

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah adalah norma hukum yang menjadi tonggak Sejarah diakui dan mendapat legitimasinya ekonomi syariah dalam tatanan hukum Nasional. Dalam penjelasan atas Undang-Undang tersebut dikemukakan bahwa Perbankan Syariah berlandaskan pada Prinsip Syariah yang mengandung nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*). Nilai-nilai tersebut merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah larangan riba dalam berbagai bentuk transaksi, dan menggunakan system, antara lain prinsip bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi risiko yang timbul, sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dengan nasabahnya.¹

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Perbankan Syariah menyatakan bahwa, “Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Perekonomian Rakyat Syariah. “Bank Syariah adalah sebuah lembaga perbankan yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip Islam, yakni kemaslahatan dan keadilan. Dalam praktiknya, prinsip tersebut diterjemahkan melalui transaksi bebas bunga (*riba*), menolak transaksi spekulatif (*maysir*) dan tidak transparan (*gharar*). Melalui prinsip dan teknis keuangan itu pula, posisi bank syariah dan bank konvensional terbedakan.

Adanya perbankan syariah diharapkan untuk bisa memberikan solusi terhadap perekonomian umat islam terutama dalam dunia perbankan dengan

¹ Oyo S. Mukhlas, *Legal System dan Implementasi Hukum Ekonomi Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: Widina Media Utama, 1 ed, 2025), hal. 45.

berpedoman pada syariat islam dan menghindari hal-hal yang dilarang oleh syariat Islam. Islam telah memperbolehkan manusia untuk bermuamalat dan melakukan transaksi bisnis, namun Islam mengharamkan bisnis yang bisa merugikan dan mengkhianati orang lain, karena semua orang dalam berbisnis mengharapkan agar mendapat untung dan tidak ingin rugi.²

Perbankan syariah semakin menunjukkan eksistensinya di industri perbankan Indonesia. Perbankan syariah pada saat itu belum mendapat perhatian yang optimal dari pemerintah, hal ini terlihat pada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Syariah yang belum menjelaskan adanya landasan hukum operasional perbankan syariah. Namun, setelah adanya peraturan perundangan baru yaitu Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka bank syariah telah memiliki landasan hukum yang lebih kuat serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan oleh bank syariah. Melihat perkembangan perbankan syariah yang sangat progresif dan signifikan, maka perkembangan perbankan syariah di Indonesia telah mengalami fase peningkatan yang begitu tajam setelah diberlakukannya Undang-Undang yang mengatur tentang perbankan yakni Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Perkembangan perbankan syariah yang begitu cepat telah memacu produk layanan dan jasa agar dapat melayani keperluan masyarakat.³

Hal tersebut terjadi setelah adanya pengesahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, pembentukan Perbankan Syariah ini di dasarkan pada pertimbangan bahwa perlunya aturan spesifik atau khusus dalam suatu undang-undang tersendiri yang mengatur perbankan syariah, berhubungan perbankan syariah memiliki

² Abd. Hafidz Ridlwan, "Evaluasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Tentang Akad Murabahah Dan Aplikasinya Di Perbankan Syariah," Cendekia: Jurnal Studi Keislaman 1, no. 1 (2018).

³ Andi Asruni, "Analisis Fatwa DSN-MUI Nomor: 4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah Dalam Penerapan Hak Milik (Studi Pada Bank Muamalat KCP Parepare)," *Banco* Volume 4 (Mai 2022): hal. 64.

kekhususan dibandingkan dengan perbankan konvensional dan kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah semakin meningkat.⁴

Guna menjamin kepastian hukum bagi *stakeholders* dan sekaligus memberikan keyakinan kepada masyarakat dalam menggunakan produk dan jasa Bank Syariah, dalam Undang-Undang Perbankan Syariah ini diatur jenis usaha, ketentuan pelaksanaan syariah, kelayakan usaha, penyaluran dana, dan larangan bagi Bank Syariah maupun Unit Usaha Syariah (UUS) yang merupakan bagian dari Bank Umum Konvensional. Sementara itu, untuk memberikan keyakinan pada masyarakat yang masih meragukan kesyariahan operasional Perbankan Syariah selama ini, diatur pula kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur riba, maysir, gharar, haram, dan zalim, yang pelaksanaannya dilakukan secara menyeluruh (*kaffah*) dan konsisten (*istiqomah*). Pengelolaan bank syariah juga berpedoman pada prinsip kehati-hatian guna mewujudkan perbankan syariah yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵

Sebagai undang-undang yang khusus mengatur perbankan syariah, dalam Undang-Undang ini diatur mengenai kepatuhan syariah (*shariah compliance*) yang kewenangannya berada pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang direpresentasikan melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang harus dibentuk pada masing-masing Bank Syariah dan UUS. Untuk menindaklanjuti implementasi fatwa yang dikeluarkan MUI ke dalam Peraturan Bank Indonesia, di dalam internal Bank Indonesia dibentuk komite perbankan syariah, yang keanggotaannya terdiri atas perwakilan dari Bank Indonesia, Departemen Agama dan unsur masyarakat yang komposisinya berimbang.⁶

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia menuntut adanya penerapan prinsip syariah secara menyeluruh dalam setiap kegiatan operasionalnya, termasuk dalam produk pembiayaan. Salah satu produk yang

⁴ Nanang Sobarna, "Analisis Perbedaan Perbankan Syariah Dengan Perbankan Konvensional," *Eco-Iqtishodi Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Keuangan Syariah* Volume 3 (Juli 2021): hal. 56.

⁵ Tri Setiady, "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah," *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 3 (2015). hal 518.

⁶ Tri Setiady, hal. 519.

paling banyak digunakan adalah **pembiayaan murabahah**, yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank menjual barang kepada nasabah dengan harga yang mencakup harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati.⁷ Dalam konteks perbankan syariah akad ini digunakan sebagai sarana pembiayaan, dalam hal ini bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya dengan harga yang lebih tinggi secara angsuran.⁸

Perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia menunjukkan peningkatan yang signifikan seiring dengan tingginya permintaan masyarakat terhadap produk keuangan yang sesuai prinsip syariah. Lembaga keuangan syariah memiliki fungsi sebagai media perantara keuangan (*financial intermediary institution*), yaitu lembaga yang mengumpulkan dana dari unit surplus ekonomi berupa simpanan dan disalurkan kembali ke unit defisit ekonomi dalam bentuk kredit atau pembiayaan.⁹

Salah satu produk pembiayaan yang paling banyak digunakan adalah **pembiayaan murabahah**, yaitu akad jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.¹⁰ Dalam praktiknya, lembaga keuangan syariah, termasuk BPRS, mengenakan **biaya administrasi** sebagai bagian dari proses pembiayaan. Murabahah adalah pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli barang dengan harga tertentu sumber dengan manfaat tambahan yang disepakati, bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli.

Dalam penelitian lain dibahas mengenai pembiayaan murabahah yang merupakan akad jual beli antara dua belah pihak, dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual, yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual. Pemahaman lain murabahah adalah akad jual beli

⁷ Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar, "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah dalam Perspektif Hukum di Indonesia," Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam 1, no. 2 (2017): hal. 212–23.

⁸ Nanang Sobarna, "Analisis Perbedaan Perbankan Syariah Dengan Perbankan Konvensional," Eco-Iqtishodi: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Keuangan Syariah 3, no. 1 (2021): hal. 58.

⁹ Fauzan Ibnu Maulana, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, dan Biaya Transaksi Terhadap Profitabilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah 2018-2021," Mabny: Journal of Sharia Management and Business 2, no. 01 (2022): hal. 227.

¹⁰ Prof Dr Sutan Remy Sjahdeini S.H, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Kencana, 2018), hal. 127.

barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pemahaman lain murabahah adalah transaksi jual beli, dimana bank mendapat sejumlah keuntungan.¹¹

Implementasi Murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, dimana Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba. Barang yang diperjualbelikan tidak diharmkan oleh syariah Islam. Dalam hal ini, Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya dengan nasabah kemudian dalam menjual barang tersebut kepada nasabah Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, termasuk dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.¹²

Mengutip dalam Pedoman Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, Bank diperbolehkan memberikan kuasa melalui akad wakalah kepada nasabah/pihak lain untuk bertindak sebagai wakil Bank dalam membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang tercantum dalam akad wakalah. Dalam hal ini, ruang lingkup akad wakalah harus dicantumkan secara jelas dalam akad wakalah yang ditandatangani dengan nasabah.¹³

Dokumen akad wakalah harus dibuat secara terpisah dari dokumen akad pembiayaan murabahah. Pelaksanaan akad wakalah untuk pembelian aset dilakukan sebelum akad pembiayaan murabahah dan dilaksanakan secara terpisah. Dalam hal pelaksanaan pembiayaan murabahah menggunakan bentuk akad

¹¹ Kharisma Tiarawati, *Kajian Analisis Penetapan Biaya Administrasi Penjadwalan Kembali Akad Murabahah Di Kspps Baitut Tamwil Muhamka*, Universitas Muhammadiyah, Pekalongan, 2025. hal. 78

¹² Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tentang *Murabahah*, 04/DSN-MUI/IV/2000 (2000).

¹³ Rudi Widodo dkk., *Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah*, Otoritas Jasa Keuangan, 2022. hal. 18

mu'allaq yang disertai dengan akad wakalah, maka pelaksanaan akad wakalah dapat dilakukan bersamaan dengan akad murabahah. Nasabah wajib melaporkan pelaksanaan akad wakalah setelah nasabah sebagai wakil Bank melakukan pembelian aset berikut penyerahan bukti yang relevan paling lama 15 hari setelah pelaksanaan akad murabahah.¹⁴

Sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah mengatur rukun dan syarat wakalah adalah sebagai berikut:

1. Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan)
 - a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b. Orang mukallaf atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
 - a. Cakap hukum.
 - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,
 - c. Wakil adalah orang yang diberi amanat.
3. Hal-hal yang diwakilkan
 - a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili,
 - b. Tidak bertentangan dengan syaria'ah Islam.
 - c. Dapat diwakilkan menurut syaria'ah Islam.¹⁵

Erat kaitannya dengan hal tersebut, Bank Perekonomian Rakyat Syariah sebagai bagian dari pengelola dana masyarakat juga melakukan penyaluran pembiayaan dengan akad murabahah kepada nasabahnya, menerapkan biaya-biaya pada setiap plafon pembiayaan murabahah, biaya-biaya ini yang dimaksudkan seperti biaya administrasi, biaya asuransi jiwa, biaya asuransi anggunan, biaya notaris, biaya meterai. Salah satu komponen biaya yang sering menjadi sorotan dalam akad murabahah adalah biaya administrasi, yang mencakup pengeluaran operasional lembaga dalam memproses transaksi, seperti

¹⁴ Widodo dkk., *Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah*. hal. 18

¹⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tentang *Wakalah*, 10/DSN-MUI/IV/2000 (2000).

biaya manajemen dokumen, survei, dan analisis kelayakan. Selain itu, dalam penyaluran pembiayaan murabahah pada BPRS tersebut secara umum menggunakan akad wakalah, pihak BPRS mewakili pembelian barang kepada nasabah untuk membeli barang yang diperlukan sesuai dengan spesifikasi barang yang telah dicantumkan dalam formulir pengajuan.

Hal lain yang menjadi fokus peneliti terkait biaya administrasi yang merupakan elemen penting yang sesuai dengan prinsip syariah, sebagian Masyarakat menganggapnya sebagai bentuk riba. Pandangan ini muncul dari kesalahpahaman terhadap struktur biaya dalam akad murabahah, terutama ketika biaya administrasi dinilai tidak transparan atau tidak dijelaskan secara memadai. Ketidaktahuan Masyarakat tentang perbedaan antara margin keuntungan yang halal dan bunga riba dari lembaga keuangan konvensional turut memperkuat persepsi keliru ini.

Kesalahpahaman ini membawa dampak yang signifikan, baik bagi masyarakat maupun lembaga keuangan syariah. Salah satu dampak paling serius adalah hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga syariah, yang dianggap gagal menjalankan prinsip-prinsip Islam secara murni. Selain itu, stigma negatif ini dapat menyebabkan berkurangnya minat masyarakat untuk menggunakan produk keuangan syariah, yang pada akhirnya menghambat perkembangan ekonomi syariah secara keseluruhan. Dalam jangka panjang, konflik ini berpotensi menciptakan ketegangan sosial antara nasabah dan lembaga syariah, serta menimbulkan kerugian ekonomi yang lebih luas.¹⁶

Hal ini berbanding lurus dengan kinerja perbankan yang dipengaruhi oleh jumlah pembiayaan yang disalurkan dan komposisi dari pembiayaan itu sendiri. Sumber keuntungan lembaga keuangan syariah yang utama berasal dari keputusan pembiayaan. Sehingga dalam pembiayaan, hampir tidak mungkin bank hanya menghendaki harga dana sebesar margin yang diberikan kepada nasabah. Sehingga muncul biaya tambahan yang menjadi pertimbangan bank dalam

¹⁶ Zulqarnain dkk., "Pemahaman Biaya Administrasi Dalam Akad Murabahah: Pendekatan Sosiologi Dan Antropologi Hukum Sebagai Solusi Kesalahpahaman Nasabah," Jurnal Inovasi Hukum dan Kebijakan 6 (2025). hal. 68

menentukan pembiayaannya, biaya-biaya tambahan ini teridentifikasi sebagai biaya transaksi.¹⁷ Pada penerapan sistem syariah terutama pembiayaan murabahah harus sesuai dengan peraturan perbankan dan ketentuan-ketentuan syariah yang telah diatur. Dalam Al-Qur'an, banyak ayat-ayat yang menyinggung tentang keuntungan baik yang berkaitan dengan perniagaan (bisnis) ataupun yang berkaitan dengan tata cara perilaku manusia dalam kehidupan sehari-hari.

Al-Qur'an tidak menunjukkan secara rinci tentang permasalahan pembiayaan murabahah. Namun karena pembiayaan murabahah ini termasuk akad dalam jual beli, maka dalil tentang pembiayaan murabahah ini dapat dipahami dari dalil jual beli secara umum. Jual beli merupakan salah satu cara yang digunakan manusia untuk saling tolong menolong yang diridhai oleh Allah SWT. Oleh sebab itu, akad murabahah ini diperbolehkan dalam hukum Islam. Berikut beberapa landasan hukum pembiayaan murabahah:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An Nisa: 29).¹⁸

Dari Q.S An-Nisa ayat 29 tersebut menjelaskan bahwa dalam melaksanakan perniagaan harus berdasarkan suka sama suka dan mengandung asas kebebasan. Namun kebebasan dalam perjanjian bukan berarti kebebasan tanpa batas. Dalam hal ini, kebebasan berarti dalam perjanjian harus mewujudkan kebebasan berkehendak, adanya hak asasi dan tidak bertentangan dengan hukum syariah Islam. Dalam perjanjian harus ada keseimbangan dan keselarasan antara penjual dan pembeli, sehingga tidak ada berat sebelah antara kedua belah pihak.

Adapun hadist tentang pembiayaan murabahah yaitu Hadist Riwayat Ibnu Majah: “Nabi bersabda: ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak

¹⁷ Fauzan Ibnu Maulana, “Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, dan Biaya Transaksi Terhadap Profitabilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah 2018-2021,” Mabny: Journal of Sharia Management and Business 2, no. 01 (2022): hal. 228.

¹⁸ Cordoba, *Mushaf Amal Niaga: Hadis & Amal Niaga*, (Bandung, 2021), hal. 83

secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan Artinya: “Nabi bersabda: ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).¹⁹

Hadist di atas menunjukkan bahwa manusia dapat melaksanakan praktik jual beli yang dilakukan secara tidak tunai. Hal ini sama dengan praktik pada pembiayaan murabahah yang dilakukan secara angsuran. Jika ada nasabah melakukan pembiayaan murabahah melalui lembaga keuangan syariah, maka nasabah akan diberi waktu untuk melunasi pembiayaan tersebut sesuai kesepakatan.²⁰

Berikut ini merupakan landasan hukum tentang praktik Murabahah di Perbankan Syariah sebagai berikut:

1. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur bahwa: “Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”. Yang kemudian dijelaskan secara rinci pada Pasal 21 huruf b angka 2, mengatur bahwa: Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah meliputi: b. menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk: Pembiayaan berdasarkan Akad murabahah, salam, atau istishna’.
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang berisi peraturan tentang ketentuan umum terkait pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia.
3. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah yang berisi peraturan tentang ketentuan penggunaan akad wakalah,

¹⁹ Abu abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah Al-Qazwini, Sunan Ibnu Majah, (Beirut: dar el-marefah, 2005), juz 3, hal. 79-80.

²⁰ Riniwati, “Metode Anuitas Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah,” *Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum* (Jakarta), 2021. hal. 25.

rukun dan syarat, serta hal-hal yang dapat diwakilkan. Dalam hal ini, akad wakalah sering menjadi akad turunan dalam pembiayaan murabahah.

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah yang menetapkan dalam akad pembiayaan Murabahah, Lembaga Keuangan Syariah diperbolehkan menetapkan atau meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat untuk melakukan akad.
5. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah yang mengatur terkait apabila nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, lembaga keuangan syariah sering diminta untuk memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran tersebut.
6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm fi Al-Murabahah*), merupakan dasar hukum yang menetapkan bahwa LKS diperbolehkan memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan bayar.
7. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah yang menetapkan pedoman bahwa murabahah adalah jual beli barang dengan menegaskan harga perolehan dan margin keuntungan kepada pembeli, yang dibayar secara tunai atau tangguh. Ketentuan utamanya melibatkan kejelasan harga, kepemilikan barang oleh penjual sebelum dijual, dan penyelesaian sengketa melalui arbitrase syariah.
8. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/SEOJK.03/2023 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Perekonomian Rakyat Syariah, mengatur terkait pembiayaan murabahah yang merupakan produk dasar dalam kegiatan penyaluran dana pada BPRS, yang dalam hal ini menetapkan beberapa ketentuan dalam pelaksanaannya.

Oleh sebab itu untuk menolak transaksi yang mengakibatkan spekulatif (*maysir*), tidak transparan (*gharar*), dan penipuan (*ghish*), maka perbankan syariah

mengeluarkan produk-produk yang diharamkan dalam syariat islam, yang diantaranya adalah jual-beli al-murabahah.²¹

Awalnya pembiayaan murabahah tidaklah dijadikan sebagai bentuk pembiayaan utama dalam sistem perbankan syariah. Namun pembiayaan murabahah cenderung hanya sebagai suatu alat untuk menggantikan margin dengan keuntungan dan sebagai salah satu cara untuk transisi dalam proses Islamisasi ekonomi. Pembiayaan murabahah bukan sebagai instrumen ideal untuk mewujudkan tujuan nyata ekonomi Islam, saat ini sistem ekonomi mengalami kesulitan dalam menerapkan pada pembiayaan beberapa sektor. Sehingga beberapa ulama kontemporer memperbolehkan penggunaan murabahah sebagai suatu bentuk pembiayaan yang memungkinkan dilakukan dengan persyaratan tertentu. Apabila syarat-syarat tidak dipenuhi, maka murabahah tidak boleh digunakan dan “cacat” menurut syariah.²²

Dalam perbankan syariah, akad murabahah digunakan sebagai akad pembiayaan di mana lembaga keuangan syariah membeli barang yang dibutuhkan nasabah, lalu menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati (harga pokok ditambah margin keuntungan).

Rukun akad murabahah terdiri dari:

1. Pelaku akad (*'aqidain*): penjual dan pembeli;
2. Objek akad (*ma'qud 'alaih*): barang yang diperjualbelikan;
3. Harga (*tsaman*);
4. Sighat akad (ijab dan qabul).²³

Syarat murabahah antara lain:

1. Barang harus halal dan dimiliki secara sah oleh penjual;
2. Harga dan margin harus diketahui secara jelas oleh kedua pihak;
3. Tidak boleh ada unsur penipuan (*tadlis*) atau ketidakjelasan (*gharar*);
4. Akad dilakukan atas dasar kerelaan (*'an taradhin*).

²¹ Hafidz, “Evaluasi Fatwa Dwan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Tentang Akad Murabahah dan Aplikasinya di perbankan Syariah,” hal. 45.

²² Agza dan Darwanto, “Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, dan Biaya Transaksi Terhadap Profitabilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.” hal. 232

Berbicara tentang murabahah maka tidak akan dapat dilepaskan dengan sistem jual beli yang dalam fiqh biasa disebut dengan al-bai'. Ditinjau dari segi harga, al-bai' dapat dikategorikan menjadi beberapa bagian, di antaranya adalah murabahah. Jual beli dalam terminologi fiqh disebut dengan al-bai' yang secara etimologis dapat diartikan dengan (tukar menukar) atau (menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain) atau (mengeluarkan benda yang dimiliki dengan suatu pengganti). Lafadz al-bai' dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *asy-syira* (beli).

Murabahah merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada perbankan syariah.²³ Bank syariah dapat mengambil keuntungan dalam bentuk margin. Mengambil margin berdasarkan jual beli, lembaga keuangan syariah dapat mengambil keuntungan yang sesuai dari barang yang dibeli lembaga keuangan syariah dari pemasok dan kemudian menjualnya kepada pelanggan secara eceran. Hutang diperbolehkan, jika memang dipaksakan dan tidak ada keuntungan yang didapat dari hutang ini, tanpa ada alasan yang memungkinkan, menurut syariah. Selain grafik jual beli, bank syariah pun demikian aktif sebagai investor bagi pemilik bisnis. Salah satu bagan yang biasa digunakan adalah mudharabah. Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk unggulan pada lembaga keuangan syariah termasuk BPRS, karena mekanismenya yang sederhana dan memiliki kepastian margin.²⁴

Biaya administrasi adalah biaya yang dikenakan kepada nasabah oleh lembaga keuangan sebagai kompensasi atas jasa pengelolaan dokumen, verifikasi data dan kegiatan administratif lainnya dalam proses pembiayaan, biaya administrasi dalam perbankan syariah tidak boleh dijadikan sebagai sumber keuntungan, melainkan hanya untuk menutup biaya operasional yang benar-benar dikeluarkan.²⁵ biaya administrasi harus transparan dan dijelaskan secara rinci kepada nasabah. Hal ini sesuai dengan ketentuan dari Fatwa Dewan Syariah

²³ Setiady, "Pembiayaan Murabahah dalam Perseptif Fiqih Islam, Hukum Positif dan Hukum Syariah.." hal. 253.

²⁴ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta; Prenadamedia Group, 2011). hal. 109.

²⁵ Rahmad Kurniawan dkk., "Regulasi Dan Implementasi Biaya Administrasi Pada Perbankan Syariah," Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya 7, No. 1 (2022). hal. 103

Nasional (DSN) dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang mengharuskan bank untuk menjelaskan semua biaya yang terkait dengan pembiayaan Murabahah. Namun, terdapat tantangan dalam penerapan ini, di mana seringkali bank tidak memberikan rincian yang cukup mengenai biaya administrasi, yang dapat menyebabkan kebingungan atau ketidakpuasan di pihak nasabah.²⁶

Penerapan pembiayaan Murabahah dapat didukung oleh beberapa dalil syariah antara lain:

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000: Fatwa ini menetapkan bahwa dalam akad Murabahah, bank harus menjelaskan semua biaya yang terkait dengan transaksi, termasuk biaya administrasi. Hal ini menunjukkan bahwa biaya tersebut dapat diterima selama transparansi dan keadilan terjaga.
2. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah yang berisi peraturan tentang ketentuan penggunaan akad wakalah, rukun dan syarat, serta hal-hal yang dapat diwakilkan. Dalam hal ini, akad wakalah sering menjadi akad turunan dalam pembiayaan murabahah.
3. Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 mengatur tentang biaya administrasi dan menekankan bahwa biaya tersebut harus wajar dan tidak memberatkan nasabah. Ini sejalan dengan prinsip syariah yang melarang riba dan praktik yang merugikan pihak manapun.
4. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, dijelaskan bahwa setiap biaya yang diberlakukan harus selaras dengan prinsip-prinsip syariah dan bebas dari unsur gharar (ketidakpastian) maupun riba. Dengan demikian, apabila biaya administrasi ditentukan secara transparan dan sesuai dengan keadilan, maka biaya tersebut dinyatakan halal menurut syariah.

Biaya administrasi dalam pembiayaan Murabahah memiliki dasar syariah yang kuat asalkan diterapkan secara transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, seperti yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI, Surat Edaran OJK, dan

²⁶ Zilqarnain dkk., “Pemahaman Biaya Administrasi dalam Akad Murabahah: Pendekatan Sosialisasi dan Antropologi Hukum sebagai Solusi Kesalahpahaman Nasabah,” hal. 67.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Transparansi dalam penetapan dan penyampaian biaya ini kepada nasabah penting untuk menjaga kepercayaan dan menghindari kesalahpahaman, sehingga prinsip keadilan dan kebermanfaatan dapat terwujud dalam transaksi syariah.²⁷

Fungsi utama biaya administrasi adalah:

1. Menutup biaya nyata proses pembiayaan;
2. Mendukung kelancaran operasional lembaga;
3. Tidak boleh menjadi komponen margin keuntungan.

Islam memperbolehkan pengambilan keuntungan (profit) dalam kegiatan ekonomi namun keuntungan tersebut harus diperoleh melalui akad yang sah (akad syar'i), keuntungan yang halal harus memenuhi kriteria:

1. Diperoleh dari kegiatan ekonomi yang nyata dan sesuai akad;
2. Tidak mengandung unsur kezaliman (zulm);
3. Diketahui oleh kedua belah pihak;
4. Tidak menimbulkan riba atau ketidakjelasan.

Dalam akad murabahah keuntungan yang sah adalah margin jual beli bukan tambahan biaya yang disamakan sebagai administrasi. Oleh karena itu, apabila biaya administrasi dijadikan sebagai sarana memperoleh keuntungan tambahan, maka praktik tersebut dapat dinilai tidak sesuai dengan prinsip syariah. Dalam sistem ekonomi Islam prinsip utama yang dijunjung tinggi adalah keadilan, kejujuran dan transparansi dalam setiap transaksi. Salah satu bentuk implementasi prinsip tersebut terdapat dalam akad murabahah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan syariah. Akad ini memberikan alternatif bagi masyarakat dalam memperoleh pembiayaan tanpa melibatkan unsur riba. Namun, dalam praktiknya, sering kali muncul persoalan mengenai pengenaan biaya administrasi yang diberlakukan oleh pihak bank. Biaya administrasi ini terkadang dijadikan sebagai tambahan keuntungan di luar margin murabahah, yang menimbulkan perdebatan dalam perspektif hukum ekonomi syariah.

²⁷ Zilqarnain dkk., "Pemahaman Biaya Administrasi dalam Akad Murabahah: Pendekatan Sosialisasi dan Antropologi Hukum sebagai Solusi Kesalahpahaman Nasabah," hal. 68.

Maqashid Syariah merupakan tujuan-tujuan hukum Islam yang ingin dicapai dalam setiap aktivitas kehidupan, termasuk dalam ekonomi, maqashid syariah meliputi lima aspek:

1. *Hifzh al-Din* (menjaga agama).
2. *Hifzh al-Nafs* (menjaga jiwa).
3. *Hifzh al-'Aql* (menjaga akal).
4. *Hifzh al-Nasl* (menjaga keturunan).
5. *Hifzh al-Mal* (menjaga harta).

Dalam konteks penelitian ini, *Hifzh al-Mal* menjadi aspek utama di mana praktik pengenaan biaya administrasi harus menjaga keadilan dalam pengelolaan harta nasabah dan bank. Pengenaan biaya yang berlebihan atau tidak transparan dianggap melanggar maqashid syariah karena dapat merugikan salah satu pihak. Namun, dalam beberapa kasus, biaya administrasi bukan hanya berfungsi sebagai penutup biaya operasional, tetapi juga dijadikan tambahan keuntungan bagi bank. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaiannya dengan Hukum Ekonomi Syariah, terutama jika biaya tersebut tidak mencerminkan biaya riil atau tidak ada transparansi kepada nasabah. Dalam prinsip syariah, setiap akad harus memenuhi asas keadilan, keterbukaan, serta terhindar dari unsur riba, gharar, dan tadlis.

Pada praktiknya, bank menetapkan biaya administrasi kepada nasabah sebagai bagian dari proses pembiayaan. Namun, dalam beberapa kasus, biaya administrasi tersebut tidak hanya sekadar mengganti biaya operasional, tetapi juga dijadikan sumber keuntungan tambahan.²⁸

Dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah, penetapan biaya administrasi memiliki batasan yang jelas. Fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa biaya administrasi harus bersifat riil (*real cost*) dan tidak boleh dijadikan keuntungan tambahan di luar margin murabahah. Jika biaya administrasi diperlakukan sebagai profit bank, maka hal tersebut dapat mengarah pada praktik yang tidak sesuai dengan prinsip syariah, seperti gharar, tadlis, atau pengenaan biaya tersembunyi.

²⁸ Wahidullah dkk., "Bisnis keuangan syariah, dilema antara praktek dan kekosongan hukum," Jurnal Rekognisi Ekonomi Islam 1, No. 02 (2022): hal. 165.

Dasar hukum akad murabahah terdapat dalam Al-Qur'an surat An-Nisa ayat 29 dan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Fatwa tersebut menegaskan bahwa transaksi murabahah diperbolehkan selama memenuhi prinsip kejujuran dan keterbukaan harga, biaya administrasi yang dikenakan oleh lembaga keuangan syariah harus didasarkan pada biaya riil dan tidak boleh menjadi sumber keuntungan tambahan.

Fatwa DSN-MUI Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 telah menegaskan bahwa biaya administrasi harus disesuaikan dengan biaya riil dan tidak boleh menjadi unsur tambahan keuntungan di luar margin murabahah. Jika lembaga keuangan syariah menjadikan biaya administrasi sebagai profit, maka hal ini berpotensi bertentangan dengan prinsip syariah, seperti munculnya unsur gharar (ketidakjelasan), tadlis (penyembunyian informasi), dan penambahan biaya tanpa dasar yang jelas.²⁹

Pembebanan seluruh biaya kepada nasabah seharusnya tidak dilakukan karena dirasa mengandung ketidakadilan bagi nasabah yang menanggungnya sendiri.³⁰ Biaya administrasi menjadi bahan kontroversi di masyarakat karena sebagaimana kita ketahui, riba secara eksplisit dilarang dalam Islam, dan ada pula yang beranggapan bahwa biaya administrasi tersebut termasuk dalam riba. Besarnya biaya administrasi pada umumnya sudah ditentukan oleh bank itu sendiri. Ketentuannya yaitu nilai nominal, cara penghitungan dan komponennya. Biaya pembiayaan administrasi yang digunakan oleh bank syariah masih dipinjam dari prosedur perbankan tradisional (konvensional). Biaya administrasi pembiayaan merupakan prasyarat pelaksanaan pembiayaan, sehingga sangat penting nasabah wajib memenuhinya.³¹

Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada ketentuan pertama ayat 9 dinyatakan, "jika bank hendak mewakilkan kepada

²⁹ Sofyan Tsauri Manulu, "Penerapan Biaya Administrasi Tabungan Pada Bank Syariah di Tinjau dari Persepsi hukum Islam" (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Syeh Ali Hasan Ahmad Addary, 2023), hal. 15.

³⁰ Sariningsih dkk., "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Beban Biaya dalam Pembiayaan Mikro dengan Akad Musyarakah Mutanaqisoh di BRI Syariah," hal. 62.

³¹ Kurniawan dkk., "Regulasi Dan Implementasi Biaya Administrasi Pada Perbankan Syariah," hal. 102.

nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.” Maka akad yang harus dilaksanakan terlebih dahulu adalah akad Wakalah, setelah itu baru dilaksanakan akad Murabahah. Pada praktiknya di BPRS proses penandatanganan akad Murabahah dan akad Wakalah dilaksanakan di awal dalam satu waktu. Hal ini belum seiring dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa akad Murabahah dilaksanakan setelah akad Wakalah.

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Al-Masoem (BPRS Almasoem) merupakan salah satu BPRS yang berkedudukan di Kabupaten Bandung, didirikan bermula dari keinginan seorang pengusaha yang juga merupakan cendekiawan muslim serta tokoh masyarakat daerah Rancaekek yaitu H. Ma 'soem, atas dasar keyakinannya bahwa prinsip-prinsip dan tatanan ekonomi yang berlandaskan Syariah Islam merupakan suatu kebutuhan sekaligus suatu keharusan, hal ini didasarkan pada keyakinan umat yang kuat bahwa Islam adalah ajaran yang tidak hanya mengatur ibadah mahdhah dan muamalah saja, tetapi mengatur juga kehidupan sosial ekonomi.

Atas dasar hal tersebut dengan diprakarsai serta dukungan yang kuat dari putra-putranya yaitu H. Nanang Iskandar Ma 'soem, SE., MS, H. Entang Rosadi, SH., MH, Prof. H. Ceppy Nasahi, Dr., Ir., MSC bersama-sama dengan H. A. Hidayat, Drs., dan H. Rus'an merintis dan mendirikan lembaga keuangan yang beroperasi atas dasar Syariah Islam. Berdasarkan Akta Nomor 23 yang dibuat dihadapan Notaris Gina Riswara Koswara, S.H Notaris di Bandung serta mendapat pengesahan dari Departemen Kehakiman tertanggal 3 November 1993 Nomor C2- 11751.HT.01.01.Th.93, tepat pada tanggal 30 September 1993 secara resmi didirikan Perseroan dengan nama PT. BPR ALMASOEM Syariah. Kemudian secara resmi beroperasi setelah mendapat izin usaha dari Departemen Keuangan Republik Indonesia Nomor Kep/130/KM.17/1994, tertanggal 30 Mei 1994.³²

³² Profil PT BPRS Al-Masoem, <https://almasoembank.co.id/tentang-kami/> akses 26 Maret 2026.

PT BPRS HIK Jawa Tengah merupakan BPR Syariah Hasil akuisisi dari BPRS Khasanah Ummat (yang didirikan tahun 2005 berdasarkan Akta Notaris Nomor C-09130 ht.01.01.TH.2005) proses akuisisi pada tahun 2023 merupakan tonggak berdirinya BPRS HIK Jawa Tengah. PT BPRS HIK Jawa Tengah mulai efektif beroperasi pada bulan Juni 2023 sesuai dengan Keputusan RUPS Nomor 26 Tanggal 28 Juni 2023. Berkedudukan di Jl. Sunan Bonang No.27 Tambaksari Kidul, Kecamatan Kembaran, Kabupaten Banyumas.

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Jawa Tengah (d.h. PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Khasanah Ummat) didirikan di Purwokerto, Banyumas, Jawa Tengah dengan Akta Pendirian No.56 tanggal 24 Februari 2005, yang dibuat di hadapan Nuning Indraeni, S.H., notaris di Purwokerto. Pendirian perusahaan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM RI dengan Surat Keputusan Nomor: C-09130 HT.01.01.TH 2005 tanggal 5 April 2005 dan telah mendapatkan izin Usaha dari Bank Indonesia sesuai Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.7/41/KEP.GBI/2005 tanggal 13 Juli 2005. Perseroan telah melakukan beberapa kali perubahan terkait Anggaran Dasar, yang mana terakhir diubah sesuai Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Jawa Tengah Nomor 05 tertanggal 21 Maret 2024 dan sebelumnya telah mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan tertanggal 02 Januari 2024 Nomor AHU-0000077.AH.01.02.TAHUN 2024 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Jawa Tengah.³³

Menurut prinsip Hukum Ekonomi Syariah, setiap keuntungan harus diperoleh dari akad yang sah, bukan dari biaya yang bersifat ujah tanpa dasar akad. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis mendalam untuk menilai apakah praktik pengenaan biaya administrasi di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan

³³ Profil PT BPRS HIK Jawa Tengah, <https://hikjateng.co.id/sejarah-perusahaan/> akses 26 Maret 2026.

Karimah Jawa Tengah sudah sesuai dengan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kehalalan keuntungan dalam ekonomi syariah.

BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah sebagai lembaga keuangan syariah (LKS) berperan penting dalam menjaga prinsip transparansi dan keadilan dalam setiap akad. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis mendalam terhadap bagaimana bank menetapkan biaya administrasi serta penggunaan akad wakalah dalam penyaluran pembiayaan murabahah, apakah sesuai dengan fatwa dan prinsip syariah, serta bagaimana implikasinya terhadap kepatuhan syariah dan perlindungan nasabah.

Hal lain yang menjadi fokus peneliti adalah penggunaan akad wakalah dalam penyaluran pembiayaan murabahah sering kali dilakukan secara bersamaan dengan akad murabahah. Proses ini mempermudah pihak BPRS dalam menyediakan barang yang dijadikan objek pembiayaan murabahah, tanpa harus mencari *supplier* barang sesuai dengan keinginan nasabah. Selain itu, apabila pencarian dan pembelian barang dilakukan oleh BPRS akan membutuhkan waktu yang cukup lama, sehingga menambah kesan pengajuan pembiayaan di lembaga keuangan syariah berbelit-belit dan membingungkan.

Pada praktiknya, BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah sebagai lembaga keuangan syariah penyaluran pembiayaannya masih melaksanakan akad wakalah bersamaan dengan akad murabahah serta belum adanya transparansi dalam penggunaan biaya administrasi yang diterapkan dalam pembiayaan murabahah tersebut sehingga menurut peneliti perlu dilakukan analisis secara mendalam agar implementasi pembiayaan murabahah pada kedua BPRS tersebut sesuai dengan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN-MUI.

Berdasarkan akar dari latar belakang masalah yang telah dipaparkan diatas penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih dalam yang dituangkan dalam Karya Ilmiah yaitu Tesis dengan judul “Studi Komparasi Pada Implementasi Pembiayaan Akad Murabahah di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif.”

B. Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dipaparkan pada latar belakang diatas, fokus penelitian terletak pada masih terbatasnya kajian yang secara spesifik mengkaji penyimpangan implementasi akad murabahah yang dikaitkan dengan penggunaan akad wakalah yang tidak sepenuhnya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta praktik pembebanan biaya administrasi yang berpotensi mengandung unsur keuntungan tambahan bagi bank. Penelitian terdahulu umumnya hanya membahas kesesuaian murabahah secara umum tanpa mengurai lebih dalam praktik operasional seperti pelimpahan pembelian kepada nasabah (wakalah) yang tidak memenuhi prinsip kepemilikan barang oleh bank, maupun struktur biaya yang berpotensi menyimpang dari prinsip *cost-based fee*. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus untuk menganalisis secara komparatif implementasi pembiayaan murabahah di BPRS Al Ma'soem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah, guna mengidentifikasi bentuk ketidaksesuaian tersebut serta implikasinya terhadap kepatuhan syariah dan hukum positif. Dalam hal ini, dapat ditarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana aturan pelaksanaan pembiayaan dengan akad murabahah?
2. Bagaimana mekanisme dan implementasi akad pembiayaan murabahah di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan karimah Jawa Tengah?
3. Bagaimana persamaan dan perbedaan implementasi pembiayaan Murabahah di BPRS Al Masoem dan di BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah?
4. Bagaimana kesesuaian akad murabahah yang di implementasikan di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah menurut Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Positif?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan maka tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut:

1. Menjelaskan aturan pelaksanaan pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah berdasarkan ketentuan yang berlaku.
2. Menjelaskan mekanisme dan implementasi akad pembiayaan murabahah di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan karimah Jawa Tengah.
3. Menganalisis persamaan dan perbedaan implementasi pembiayaan murabahah di BPRS Al Masoem dan di BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah
4. Menganalisis kesesuaian implementasi Pembiayaan Murabahah di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan karimah Jawa Tengah berdasarkan Hukum Ekonomi Syariah dan Hukum Postifif.

D. Manfaat Hasil Penelitian

1. Secara Teoretis, Penelitian ini berguna untuk:
 - a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah, khususnya terkait dengan praktik pengenaan biaya administrasi dalam akad pembiayaan murabahah. Temuan penelitian dapat menjadi rujukan bagi akademisi dalam memahami batasan dan ketentuan syariah mengenai komponen biaya yang boleh dijadikan keuntungan bank.
 - b. Penelitian ini memberikan kontribusi berupa analisis lebih mendalam mengenai akad murabahah, bentuk keuntungan yang dibolehkan, posisi biaya administrasi, serta penggunaan akad wakalah menurut fatwa DSN-MUI. Hal ini dapat menjadi dasar pengembangan teori dan diskursus dalam implementasi akad murabahah.
 - c. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan rujukan dan pijakan bagi peneliti berikutnya yang ingin mengkaji permasalahan sejenis, baik terkait biaya administrasi, keuntungan bank syariah, implementasi akad

murabahah, maupun kepatuhan terhadap prinsip syariah pada lembaga keuangan syariah.

2. Secara Praktis, Penelitian ini berguna untuk:
 - a. Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pihak BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah dalam mengevaluasi kebijakan implementasi pembiayaan akad murabahah. Analisis yang dihasilkan dapat membantu bank memastikan bahwa penyaluran pembiayaan murabahah yang diberikan kepada nasabah telah sesuai prinsip syariah, transparan, dan sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia.
 - b. Temuan penelitian dapat menjadi pedoman bagi praktisi perbankan syariah dalam menetapkan struktur biaya administrasi secara lebih tepat, tidak bertentangan dengan fatwa DSN-MUI, serta tetap menjaga daya saing produk pembiayaan.
 - c. Penelitian ini memberikan pemahaman kepada nasabah mengenai legalitas dan kesesuaian syariah dari biaya administrasi yang dikenakan dalam akad murabahah. Dengan demikian, nasabah dapat menilai transparansi pada implementasi pembiayaan murabahah di BPRS.
 - d. Penelitian ini dapat memberikan informasi tambahan kepada OJK, DSN-MUI, maupun DPS (Dewan Pengawas Syariah) terkait implementasi fatwa dan regulasi yang mengatur terkait pembiayaan murabahah, sehingga dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengawasan dan penyusunan kebijakan lebih lanjut.
 - e. Penelitian ini menjadi bahan bacaan ilmiah yang dapat membantu mahasiswa dan peneliti memahami persoalan pada implementasi pembiayaan murabahah secara mendalam dan komprehensif.

E. Kerangka Berpikir

Penelitian ini berangkat dari fenomena empiris bahwa implementasi pembiayaan murabahah di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah belum sepenuhnya selaras dengan ketentuan syariah dan hukum

positif, khususnya terkait dua persoalan mendasar: pertama, penggunaan akad wakalah yang dilaksanakan bersamaan dengan akad murabahah, bukan secara berurutan sebagaimana disyaratkan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000; kedua, pengenaan biaya administrasi yang dinilai nasabah tidak transparan dan berpotensi disamarkan sebagai komponen keuntungan bank, padahal dalam prinsip murabahah, keuntungan bank seharusnya hanya bersumber dari margin jual-beli yang disepakati di awal.³⁴ Permasalahan ini menjadi krusial karena dalam perspektif hukum ekonomi syariah, apabila bank mewakili pembelian barang kepada nasabah, maka akad murabahah baru dapat dilaksanakan setelah barang secara prinsip telah menjadi milik bank (*qabd hukmi*), sehingga urutan akad wakalah terlebih dahulu kemudian murabahah merupakan keniscayaan hukum untuk menghindari unsur *gharar* dan pelanggaran terhadap kaidah *al-ghunmu bil-ghurmi*.³⁵

Untuk menjawab rumusan masalah pertama mengenai aturan pelaksanaan pembiayaan murabahah, penelitian ini menelaah landasan normatif yang bersumber dari Fatwa DSN-MUI, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, serta regulasi turunannya seperti Peraturan OJK tentang transparansi informasi dan perlindungan nasabah. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 secara eksplisit menyatakan bahwa bank wajib memberitahukan secara jujur harga pokok barang beserta biaya yang diperlukan kepada nasabah, dan apabila pembelian diwakilkan, akad murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank. Sementara itu, Pasal 26 UU Perbankan Syariah menegaskan bahwa seluruh kegiatan usaha bank syariah wajib tunduk pada prinsip syariah sebagaimana ditetapkan oleh DSN-MUI, sehingga setiap penyimpangan prosedural dalam implementasi akad berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum baik secara syariah maupun administratif.³⁶

³⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Murabahah, 04/DSN-MUI/IV/2000.

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: PT Gema Insani, 2001). hal. 115-117

³⁶ Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2014). hal. 78-81

Selanjutnya, untuk menjawab rumusan masalah kedua terkait mekanisme dan implementasi di lapangan, penelitian ini melakukan pemetaan empiris terhadap prosedur operasional, dokumen akad, struktur perhitungan margin dan biaya, serta alur kepemilikan barang di kedua BPRS tersebut. Data dikumpulkan melalui studi dokumentasi terhadap SOP pembiayaan, salinan akad yang telah ditandatangani, rincian perhitungan angsuran nasabah, serta wawancara mendalam dengan pihak manajemen dan nasabah. Fokus pengamatan diarahkan pada tiga aspek kritis: (1) kronologi penandatanganan akad wakalah dan murabahah; (2) dasar penetapan besaran biaya administrasi dan keterbukaannya kepada nasabah; serta (3) mekanisme pembuktian kepemilikan prinsip (*constructive possession*) barang sebelum akad jual-beli dilaksanakan.

Terakhir, untuk menjawab rumusan masalah keempat mengenai persamaan dan perbedaan implementasi, penelitian ini menyusun analisis komparatif dengan membandingkan kedua BPRS berdasarkan variabel struktural, prosedural, dan substansial. Persamaan dapat ditemukan pada penggunaan dasar akad murabahah, penerapan margin tetap, dan kepatuhan terhadap fatwa inti DSN-MUI. Adapun perbedaan mungkin muncul dalam hal: mekanisme penentuan besaran dan pengungkapan biaya administrasi, kelengkapan dokumen pembuktian kepemilikan barang, tingkat transparansi informasi kepada nasabah, serta penyesuaian prosedural terhadap kebijakan internal masing-masing lembaga. Melalui matriks perbandingan ini, penelitian tidak hanya mengidentifikasi kesenjangan kepatuhan, tetapi juga menggali faktor penyebab perbedaan implementasi, baik yang bersifat teknis-operasional maupun kultural-kelembagaan.

Penelitian ini di dasarkan pada permasalahan bahwa dalam praktik pembiayaan akad murabahah di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah, belum sepenuhnya dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam hal ini penelitian berfokus pada penggunaan akad wakalah yang masih dilakukan bersamaan dengan akad murabahah serta masih terdapat pengenaan biaya administrasi yang bagi nasabah dianggap terlalu besar dan tidak disampaikan secara transparan sehingga menimbulkan asumsi bahwa penetapan

biaya administrasi menjadi tambahan bagi keuntungan bank. Dalam konteks hukum ekonomi syariah, jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Maka akad yang harus dilaksanakan terlebih dahulu adalah akad wakalah, setelah itu baru dilaksanakan akad murabahah. Selain itu, implementasi terkait biaya administrasi hanya boleh dikenakan untuk menutup biaya riil, bukan untuk menambah keuntungan bank. Keuntungan bank dalam murabahah adalah margin jual-beli, bukan biaya tambahan.

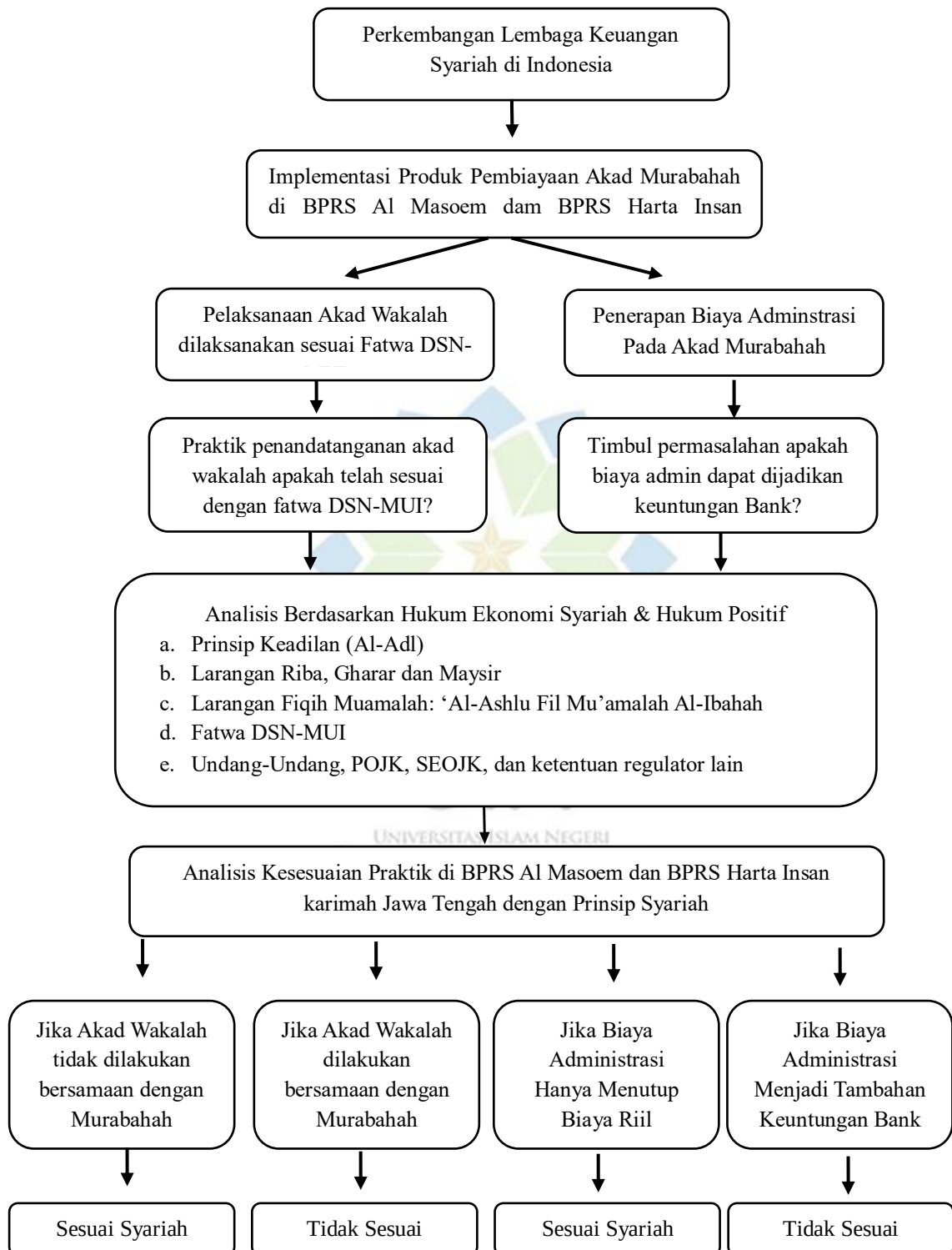
Untuk menjawab apakah praktik tersebut sesuai syariah, penelitian ini menggunakan beberapa konsep dasar:

1. teori akad;
2. prinsip transparansi;
3. konsep murabahah;
4. fatwa DSN-MUI;
5. ketentuan hukum positif yang berkaitan dengan perbankan syariah.

Dalam implementasi murabahah yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah wajib memenuhi ketentuan Pertama angka 6 menyatakan bahwa “Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan”. Adapun pada angka 9 mengatur “Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.

Di sisi lain, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 26 mengharuskan seluruh kegiatan usaha Bank Syariah tunduk pada prinsip syariah sebagaimana ditetapkan DSN-MUI. Oleh karena itu, implementasi akad murabahah pada Bank syariah harus transparan, terukur, dibuktikan dengan perhitungan yang jelas, dan untuk pengenaan biaya administrasi tidak disamakan sebagai margin keuntungan. Dengan demikian, alur logis penelitian berlangsung sebagai berikut:

1. Masalah: Implementasi akad wakalah yang belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI dan biaya administrasi dianggap menjadi keuntungan tambahan bagi bank.
2. Teori dan ketentuan diterapkan:
 - a. Teori akad syariah, setiap jual beli yang dikuasakan pada prinsipnya harus dimiliki terlebih dahulu serta setiap biaya harus berdasarkan kesepakatan.
 - b. Konsep murabahah, dalam hal pembelian barang diwakilkan agar di dahului dengan akad wakalah serta margin adalah satu-satunya keuntungan bank.
 - c. Fatwa DSN-MUI, Bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah serta biaya administrasi hanya boleh mengandung biaya riil.
 - d. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, bank wajib mengikuti prinsip syariah.
3. Analisis terhadap implementasi akad murabahah di BPRS Al Masoem dan BPRS Harta Insan Karimah Jawa Tengah telah dilakukan sesuai ketentuan.
4. Kesimpulan, Menentukan kesesuaian atau ketidaksesuaian praktik pembiayaan murabahah dengan hukum ekonomi syariah dan hukum positif.



Gambar 1.1 Analisis Penelitian