
ANALISIS KEPATUHAN SYARIAH PEMBIAYAAN KPR *MURABAHAH* PADA BANK SYARIAH INDONESIA BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NOMOR 111/DSN-MUI/IX/2017

¹Nandita Herawati, ²Khairul Jannah

^{1,2}Program Studi Hukum Ekonomi Syariah STAI Al Mujtama Pamekasan
Email: ¹nanditaa23334@gmail.com, ²chairuljannah92@stai-almujtama.ac.id

ARTICLE INFO

Kata Kunci:

Kepatuhan Syariah; Murabahah; KPR Syariah; Bank Syariah Indonesia.

Cara Sitasi:

Penulis, Nandita Herawati, Khairul Jannah. "Analisis Kepatuhan Syariah Pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017." Currency: Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah [Volume 05, Nomor 01](#) Juli 2026

ABSTRACT

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepatuhan syariah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan kualitatif melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analitis. Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan studi dokumentasi. Analisis dilakukan secara deskriptif-kualitatif dengan menjadikan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 sebagai parameter untuk menilai kesesuaian karakteristik dan mekanisme pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia pada prinsipnya telah memenuhi ketentuan syariah sebagaimana diatur dalam fatwa tersebut. Kepatuhan tersebut tercermin dari terpenuhinya rukun dan syarat akad *Murabahah*, adanya kejelasan objek pembiayaan, transparansi harga pokok dan *margin* keuntungan, kesepakatan harga jual yang ditetapkan sejak awal akad, serta penerapan mekanisme pembiayaan yang mengedepankan prinsip keadilan, keterbukaan, dan kerelaan para pihak. Selain itu, penggunaan akad *Murabahah* memberikan kepastian nilai angsuran selama masa pembiayaan sehingga terhindar dari unsur riba, gharar, dan praktik yang bertentangan dengan prinsip syariah. Meskipun demikian, peningkatan transparansi informasi mengenai mekanisme akad dan edukasi kepada nasabah tetap diperlukan untuk memperkuat implementasi kepatuhan syariah serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan perbankan syariah. Dengan demikian, pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia dapat dikategorikan telah memenuhi prinsip *Sharia Compliance* berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

This study aims to analyze the Sharia Compliance of Murabahah-based Home Ownership Financing (KPR) offered by Bank Syariah Indonesia (BSI) based on the provisions of DSN-MUI Fatwa Number

*111/DSN-MUI/IX/2017 concerning Murabahah Sale Contracts. This research employs a normative legal research method with a qualitative approach using statutory, conceptual, and analytical approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources obtained through library research and document analysis. The primary legal materials include the Qur'an, Hadith, Law Number 21 of 2008 on Islamic Banking, the Compilation of Sharia Economic Law (KHES), and DSN-MUI Fatwa Number 111/DSN-MUI/IX/2017. The collected legal materials were analyzed descriptively and qualitatively by comparing the characteristics and financing mechanisms of BSI's Murabahah Home Ownership Financing with the provisions stipulated in the fatwa. The findings indicate that the Murabahah Home Ownership Financing implemented by Bank Syariah Indonesia generally complies with the principles of Sharia as regulated in DSN-MUI Fatwa Number 111/DSN-MUI/IX/2017. The financing mechanism fulfills the essential elements and legal requirements of a Murabahah contract, including legally competent contracting parties, a clearly identified and lawful object of sale, transparent disclosure of acquisition cost and profit margin, and mutual consent between the bank and the customer. Furthermore, the financing applies a fixed selling price agreed upon at the beginning of the contract, ensuring legal certainty and preventing elements of *riba*, *gharar*, and unfair practices. Therefore, the implementation of Murabahah financing at Bank Syariah Indonesia reflects an adequate level of Sharia Compliance. Nevertheless, strengthening transparency and customer literacy regarding Murabahah contracts remains essential to improve public trust and support the sustainable development of Islamic banking.*

Pendahuluan

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan tren yang semakin positif. Salah satu sektor yang mengalami pertumbuhan signifikan adalah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) berbasis syariah. Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap hunian, meningkatnya kesadaran terhadap transaksi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, serta dukungan regulasi dari pemerintah mendorong lembaga perbankan syariah untuk terus mengembangkan berbagai produk pembiayaan yang kompetitif. Dalam konteks tersebut, akad *Murabahah* menjadi salah satu akad yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah karena memberikan kepastian mengenai harga pokok, besaran *margin* keuntungan, serta jangka waktu pembayaran yang disepakati sejak awal akad (Ramin dkk. 2024).

Akad *Murabahah* merupakan akad jual beli di mana penjual memberitahukan harga perolehan barang kepada pembeli dan menambahkan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati bersama. Dalam praktik perbankan syariah, bank terlebih dahulu memperoleh atau memiliki hak atas objek yang akan dijual, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang disepakati (Shalahuddin dan Fauziah 2023). Karakteristik tersebut membedakan *Murabahah* dengan sistem kredit pada perbankan

konvensional yang berdasarkan keuntungan pada mekanisme bunga. Oleh karena itu, penerapan akad *Murabahah* tidak hanya menuntut terpenuhinya aspek administratif dan operasional, tetapi juga harus memenuhi prinsip-prinsip syariah yang menjadi landasan utama dalam setiap transaksi ekonomi Islam.

Sebagai bank syariah terbesar di Indonesia, Bank Syariah Indonesia (BSI) memiliki peran strategis dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat, termasuk melalui produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk KPR yang ditawarkan BSI dirancang untuk memberikan alternatif pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah sekaligus mampu bersaing dengan produk pembiayaan perbankan konvensional (Diah dan Zulhamdi 2022, 2022). Pengembangan berbagai varian produk pembiayaan tersebut menunjukkan komitmen BSI dalam memperluas akses masyarakat terhadap pembiayaan perumahan yang mudah, kompetitif, dan berlandaskan nilai-nilai syariah. Namun demikian, semakin berkembangnya variasi produk dan mekanisme pembiayaan juga menuntut adanya pengawasan terhadap tingkat kepatuhan syariahnya agar implementasi akad tidak menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

Kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*) merupakan salah satu indikator utama yang membedakan lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Kepatuhan syariah tidak hanya dimaknai sebagai ketaatan terhadap ketentuan hukum positif, tetapi juga mencerminkan kesesuaian seluruh aktivitas operasional bank dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana diatur dalam Al-Qur'an, hadis, fatwa DSN-MUI, dan regulasi yang berlaku. Dalam konteks pembiayaan *Murabahah*, kepatuhan syariah mencakup aspek kepemilikan barang oleh bank sebelum dijual kepada nasabah, keterbukaan mengenai harga pokok dan *margin* keuntungan, kejelasan objek akad, serta tidak adanya unsur riba, gharar, maysir, maupun praktik yang bertentangan dengan prinsip keadilan dan transparansi (Ikbal dan Chaliddin 2022). Dengan demikian, kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI tidak hanya menjadi kewajiban normatif bagi bank syariah, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan terhadap hak-hak nasabah dan upaya menjaga kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan syariah.

Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah* hadir sebagai pedoman yang lebih komprehensif mengenai pelaksanaan akad *Murabahah*. Fatwa ini mengatur berbagai aspek penting, mulai dari pengertian, rukun dan syarat akad, ketentuan mengenai objek jual beli, mekanisme penetapan harga dan *margin*, penggunaan akad wakalah, hingga hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaan transaksi. Kehadiran fatwa tersebut bertujuan memberikan standar kepatuhan syariah yang seragam bagi lembaga keuangan syariah sehingga implementasi akad *Murabahah* dapat dilakukan secara konsisten, transparan, dan sesuai dengan tujuan syariat (*maqāsid al-syarī'ah*) (Arifin 2023). Oleh karena itu, fatwa ini menjadi instrumen normatif yang penting untuk dijadikan parameter dalam menilai apakah praktik pembiayaan KPR *Murabahah* yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia telah memenuhi prinsip-prinsip syariah secara utuh.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji implementasi akad *Murabahah* dalam pembiayaan pada lembaga perbankan syariah. Penelitian yang dilakukan oleh (Alhakim 2025) menganalisis implementasi akad *Murabahah* pada perbankan syariah di Indonesia dan menyimpulkan bahwa akad *Murabahah* merupakan produk pembiayaan yang paling dominan digunakan karena memberikan kepastian harga dan tingkat risiko yang relatif rendah bagi bank. Namun, penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada aspek implementasi akad dan perkembangan produk pembiayaan tanpa mengkaji secara spesifik tingkat kepatuhan terhadap ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

Penelitian (Ayub 2022) mengenai praktik *Murabahah* pada industri perbankan syariah menunjukkan bahwa keberhasilan implementasi akad *Murabahah* sangat bergantung pada penerapan prinsip transparansi harga pokok, *margin* keuntungan, serta perpindahan kepemilikan barang sebelum akad dilakukan. Meskipun demikian, penelitian tersebut lebih berorientasi pada konsep dan praktik *Murabahah* secara umum serta belum secara khusus mengevaluasi implementasi produk KPR *Murabahah* pada perbankan syariah di Indonesia berdasarkan ketentuan fatwa DSN-MUI.

Selanjutnya, penelitian (Aulia, Pulungan, dan Rasyid 2026) mengenai akad dan produk perbankan syariah menjelaskan bahwa pembiayaan *Murabahah* menjadi instrumen yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan konsumtif, termasuk pembiayaan kepemilikan rumah. Penelitian tersebut menekankan pentingnya kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam setiap tahapan transaksi, mulai dari kepemilikan objek, penentuan harga, hingga pelaksanaan akad. Akan tetapi, kajian tersebut lebih bersifat konseptual dan belum menguji secara normatif kesesuaian implementasi produk KPR *Murabahah* dengan seluruh ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

Penelitian lain yang dilakukan oleh (SITI NURAI SYAH SYUKUR 2025) mengenai implementasi pembiayaan KPR syariah dengan akad *Murabahah* menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan pada bank syariah secara umum telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, terutama dalam aspek penetapan *margin* dan pembayaran angsuran. Namun demikian, fokus penelitian tersebut lebih diarahkan pada mekanisme operasional pembiayaan dan persepsi nasabah sehingga belum melakukan analisis normatif terhadap indikator kepatuhan syariah berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 sebagai standar utama.

Berdasarkan berbagai penelitian terdahulu tersebut, dapat diketahui bahwa kajian mengenai pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah umumnya masih berfokus pada mekanisme pembiayaan, penetapan *margin* keuntungan, preferensi nasabah, efektivitas produk, serta implementasi akad dalam praktik operasional. Sementara itu, penelitian yang secara khusus menguji kepatuhan syariah produk KPR *Murabahah* berdasarkan keseluruhan norma yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, khususnya pada produk pembiayaan Bank Syariah Indonesia, masih relatif terbatas. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan penelitian (*research gap*) yang menjadi dasar penting bagi penelitian ini.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya, penelitian ini memfokuskan analisis pada aspek kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*) terhadap implementasi pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia dengan menjadikan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 sebagai parameter utama penilaian. Melalui pendekatan hukum normatif, penelitian ini tidak hanya mengkaji mekanisme pembiayaan, tetapi juga menganalisis kesesuaian rukun dan syarat akad, transparansi harga pokok dan *margin* keuntungan, mekanisme kepemilikan objek, penggunaan akad wakalah, serta penerapan prinsip-prinsip syariah dalam keseluruhan proses pembiayaan KPR *Murabahah*.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kesenjangan penelitian yang perlu mendapat perhatian. Hingga saat ini masih relatif terbatas penelitian yang secara khusus menganalisis kepatuhan syariah produk pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia dengan menjadikan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 sebagai parameter utama analisis. Sebagian penelitian menggunakan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* sebagai landasan hukum, padahal fatwa tersebut telah disempurnakan melalui Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 yang memiliki pengaturan lebih rinci

dan komprehensif. Perbedaan tersebut menunjukkan pentingnya penelitian yang menguji kesesuaian implementasi produk KPR *Murabahah* berdasarkan ketentuan fatwa terbaru sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih aktual mengenai tingkat kepatuhan syariah produk pembiayaan yang ditawarkan Bank Syariah Indonesia.

Kajian Teori

1. Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*)

Kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*) merupakan prinsip fundamental yang membedakan lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Kepatuhan syariah mengandung makna bahwa seluruh aktivitas operasional, produk, layanan, dan transaksi yang dilakukan oleh lembaga keuangan harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam sebagaimana tertuang dalam Al-Qur'an, Hadis, ijma', qiyas, fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta ketentuan regulator yang berlaku. Penerapan kepatuhan syariah tidak hanya berfungsi sebagai pemenuhan aspek hukum Islam, tetapi juga menjadi indikator integritas, kredibilitas, dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan syariah.

Menurut Ascarya (2023), kepatuhan syariah merupakan implementasi seluruh prinsip-prinsip syariah dalam setiap aktivitas bisnis perbankan sehingga seluruh transaksi terbebas dari unsur riba, gharar, maysir, tadlis, risywah, dan praktik yang bertentangan dengan nilai-nilai Islam. Sementara itu, Otoritas Jasa Keuangan (2024) menegaskan bahwa kepatuhan syariah merupakan kewajiban seluruh bank syariah dalam menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan ketentuan regulator.

Dalam praktik perbankan syariah, kepatuhan syariah diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas memastikan seluruh produk dan operasional bank telah memenuhi ketentuan syariah. DPS melakukan pengawasan sejak tahap perancangan produk, implementasi akad, hingga evaluasi pelaksanaan transaksi. Oleh karena itu, kualitas kepatuhan syariah tidak hanya dilihat dari keberadaan fatwa sebagai landasan hukum, tetapi juga dari implementasi nyata dalam setiap aktivitas pembiayaan.

Pada penelitian ini, kepatuhan syariah dianalisis berdasarkan kesesuaian implementasi pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*.

2. Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah merupakan salah satu akad jual beli yang paling banyak digunakan dalam industri perbankan syariah, khususnya pada pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan kendaraan bermotor, rumah tinggal, maupun kebutuhan investasi. Secara bahasa, *Murabahah* berasal dari kata *ribh* yang berarti keuntungan. Secara terminologi, *Murabahah* adalah akad jual beli di mana penjual menginformasikan harga pokok barang kepada pembeli disertai besaran keuntungan (margin) yang disepakati bersama.

Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, *Murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga perolehan kepada pembeli dan pembeli membayar harga tersebut ditambah keuntungan yang telah disepakati. Dalam akad ini, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga pokok barang serta besarnya margin keuntungan sehingga tidak terdapat unsur ketidakjelasan (*gharar*).

Menurut Karim (2023), *Murabahah* merupakan akad yang memberikan kepastian harga dan margin sejak awal akad sehingga risiko fluktuasi harga relatif lebih kecil dibandingkan akad berbasis bagi hasil. Oleh karena itu, *Murabahah* menjadi akad yang paling dominan digunakan pada pembiayaan bank syariah di Indonesia. Karakteristik utama akad *Murabahah* meliputi :

- a. Barang harus halal dan memiliki manfaat.
- b. Penjual telah memiliki barang sebelum diperjualbelikan.
- c. Harga pokok wajib diketahui pembeli.
- d. Margin keuntungan disepakati di awal akad.
- e. Harga jual bersifat tetap hingga berakhirnya akad.
- f. Akad dilakukan atas dasar kerelaan kedua belah pihak.

Dalam implementasinya di perbankan syariah, bank terlebih dahulu membeli rumah yang dipesan nasabah dari pengembang, kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati.

3. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada masyarakat untuk memperoleh rumah dengan menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah. Berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga, KPR syariah menggunakan akad jual beli, sewa, maupun kemitraan sesuai karakteristik produk yang ditawarkan.

Pada Bank Syariah Indonesia, salah satu akad yang digunakan adalah *Murabahah*. Dalam mekanisme ini, bank membeli rumah yang dipilih nasabah kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga pokok ditambah margin keuntungan. Harga tersebut telah ditentukan sejak awal sehingga angsuran bersifat tetap selama masa pembiayaan.

Menurut Bank Syariah Indonesia (2024), pembiayaan KPR syariah dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam memiliki hunian dengan tetap mengedepankan prinsip keadilan, transparansi, kepastian harga, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Keunggulan KPR *Murabahah* antara lain:

- a. angsuran tetap hingga akhir pembiayaan;
- b. bebas bunga;
- c. margin disepakati di awal akad;
- d. tidak terpengaruh perubahan suku bunga pasar;
- e. memberikan kepastian pembayaran kepada nasabah.

4. Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*

Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 merupakan pedoman utama pelaksanaan akad *Murabahah* bagi seluruh lembaga keuangan syariah di Indonesia. Fatwa ini menggantikan dan menyempurnakan ketentuan sebelumnya dengan memberikan pengaturan yang lebih komprehensif mengenai pelaksanaan akad *Murabahah*.

Fatwa tersebut mengatur berbagai aspek penting, antara lain:

1. definisi *Murabahah*;
2. rukun dan syarat akad;
3. objek *Murabahah*;
4. harga pokok dan margin keuntungan;
5. kepemilikan barang;
6. mekanisme pembayaran;
7. penggunaan akad wakalah;
8. pembatalan akad;
9. penyelesaian sengketa;
10. hak dan kewajiban para pihak.

Dalam konteks pembiayaan KPR, fatwa ini menegaskan bahwa bank wajib memiliki atau menguasai rumah yang akan dijual sebelum akad *Murabahah* dilaksanakan. Selain itu,

harga pokok dan margin keuntungan harus diinformasikan secara jelas kepada nasabah sehingga tidak terdapat unsur penipuan maupun ketidakjelasan transaksi.

5. Bank Syariah Indonesia (BSI)

Bank Syariah Indonesia merupakan hasil penggabungan tiga bank syariah milik pemerintah, yaitu PT Bank BRI Syariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah, yang resmi beroperasi pada tanggal 1 Februari 2021. Penggabungan tersebut bertujuan memperkuat industri perbankan syariah nasional sehingga mampu bersaing pada tingkat global.

Sebagai bank syariah terbesar di Indonesia, BSI menyediakan berbagai produk penghimpunan dana, pembiayaan, serta layanan jasa keuangan berbasis prinsip syariah. Salah satu produk unggulannya adalah pembiayaan KPR Griya Hasanah yang menggunakan akad *Murabahah*, musyarakah mutanaqisah (MMQ), atau akad syariah lainnya sesuai karakteristik pembiayaan.

Dalam menjalankan operasionalnya, BSI wajib mematuhi ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, regulasi OJK, Bank Indonesia, serta fatwa DSN-MUI. Pengawasan kepatuhan syariah dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang memastikan seluruh aktivitas bank sesuai dengan prinsip syariah.

6. Kerangka Konseptual Penelitian

Penelitian ini menggunakan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 sebagai standar evaluasi untuk menilai kepatuhan syariah pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia. Analisis dilakukan dengan membandingkan implementasi pembiayaan di lapangan terhadap ketentuan normatif dalam fatwa tersebut.

Tabel 1. Indikator kepatuhan syariah yang dianalisis meliputi:

No	Indikator	Acuan Fatwa DSN-MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017
1	Keabsahan akad	Rukun dan syarat <i>Murabahah</i> terpenuhi
2	Kepemilikan objek	Bank memiliki atau menguasai rumah sebelum akad
3	Objek akad	Barang halal, jelas spesifikasi dan status kepemilikannya
4	Harga pokok	Harga perolehan disampaikan secara transparan
5	Margin keuntungan	Margin disepakati di awal dan bersifat tetap
6	Akad wakalah	Penggunaan wakalah sesuai ketentuan fatwa
7	Mekanisme pembayaran	Sesuai dengan akad yang telah disepakati
8	Denda keterlambatan	Tidak menjadi keuntungan bank dan dikelola sesuai prinsip syariah
9	Penyelesaian sengketa	Berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan hukum yang berlaku
10	Dokumentasi akad	Dokumen akad lengkap dan memenuhi aspek legalitas

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) (Qamar dan Rezah 2020). Penelitian hukum normatif digunakan untuk mengkaji tingkat kepatuhan syariah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia berdasarkan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Penelitian ini menempatkan hukum sebagai norma yang menjadi pedoman dalam mengatur hubungan hukum antara bank dan nasabah pada pembiayaan *Murabahah*, kemudian menganalisis kesesuaian karakteristik produk dan mekanisme pembiayaan yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia dengan ketentuan syariah yang berlaku.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*) (Ali 2021). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai regulasi yang mengatur kegiatan perbankan syariah, antara lain Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), serta Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 sebagai dasar utama analisis. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep-konsep mengenai kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*), akad *Murabahah*, prinsip jual beli dalam fiqh muamalah, serta teori-teori hukum ekonomi syariah yang berkembang dalam literatur akademik. Sementara itu, pendekatan analitis digunakan untuk mengevaluasi kesesuaian karakteristik produk pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia dengan ketentuan normatif yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Al-Qur'an, hadis, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), serta peraturan lain yang berkaitan dengan penyelenggaraan kegiatan perbankan syariah. Bahan hukum sekunder diperoleh dari berbagai literatur ilmiah berupa buku, artikel jurnal nasional maupun internasional, hasil penelitian terdahulu, dan karya ilmiah yang membahas akad *Murabahah*, kepatuhan syariah, serta pembiayaan KPR syariah. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, kamus ekonomi syariah, ensiklopedia, serta dokumen resmi Bank Syariah Indonesia, termasuk informasi mengenai produk BSI Griya dan BSI Griya Simuda yang digunakan untuk melengkapi analisis.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumentasi (Rizkia dan Fardiansyah 2023). Studi kepustakaan dilakukan dengan menelaah berbagai sumber hukum primer maupun sekunder yang relevan dengan objek penelitian, sedangkan studi dokumentasi dilakukan terhadap dokumen resmi Bank Syariah Indonesia yang berkaitan dengan karakteristik produk pembiayaan KPR *Murabahah*, mekanisme pembiayaan, serta ketentuan operasional yang dipublikasikan kepada masyarakat. Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan kemudian diklasifikasikan berdasarkan pokok bahasan sehingga memudahkan proses analisis terhadap tingkat kepatuhan syariah pembiayaan KPR *Murabahah*.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Tahap analisis diawali dengan mengidentifikasi norma-norma hukum yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 mengenai rukun, syarat, mekanisme, hak dan kewajiban para pihak, serta ketentuan lain yang mengatur akad *Murabahah*. Selanjutnya, ketentuan tersebut dijadikan parameter untuk menilai kesesuaian karakteristik produk pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia. Hasil analisis kemudian diinterpretasikan menggunakan metode penafsiran hukum secara sistematis dan konseptual sehingga diperoleh kesimpulan mengenai tingkat kepatuhan syariah produk pembiayaan KPR *Murabahah* berdasarkan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, sekaligus

mengidentifikasi aspek-aspek yang telah sesuai maupun yang masih memerlukan penguatan dalam implementasinya.

Hasil Penelitian

1. Karakteristik Produk Pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan lembaga perbankan syariah yang lahir sebagai hasil penggabungan PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank BNI Syariah, dan PT Bank BRI Syariah yang diresmikan pada tanggal 1 Februari 2021. Penggabungan tersebut menjadi salah satu langkah strategis pemerintah dalam memperkuat industri perbankan syariah nasional sehingga mampu bersaing pada tingkat nasional maupun internasional. Sebagai bank syariah terbesar di Indonesia, BSI tidak hanya menjalankan fungsi intermediasi keuangan, tetapi juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan seluruh produk dan layanan yang ditawarkan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (*Sharia Compliance*). Salah satu produk unggulan yang dikembangkan adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah (PT Bank Syariah Indonesia Tbk 2026d).

Pembiayaan KPR syariah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada masyarakat untuk memperoleh kepemilikan rumah dengan menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Berbeda dengan Kredit Pemilikan Rumah pada perbankan konvensional yang menggunakan sistem bunga (*interest*), pembiayaan KPR syariah menggunakan akad yang telah ditetapkan dalam hukum ekonomi Islam, seperti akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), maupun akad syariah lainnya sesuai karakteristik produk yang ditawarkan (Elisa, Rahmawati, dan Putra 2024). Penggunaan akad tersebut bertujuan untuk menghindari praktik riba, gharar, dan maysir sehingga transaksi yang dilakukan tidak hanya memenuhi aspek legalitas hukum positif tetapi juga memenuhi ketentuan syariah.

Berdasarkan dokumen resmi Bank Syariah Indonesia, produk pembiayaan kepemilikan rumah dikelompokkan ke dalam dua produk utama, yaitu BSI Griya dan BSI Griya Simuda. Kedua produk tersebut dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan karakteristik pembiayaan yang berbeda, namun tetap berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Produk pertama adalah BSI Griya, yaitu fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah maupun kebutuhan lain yang berkaitan dengan properti. Produk ini terdiri atas beberapa jenis pembiayaan. Pertama, BSI Griya Pembelian, yaitu pembiayaan untuk pembelian rumah, rumah toko (*ruko*), rumah kantor (*rukan*), maupun apartemen dalam kondisi baru maupun bekas dengan menggunakan akad *Murabahah*. Dalam skema ini, bank melakukan pembiayaan melalui mekanisme jual beli dengan menyampaikan harga pokok perolehan dan *margin* keuntungan kepada nasabah sebagaimana karakteristik akad *Murabahah* (Sari dkk. 2025).

Kedua, BSI Griya Take Over, yaitu fasilitas pengalihan pembiayaan kepemilikan rumah dari bank lain ke Bank Syariah Indonesia. Produk ini ditujukan bagi masyarakat yang ingin memindahkan fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan lain menuju pembiayaan syariah dengan skema angsuran yang lebih kompetitif serta sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Kehadiran produk ini menunjukkan komitmen BSI dalam memperluas akses masyarakat terhadap pembiayaan perumahan yang bebas dari praktik bunga (PT Bank Syariah Indonesia Tbk 2026).

Ketiga, BSI Griya Top Up, yaitu fasilitas penambahan pembiayaan bagi nasabah yang telah memiliki pembiayaan BSI Griya sebelumnya. Berbeda dengan pembiayaan pembelian rumah yang menggunakan akad *Murabahah*, produk ini menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ), yaitu akad kerja sama kepemilikan aset yang kepemilikannya secara

bertahap beralih kepada nasabah melalui mekanisme pembelian porsi kepemilikan bank. Produk ini memungkinkan nasabah memperoleh tambahan pembiayaan dengan tetap menggunakan properti yang masih menjadi agunan pembiayaan sebelumnya (Fitriani, Syukur, dan Faizal 2026).

Keempat, BSI Griya Refinancing, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan berdasarkan nilai ekonomis rumah yang dimiliki nasabah untuk memenuhi berbagai kebutuhan, seperti renovasi rumah, biaya pendidikan, biaya kesehatan, maupun kebutuhan lain yang diperbolehkan menurut ketentuan syariah. Produk ini memberikan alternatif pembiayaan tanpa mengharuskan nasabah menjual aset yang dimilikinya sehingga pemanfaatan nilai properti dapat dilakukan secara lebih produktif.

Selain variasi produk yang cukup lengkap, BSI Griya juga menawarkan sejumlah keunggulan yang menjadi daya tarik bagi masyarakat. Berdasarkan informasi resmi Bank Syariah Indonesia, pembiayaan BSI Griya memiliki plafon pembiayaan hingga Rp10 miliar dengan jangka waktu pembiayaan mencapai 30 tahun. Nasabah juga memperoleh berbagai kemudahan berupa bebas biaya administrasi, bebas biaya provisi, bebas denda sesuai ketentuan yang berlaku, serta bebas biaya appraisal untuk pembiayaan hingga Rp1,5 miliar. Di samping itu, BSI telah menjalin kerja sama dengan lebih dari 3.000 proyek perumahan di berbagai wilayah Indonesia sehingga memberikan pilihan yang lebih luas bagi masyarakat dalam memperoleh hunian yang sesuai dengan kebutuhan (PT Bank Syariah Indonesia Tbk 2026).

Selain BSI Griya, Bank Syariah Indonesia juga menghadirkan produk BSI Griya Simuda. Produk ini merupakan inovasi pembiayaan yang secara khusus menyasar kelompok masyarakat usia muda yang ingin memiliki rumah pertama. Kehadiran BSI Griya Simuda dilatarbelakangi oleh meningkatnya kebutuhan generasi muda terhadap hunian sekaligus masih terbatasnya kemampuan finansial pada awal masa produktif. Oleh karena itu, produk ini dirancang dengan memberikan plafon pembiayaan yang tinggi serta skema angsuran yang dapat disesuaikan dengan kemampuan nasabah.

BSI Griya Simuda menawarkan berbagai fasilitas yang relatif sama dengan BSI Griya, antara lain plafon pembiayaan hingga Rp10 miliar, jangka waktu pembiayaan sampai 30 tahun, bebas biaya administrasi, bebas biaya provisi, bebas denda sesuai ketentuan yang berlaku, serta bebas biaya appraisal untuk pembiayaan hingga Rp1,5 miliar. Melalui produk ini, Bank Syariah Indonesia berupaya meningkatkan inklusi keuangan syariah sekaligus memberikan kesempatan yang lebih besar kepada generasi muda untuk memiliki rumah melalui mekanisme pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (PT Bank Syariah Indonesia Tbk 2026).

Apabila dicermati berdasarkan karakteristik produk yang ditawarkan, tidak seluruh pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia menggunakan akad yang sama. BSI menerapkan akad sesuai dengan karakteristik kebutuhan pembiayaan. Produk pembelian rumah menggunakan akad *Murabahah*, sedangkan beberapa produk lain, seperti BSI Griya Top Up, menggunakan akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Perbedaan penggunaan akad tersebut menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia telah menerapkan prinsip fleksibilitas akad (*contract flexibility*) dalam penyediaan produk pembiayaan dengan tetap memperhatikan kesesuaian terhadap ketentuan syariah.

Dalam penelitian ini, objek analisis difokuskan pada BSI Griya Pembelian karena produk tersebut secara eksplisit menggunakan akad *Murabahah* sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Oleh karena itu, karakteristik produk, mekanisme pembiayaan, penetapan harga pokok, *margin*

keuntungan, serta hubungan hukum antara bank dan nasabah pada produk tersebut akan menjadi dasar dalam menganalisis tingkat kepatuhan syariahnya berdasarkan ketentuan fatwa dimaksud.

2. Mekanisme Pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia

Pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia (BSI) dilaksanakan berdasarkan prinsip jual beli sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Dalam akad ini, bank bertindak sebagai penjual (*bā'i*), sedangkan nasabah bertindak sebagai pembeli (*musytarī*). Berbeda dengan pembiayaan berbasis bunga pada perbankan konvensional, hubungan hukum antara bank dan nasabah dalam akad *Murabahah* bukan merupakan hubungan kreditur dan debitur, melainkan hubungan jual beli. Bank terlebih dahulu menyediakan atau memperoleh barang yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang telah disepakati sejak awal akad. Harga jual tersebut bersifat tetap (*fixed price*) selama jangka waktu pembiayaan sehingga tidak mengalami perubahan meskipun terjadi fluktuasi suku bunga ataupun kondisi ekonomi (Hiya, Siregar, dan Pane 2022).

Pada produk BSI Griya Pembelian, objek pembiayaan meliputi rumah tinggal, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), maupun apartemen, baik dalam kondisi baru maupun bekas. Seluruh objek pembiayaan harus memenuhi ketentuan yang berlaku, memiliki status hukum yang jelas, serta dapat diperjualbelikan menurut hukum positif maupun hukum Islam. Dengan demikian, objek akad harus merupakan barang yang halal, memiliki manfaat, diketahui spesifikasinya, serta dapat diserahkan kepada pembeli. Ketentuan tersebut merupakan implementasi dari syarat sah objek jual beli dalam fiqh muamalah yang juga ditegaskan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 (Asri Mariam Syarah dan Lasmi Wardiyah 2025).

Mekanisme pembiayaan diawali dengan pengajuan permohonan pembiayaan oleh calon nasabah kepada Bank Syariah Indonesia. Pada tahap ini, nasabah menyampaikan kebutuhan pembiayaan, nilai properti yang akan dibeli, identitas diri, dokumen kepemilikan atau dokumen pendukung dari pengembang maupun penjual, serta dokumen administrasi lain yang dipersyaratkan oleh bank (Maryam Batubara dkk. 2025). Selain menilai kelengkapan dokumen, bank juga melakukan analisis terhadap kemampuan finansial calon nasabah, legalitas objek pembiayaan, serta kelayakan pembiayaan berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*). Analisis tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa pembiayaan yang diberikan sesuai dengan kemampuan pembayaran nasabah sehingga meminimalkan risiko pembiayaan bermasalah.

Setelah permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan, Bank Syariah Indonesia melakukan proses persetujuan pembiayaan. Pada tahap ini, bank menetapkan besaran pembiayaan, jangka waktu angsuran, *margin* keuntungan, serta skema pembayaran yang akan dituangkan dalam akad *Murabahah*. Salah satu karakteristik penting dalam akad *Murabahah* adalah kewajiban bank untuk menginformasikan harga pokok perolehan barang kepada nasabah secara transparan. Selain itu, bank juga wajib menjelaskan besaran *margin* keuntungan yang menjadi hak bank sehingga harga jual akhir diketahui secara pasti oleh kedua belah pihak sebelum akad ditandatangani. Transparansi ini merupakan implementasi prinsip bayān (kejelasan) yang menjadi salah satu karakteristik utama akad *Murabahah*.

Dalam praktik pembiayaan KPR *Murabahah*, harga jual kepada nasabah merupakan penjumlahan antara harga pokok pembelian rumah dan *margin* keuntungan yang telah

disepakati. Setelah harga jual ditentukan, nilai tersebut tidak berubah hingga seluruh kewajiban nasabah selesai, meskipun terjadi perubahan kondisi ekonomi nasional ataupun fluktuasi tingkat suku bunga perbankan. Kepastian harga tersebut menjadi salah satu keunggulan pembiayaan *Murabahah* karena memberikan kepastian jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah selama masa pembiayaan.

Karakteristik lain yang tampak pada pembiayaan *Murabahah* BSI adalah adanya kesepakatan mengenai jangka waktu pembayaran. Berdasarkan informasi produk BSI Griya, jangka waktu pembiayaan dapat mencapai tiga puluh tahun. Fleksibilitas tenor tersebut memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyesuaikan besarnya angsuran dengan kemampuan finansial masing-masing. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan, semakin ringan angsuran bulanan yang harus dibayarkan, meskipun secara keseluruhan harga jual yang disepakati telah mencerminkan *margin* keuntungan yang telah ditentukan sejak awal akad.

Selain menawarkan tenor yang panjang, BSI juga memberikan berbagai kemudahan kepada nasabah berupa pembebasan biaya administrasi, biaya provisi, biaya appraisal untuk pembiayaan tertentu, serta tidak mengenakan denda sebagaimana tercantum dalam karakteristik produk BSI Griya. Kebijakan tersebut menunjukkan bahwa pembiayaan tidak hanya berorientasi pada keuntungan bank, tetapi juga memperhatikan aspek kemudahan dan perlindungan terhadap nasabah. Dari perspektif syariah, kebijakan tersebut mencerminkan prinsip *taisir* (kemudahan) yang dianjurkan dalam transaksi muamalah selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah.

Pelaksanaan akad *Murabahah* juga menempatkan bank sebagai pihak yang memiliki tanggung jawab atas kejelasan informasi mengenai objek pembiayaan. Nasabah harus mengetahui kondisi rumah yang akan dibeli, lokasi, luas bangunan, luas tanah, spesifikasi teknis, status kepemilikan, harga pokok, serta harga jual yang akan dibayarkan. Keterbukaan informasi tersebut bertujuan menghindari terjadinya *gharar* (ketidakjelasan) yang dilarang dalam fiqh muamalah. Oleh karena itu, prinsip transparansi menjadi salah satu indikator utama dalam menilai kepatuhan syariah suatu pembiayaan *Murabahah* (Zaidi M 2024).

Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 juga mengatur bahwa akad *Murabahah* dapat dilaksanakan secara langsung maupun melalui mekanisme wakalah (Permadani dan Saepudin 2024). Dalam praktik perbankan syariah modern, penggunaan akad wakalah sering dilakukan untuk memberikan kuasa kepada nasabah dalam proses pembelian rumah atas nama bank. Meskipun demikian, secara substansi kepemilikan barang tetap harus terlebih dahulu berada pada bank sebelum dijual kembali kepada nasabah. Ketentuan tersebut merupakan aspek penting dalam membedakan *Murabahah* dengan pembiayaan berbasis pinjaman yang hanya memberikan dana kepada nasabah tanpa adanya perpindahan kepemilikan barang.

Kejelasan mengenai hak dan kewajiban para pihak juga menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam mekanisme pembiayaan *Murabahah*. Bank berkewajiban menyerahkan objek pembiayaan sesuai spesifikasi yang telah disepakati, sedangkan nasabah berkewajiban membayar harga jual sesuai jadwal pembayaran yang tercantum dalam akad. Seluruh hak dan kewajiban tersebut disusun berdasarkan prinsip keseimbangan (*tawāzun*) sehingga tidak menimbulkan dominasi salah satu pihak terhadap pihak lainnya. Prinsip keseimbangan tersebut merupakan salah satu nilai dasar yang dikembangkan dalam hukum ekonomi syariah.

Selain memperhatikan aspek akad, Bank Syariah Indonesia juga mengembangkan pembiayaan KPR melalui jaringan kerja sama dengan lebih dari 3.000 proyek perumahan di seluruh Indonesia (PT Bank Syariah Indonesia Tbk 2026). Kerja sama tersebut memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memperoleh pilihan hunian yang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan finansial. Dari sisi kelembagaan, kerja sama tersebut menunjukkan bahwa produk pembiayaan *Murabahah* tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pembiayaan, tetapi juga menjadi bagian dari pengembangan ekosistem ekonomi syariah melalui kolaborasi antara lembaga keuangan syariah dan sektor properti.

Berdasarkan karakteristik dan mekanisme yang diterapkan, pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia menunjukkan adanya penerapan prinsip-prinsip dasar akad *Murabahah*, yaitu adanya objek jual beli yang jelas, keterbukaan mengenai harga pokok dan *margin* keuntungan, kesepakatan harga jual sebelum akad dilaksanakan, serta kepastian angsuran selama masa pembiayaan. Di samping itu, produk BSI Griya juga memberikan berbagai fasilitas yang mendukung akses masyarakat terhadap kepemilikan rumah melalui pembiayaan syariah yang kompetitif.

Seluruh karakteristik tersebut menjadi dasar penting untuk menilai tingkat kepatuhan syariah pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia. Oleh karena itu, pada bagian pembahasan selanjutnya akan dilakukan analisis yang lebih mendalam mengenai kesesuaian mekanisme pembiayaan tersebut dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, khususnya terkait pemenuhan rukun dan syarat akad *Murabahah*, transparansi harga, perpindahan kepemilikan objek, penggunaan akad wakalah, serta implementasi prinsip-prinsip syariah dalam praktik pembiayaan KPR.

3. Analisis Kepatuhan Akad *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017

Kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*) merupakan indikator utama yang membedakan operasional perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Kepatuhan tersebut tidak hanya diukur dari penggunaan istilah akad syariah, tetapi juga dari kesesuaian seluruh mekanisme transaksi dengan ketentuan Al-Qur'an, Sunnah, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta regulasi yang mengatur perbankan syariah di Indonesia. Dalam konteks pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), akad *Murabahah* menjadi salah satu akad yang paling banyak digunakan karena memberikan kepastian harga kepada nasabah sekaligus menjamin adanya transaksi jual beli yang nyata (*real transaction*) (Mahmud dkk. 2024).

Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 menjelaskan bahwa *Murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga perolehan kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Definisi tersebut menunjukkan bahwa akad *Murabahah* memiliki karakteristik khusus yang membedakannya dari akad pembiayaan lainnya. Keuntungan bank bukan berasal dari bunga atas pinjaman uang, melainkan dari *margin* keuntungan atas transaksi jual beli barang yang dilakukan secara sah menurut syariah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk BSI Griya Pembelian menggunakan akad *Murabahah* sebagai dasar hubungan hukum antara Bank Syariah Indonesia dengan nasabah. Dalam mekanisme tersebut, pembiayaan diberikan untuk pembelian rumah, ruko, rukan, maupun apartemen, baik baru maupun bekas. Harga jual kepada nasabah terdiri atas harga pokok perolehan rumah ditambah *margin* keuntungan yang telah disepakati pada saat akad dilaksanakan. Karakteristik tersebut telah sesuai dengan konsep dasar *Murabahah* sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

a. Kesesuaian Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 mengatur bahwa suatu akad *Murabahah* harus memenuhi rukun dan syarat yang meliputi para pihak (*al-'aqidain*), objek akad (*al-ma'qud 'alaih*), harga (*tsaman*), serta ijab dan kabul (*shighat al-'aqd*). Pemenuhan terhadap seluruh unsur tersebut menentukan sah atau tidaknya akad *Murabahah* menurut hukum Islam. Pada pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia, unsur para pihak telah terpenuhi karena akad dilakukan antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Kedua belah pihak memiliki kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana dipersyaratkan dalam fiqh muamalah. Hubungan hukum yang dibangun bukan hubungan kreditur dan debitur, melainkan hubungan penjual dan pembeli (Wardhani t.t.).

Objek akad juga telah memenuhi ketentuan syariah karena berupa rumah, ruko, rukan, atau apartemen yang memiliki manfaat, bernilai ekonomi, dapat dimiliki secara sah, dan dapat diserahkan kepada pembeli. Selain itu, objek pembiayaan memiliki spesifikasi yang jelas mengenai lokasi, luas bangunan, luas tanah, harga, dan status kepemilikannya sehingga tidak mengandung unsur jahalah maupun gharar.

Dari aspek harga (*tsaman*), Bank Syariah Indonesia menerapkan prinsip keterbukaan dengan menetapkan harga jual berdasarkan harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang disepakati bersama. Harga tersebut diketahui oleh nasabah sebelum akad dilaksanakan dan tidak berubah selama masa pembiayaan. Kepastian harga merupakan karakteristik utama akad *Murabahah* yang sekaligus membedakannya dari sistem bunga yang dapat berubah mengikuti kondisi pasar.

Sementara itu, unsur ijab dan kabul diwujudkan melalui penandatanganan akad pembiayaan setelah seluruh syarat, hak, kewajiban, harga, objek, *margin* keuntungan, serta jadwal pembayaran dipahami dan disetujui oleh kedua belah pihak. Dengan demikian, akad lahir atas dasar kerelaan (*an tarāḍin*) sebagaimana diperintahkan dalam QS. An-Nisā' ayat 29.

b. Transparansi Harga sebagai Implementasi Prinsip *Murabahah*

Salah satu prinsip terpenting dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 adalah kewajiban penjual untuk memberitahukan harga pokok barang kepada pembeli beserta besaran keuntungan (*margin*) yang diperoleh. Ketentuan ini menjadi pembeda utama antara akad *Murabahah* dengan praktik jual beli biasa maupun transaksi pinjaman berbunga. Berdasarkan karakteristik produk BSI Griya, harga jual telah ditentukan sejak awal pembiayaan melalui kesepakatan antara bank dan nasabah. Nasabah mengetahui nilai pembiayaan, *margin* keuntungan, tenor pembiayaan, serta besarnya angsuran sebelum akad ditandatangani. Dengan demikian, tidak terdapat unsur ketidakjelasan (*gharar*) mengenai harga yang harus dibayar selama masa pembiayaan (Sandika dan Zen t.t.).

Keterbukaan tersebut juga mencerminkan implementasi prinsip bayān (transparansi), yaitu kewajiban memberikan informasi secara jelas kepada seluruh pihak yang bertransaksi. Dalam fiqh muamalah, transparansi merupakan instrumen penting untuk mencegah sengketa dan memastikan bahwa akad dilakukan secara sadar tanpa adanya penyesatan informasi (*tadlīs*). Oleh karena itu, mekanisme penetapan harga pada pembiayaan KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia telah memenuhi salah satu prinsip utama yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

c. Kepemilikan Barang dan Pelaksanaan Akad

Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 menegaskan bahwa barang yang diperjualbelikan harus berada dalam penguasaan penjual sebelum dijual kepada pembeli. Ketentuan tersebut bertujuan memastikan bahwa akad *Murabahah* benar-benar merupakan akad jual beli, bukan sekadar pemberian dana kepada nasabah sebagaimana praktik kredit berbunga. Dalam praktik perbankan syariah modern, termasuk pada Bank Syariah Indonesia, proses pembelian rumah dapat dilakukan secara langsung oleh bank maupun melalui mekanisme akad wakalah (Fatwa:111/DSN-MUI/IX/2017 t.t.). Dalam mekanisme wakalah, bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk melakukan pembelian rumah atas nama bank. Meskipun pelaksanaan pembelian dilakukan oleh nasabah sebagai wakil, kepemilikan barang secara hukum tetap terlebih dahulu berada pada bank sebelum dialihkan kepada nasabah melalui akad *Murabahah*. Mekanisme ini tetap dibenarkan menurut Fatwa DSN-MUI sepanjang urutan akad dilaksanakan secara benar dan tidak terjadi penggabungan akad yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Dengan demikian, dari perspektif hukum ekonomi syariah, penggunaan akad wakalah dalam pembiayaan KPR *Murabahah* bukan merupakan penyimpangan terhadap akad *Murabahah*, melainkan bentuk efisiensi operasional yang tetap berada dalam koridor syariah. Hal yang menjadi penekanan bukanlah siapa yang melakukan pembelian secara administratif, tetapi apakah kepemilikan barang secara hukum telah berada pada bank sebelum dilakukan akad jual beli kepada nasabah.

Berdasarkan keseluruhan analisis tersebut, dapat dinyatakan bahwa karakteristik produk KPR *Murabahah* Bank Syariah Indonesia secara normatif telah menunjukkan kesesuaian dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017. Kesesuaian tersebut terlihat dari terpenuhinya rukun dan syarat akad *Murabahah*, adanya transparansi mengenai harga pokok dan *margin* keuntungan, kepastian harga jual selama masa pembiayaan, serta mekanisme kepemilikan objek pembiayaan yang tetap mengacu pada prinsip-prinsip jual beli dalam fiqh muamalah. Oleh karena itu, implementasi akad *Murabahah* pada produk BSI Griya Pembelian dapat dikategorikan sebagai bentuk pelaksanaan akad yang secara normatif telah memenuhi prinsip-prinsip dasar kepatuhan syariah sebagaimana ditetapkan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan KPR *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia telah dirancang berdasarkan prinsip-prinsip akad jual beli sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017. Produk KPR yang menggunakan akad *Murabahah*, khususnya BSI Griya Pembelian, memperlihatkan adanya pemenuhan unsur-unsur pokok akad *Murabahah*, yaitu adanya para pihak yang cakap hukum, objek jual beli yang halal dan jelas, transparansi mengenai harga pokok dan *margin* keuntungan, serta kesepakatan harga jual yang ditetapkan sejak awal akad. Selain itu, mekanisme pembiayaan juga menunjukkan penerapan prinsip kepastian harga (*fixed price*), keterbukaan informasi, dan kepemilikan objek pembiayaan yang sesuai dengan ketentuan syariah, sehingga secara normatif telah memenuhi prinsip-prinsip kepatuhan syariah (*Sharia Compliance*) sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017.

Meskipun secara normatif implementasi pembiayaan KPR *Murabahah* di Bank Syariah Indonesia telah sejalan dengan ketentuan fatwa, penguatan kepatuhan syariah tetap diperlukan melalui peningkatan transparansi informasi kepada nasabah mengenai mekanisme akad, struktur harga, *margin* keuntungan, serta penggunaan akad wakalah dalam

proses pembelian objek pembiayaan. Transparansi tersebut penting untuk memperkuat pemahaman nasabah terhadap karakteristik akad *Murabahah* sekaligus meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap produk perbankan syariah. Oleh karena itu, Bank Syariah Indonesia diharapkan terus memperkuat implementasi prinsip-prinsip syariah tidak hanya pada aspek legal formal, tetapi juga pada praktik operasional dan edukasi kepada masyarakat, sehingga tujuan pembiayaan syariah dalam mewujudkan keadilan, kemaslahatan, dan keberlanjutan ekonomi dapat tercapai secara optimal.

Daftar Pustaka

- Alhakim, F. Z. (2025). Analisis akad murabahah pada pembiayaan hunian: Perbandingan praktik bank dan non-bank. *ARIMA: Jurnal Sosial dan Humaniora*, 3(2), 265–271. <https://doi.org/10.62017/arima.v3i2.6260>
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum* (Edisi terbaru). Sinar Grafika.
- Arifin, Asriadi. 2023. “Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*: Refleksi Kritis terhadap Implementasi BSI Dimensi Ekonomi Islam.” *BALANCA : Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 5(1):1–11. doi:10.35905/balanca.v6i1.5079.
- Asri Mariam Syarah dan Lasmi Wardiyah. 2025. “Implementasi Akad *Murabahah* pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC Cimahi.” *Kajian Ekonomi dan Akuntansi Terapan* 2(3):191–206. doi:10.61132/keat.v2i3.1641.
- Asyiqin, Istianah Zainal, dan Fe Fikran Alfurqon. 2024. “Musyarakah Mutanaqisah: Strengthening Islamic Financing in Indonesia and Addressing *Murabahah* Vulnerabilities.” *Jurnal Media Hukum* 31(1):1–18. doi:10.18196/jmh.v31i1.20897.
- Aulia, R., Pulungan, N., & Rasyid, A. (2026). *Murabahah* sebagai instrumen pembiayaan dan sumber profitabilitas perbankan syariah di Indonesia. *Sinergi: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(1), 335–342. <https://doi.org/10.69965/sinergi.v2i1.315>
- Ayub, Muhammad. 2022. “The Challenges and Potential of Economy-Wide Islamic Finance - The Case of Pakistan.” *Al Qasimia University Journal of Islamic Economics* 2(2):115–52. doi:10.52747/aqujie.2.2.144.
- Diah, Muhammad, dan Zulhamdi Zulhamdi. 2022. “Implementasi *Murabahah* Pada Perbankan Syariah.” *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law* 1(1):53–74. doi:10.47766/alhiwalah.v1i1.875.
- Elisa, Nur, Rafika Rahmawati, dan Purnama Putra. 2024. “Comparing Mortgage Financing Marketing Strategies: Conventional Bank vs Sharia Bank.” *Research of Islamic Economics* 1(2):106–18. doi:10.58777/rie.v1i2.177.
- Fatwa :111/DSN-MUI/IX/2017. t.t. 111 Akad Jual Beli *Murabahah*.
- Fitriani, U., Syukur, R. D. A., & Faizal, H. (2026). Analisis perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah (MMQ) pada pembiayaan KPR (Studi kasus pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Bogor Ahmad Yani). *Journal of Accounting, Finance, Taxation, and Auditing (JAFTA)*, 2(1), 45–58. <https://doi.org/10.32832/jafta.v2i1.21435>
- Hiya, Nirmadarningsih, Saparuddin Siregar, dan Sanusi Gazali Pane. 2022. “Analisis Penerapan Akuntansi *Murabahah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102

- Pada Bank Syariah Indonesia." *Ekonomi, Keuangan, Investasi dan Syariah (EKUITAS)* 4(1):70–73. doi:10.47065/ekuitas.v4i1.1298.
- Ikbal, Muhammad, dan Chaliddin Chaliddin. 2022. "Akad *Murabahah* dalam Islam." *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law* 1(2):143–56. doi:10.47766/alhiwalah.v1i2.896.
- Mahmud, La Ode, Iskandar Pattih, Bakti Bakti, Wa Ode Harliyanti Unga, dan Abdallah Elmabgoul. 2024. "Compliance with Sharia Principles in Property Business in Indonesia: An Analysis of *Murabahah* Contracts in Sharia Bank Mortgages." *Jurnal Kajian Peradaban Islam* 7(2):255–59. doi:10.47076/jkpi.v7i2.295.
- Maryam Batubara, Ahyarul Juanda Sagala, Abdillah Abdillah, Fazlurrasyid Sulaiman Martua Siregar, dan Farhan Syafiq. 2025. "Analisis Konsep Dasar dan Landasan Hukum Pasar Modal Syariah di Indonesia." *Jurnal Ekonomi, Manajemen Pariwisata dan Perhotelan* 4(1):164–73. doi:10.55606/jempper.v4i1.4934.
- Permadani, Rizki Anggun, dan Encep Saepudin. 2024. "Tinjauan Fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN- MUI/IX/2017 Terhadap Praktik Jual Beli Merchandise K-Pop Melalui Weverse Shop." 2(1).
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2026a. "BSI GRIYA Makin Mudah Miliki Hunian, Rumah Impian Jadi Kenyataan." *PT Bank Syariah Indonesia Tbk*, Juli 10.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2026b. "BSI Griya Take Over." *PT Bank Syariah Indonesia Tbk*, Juli 10.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2026c. "GRIYA SIMUDA Muda Punya Rumah, Hobi gak ngalah." *PT Bank Syariah Indonesia Tbk*, Juli 10.
- PT Bank Syariah Indonesia Tbk. 2026d. "Informasi lengkap tentang Tentang Kami perusahaan Bank Syariah Indonesia." *PT Bank Syariah Indonesia Tbk*, Juli 10.
- Qamar, Nurul, dan Farah Syah Rezah. 2020. *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*. CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Ramin, Moh., Nurullah Rusdi Toyyib, Hariyanto Hariyanto, Andi Tb, Mussammil Mussammil, dan Syaiful Fahrish. 2024. "ANALISIS KEPUASAN ANGGOTA DALAM TABUNGAN MUDHARABAH DI KSPPS BMT NU CABANG ROBATAL KABUPATEN SAMPANG." *Prospeks: Prosiding Pengabdian Ekonomi dan Keuangan Syariah* 2(1):296–305. doi:10.32806/pp.v2i1.287.
- Rizkia, Nanda Dwi, dan Hardi Fardiansyah. 2023. *METODE PENELITIAN HUKUM (NORMATIF DAN EMPIRIS)*. Penerbit Widina.
- Sandika, A., & Zen, M. (2026). Revitalisasi konsep *bai' al-murabahah* dalam perbankan syariah: Analisis fiqh klasik dan tantangan kontemporer. *TOFEDU: The Future of Education Journal*, 5(2), 5532–5545.
- Sari, Chyntia Kemala, Sriwardany Sriwardany, Ova Novi Irama, dan Wilda Sri Munawarah. 2025. "Analysis of the Implementation of Syariah Home Ownership Credit (KPR) Financing With the *Murabahah* Agreement at Bank Syariah Indonesia KCP Medan Juanda." *International Journal Of Education, Social Studies, And Management (IJESSM)* 4(3):1417–35. doi:10.52121/ijessm.v4i3.686.

- Shalahuddin, Muhammad Abdurrahman, dan Nenden Silmi Fauziah. 2023. "Implementasi Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Indonesia: Studi Literatur." *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transactions* 1(1):29–44. doi:10.61111/jfcft.v1i1.432.
- Syukur, S. N. (2025). *Respon masyarakat Kelurahan Galung Maloang terhadap Bank Syariah Kota Parepare* (Skripsi). Institut Agama Islam Negeri Parepare.
- Wardhani, N. E. (2026). Harmonization of civil law and Sharia principles in the validity of *murabahah* contracts. *Jurnal Akta*, 13(1), 407–413. <https://doi.org/10.30659/akta.v13i1.51330>
- Zaidi M, Zaidi. 2024. "Linguistic Clarity in Mudharabah Contracts: Ensuring Transparency and Fairness in Indonesian Islamic Financial Institutions." *Journal of Languages and Language Teaching* 12(2):708. doi:10.33394/jollt.v12i2.9658.