelum melakukan transaksi jual beli dengan nasabah yang menggunakan margin tetap 6,5% tanpa riba dari awal hingga pelunasan. Keberhasilan penerapan di KCP Medan Marelan menunjukkan gambaran diperbandingan yang membuktikan bahwa pengaturan syariah Fatwa DSN-MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 telah dirumuskan secara praktis oleh DPS dalam sektor pembiayaan properti. Dari sisi pengawasan, konsistensi kepatuhan di tingkat akhir ini dapat terwujud karena adanya keselarasan antara panduan makro DPS dengan sistem kepatuhan manajerial cabang setempat. Situasi ini memperkuat bahwa penanganan risiko ketidakpatuhan syariah pada *level operasional mikro* sangat ditentukan oleh kedisiplinan dalam pengawasan urutan akad oleh *manajemen* kantor cabang di wilayah tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh Hadits Sulistiawati dkk (2025) menunjukkan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia (BSI) pada dasarnya telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini dapat dilihat dari adanya kejelasan kepada nasabah, serta penetapan harga jual dan *margin* keuntungan yang transparan di awal akad. Selain itu, akad *wakalah* juga digunakan secara terpisah dan terdokumentasi, ada pengaturan mengenai sistem pembayaran angsuran yang sudah disepakati, serta penanganan denda keterlambatan yang dialokasikan untuk dana sosial dan bukan sebagai keuntungan bank. Namun, masih terdapat beberapa hambatan dalam pelaksanaan tersebut, seperti rendahnya pemahaman nasabah

mengenai konsep *murabahah* yang sering kali dianggap sama dengan kredit konvensional. Selain itu, sosialisasi dan edukasi mengenai prinsip syariah masih kurang maksimal, terdapat masalah dalam administrasi dan pencatatan akuntansi, serta pengawasan terhadap pelaksanaan akad *wakalah* yang belum sepenuhnya efektif dalam hal ini pengawasan oleh dewan pengawas syariah masih perlu diperkuat karena masih terdapat potensi penyimpangan yang dapat mempengaruhi keabsahan akad, kondisi ini dapat berdampak pada keseimbangan hak dan kewajiban antara bank dan nasabah, yang menunjukkan perlunya peningkatan literasi syariah, perbaikan prosedur internal dan penguatan sistem pengawasan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis terhadap operasional PT. Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) sepanjang periode 2023–2025 menunjukkan bahwa pemenuhan prinsip syariah dalam pembiayaan *murabahah* mengalami dinamika yang tidak seragam di setiap level instansi. Fase awal pada tahun 2023 ditandai dengan capaian kepatuhan yang sangat baik berkat efektivitas kontrol *preventif* Dewan Pengawas Syariah (DPS) pusat, khususnya dalam menjamin keabsahan hak milik objek transaksi serta transparansi *margin* yang selaras dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Demikian memasuki tahun 2024, efektivitas pengawasan pada unit kerja mikro dan sistem *digital* mengalami penurunan yang memicu beberapa anomali operasional, seperti penggabungan eksekusi akad *murabahah* dan *wakalah* secara simultan sebelum bank menguasai barang, kekeliruan pengakuan denda keterlambatan sebagai pos pendapatan bank, hingga keterbatasan pemahaman fikih muamalah di kalangan staf lapangan. Pada akhirnya, meskipun formulasi kebijakan makro dari DPS sudah sangat kokoh, keberhasilan dalam menekan risiko cacat akad di tingkat akar rumput tetap bersandar pada kedisiplinan integrasi sistem pengawasan manajerial di setiap kantor cabang. Memasuki tahun 2025, bank syariah Indonesia berhasil menunjukkan pemulihan performa dari penerapan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia (BSI) secara umum telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yang diwujudkan melalui kejelasan objek akad, transparansi harga dan *margin*, serta pengungkapan akad *wakalah* dan *murabahah*. Namun masih menemukan Pengawasan Dewan Pengawas Syariah (DPS) masih perlu diperkuat, terutama pada aspek administrasi, pencatatan akuntansi, dan pelaksanaan akad *wakalah*, karena masih terdapat potensi penyimpangan keabsahan akad dan tingkat pemenuhan syariah di BSI. Berdasarkan kesimpulan diatas, maka saran yang dapat diberikan peneliti adalah sebagai berikut :

1. Untuk PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, disarankan agar BSI terus menjaga konsisten dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian dan keterbukaan pada akad *murabahah*. Diperlukan penguatan sistem digital untuk dokumen akad serta pengawasan syariah sebaiknya dilakukan agar pemantauan oleh DPS semakin optimal dan efisiensi, terutama dengan bertambahnya volume pembiayaan.

2. Untuk Dewan Pengawas Syariah, DPS disarankan untuk menciptakan indikator evaluasi kepatuhan syariah yang lebih terperinci pada transaksi *murabahah digital*. Dengan adanya indikator tersebut, pengawasan akan tidak hanya terfokus pada kesesuaian akad, tetapi juga pada penanganan risiko syariah di era digitalisasi layanan perbankan.
3. Untuk peneliti berikutnya disarankan untuk melakukan perbandingan terhadap penerapan *murabahah* di berbagai bank syariah atau mengkaji faktor-faktor yang memengaruhi pertumbuhan pembiayaan murabahah secara kuantitatif penggunaan data primer melalui wawancara dengan pihak DPS dan manajemen juga dapat memperkaya hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

Pustaka yang berupa jurnal ilmiah:

- Abdullah, M., dkk (2023). Implementasi akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia berbasis PSAK 102 dan Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 8(2), 159-164. Uho.ac.id.
- Afiatul, A., dkk (2024). Analisis konsep keadilan dalam sistem perbankan syariah: studi kasus implementasi akad murabahah di Bank Syariah Indonesia. *Jurnal Samiyya*, 3(2), 45-56. Uingusdur.ac.id.
- Arisiadi, A., dkk (2023). Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 4(1), 4–9. iainpare.ac.id.
- Azizah, K., & Kurniawan, N. (2023). Analisis produk pembiayaan mitraguna di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarnegara berdasarkan fatwa DSN MUI No. 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang murabahah. *JEMAKBD*, 2(2), 137–148. doi.org
- Fauzi Ar Rozi. (2024). Analisis implementasi dalam perspektif hukum praktik perbankan syariah di Indonesia. *Jurnal Hukum, Administrasi Publik, dan Ilmu Komunikasi*, 1(4), 221–240. doi.org.
- Hidayatullah, S. R., dkk. (2023). Analisis akad murabahah pada produk pembiayaan KPR BSI Griya Simuda. *Jurnal Hukum Ekonomi Syari'ah*, 8(2), 1–10. uinib.org.
- Lubis, R., dkk. (2024). Peran Fatwa DSN MUI dalam penyesuaian praktik akad murabahah pada bank syariah: Perspektif hukum ekonomi Islam. *Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, 4(2), 230–237.
- Sobari, R., dkk. (2024). Analisis pelaksanaan akad murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Syariah (Studi kasus Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan). *Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 5(4), 2414–2423. doi.org.
- Sulistiawati, H., dkk (2025) Analysis of the Implementation of the Murabahah Agreement at Bank Syariah Indonesia (BSI) Based on DSN-MUI Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000. *Journal of Scholars ISNU-SU (JCISNU)*, 2(3), 321-331. Doi.org.
- Wulandari, T., dkk. (2024). Analisis penerapan Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN MUI/IV/2000 tentang akad murabahah pada pembiayaan kredit usaha

As-Syirkah: Islamic Economics & Financial Journal

Volume 5 Nomor 3 (2026) 394 – 407 E-ISSN 2962-1585

DOI: 10.56672/assyirkah.v5i3.603

rakyat: Studi pada KCP BSI Ladang Rimba. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 8(1), 94–111. researchgate.net.

Pustaka dari Media Online

Bank Syariah Indonesia. (2023). *Pembiayaan KPR sesuai prinsip syariah*. Bank Syariah Indonesia Edukasi. Diakses pada 27 Mei 2026, dari bankbsi.co.id.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Pasal 1, Ayat 1*. DSN-MUI. <https://dsnmu.or.id>.