

Implementasi Prinsip Keadilan dalam Praktik Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah

Ali wardana ^{1*}; Rika Sefiana², Desi permatasari ³, Suhendra Wahyu Santoso ⁴,
Timbul Saiful Jamil Malau ⁵, Vanessa Alvionita Hasibuan ⁶, Riski Aseandi ⁷

Abstrak

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia menunjukkan tren pertumbuhan yang berkelanjutan meskipun menghadapi ketidakpastian makroekonomi. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis dokumen dan literatur terkait untuk memahami implementasi prinsip keadilan dalam pembiayaan murabahah. Hasil menunjukkan bahwa murabahah menjadi produk dominan karena memberikan keuntungan yang relatif pasti bagi bank dan transparansi bagi nasabah, sekaligus menjadi tulang punggung penyaluran dana. Meskipun demikian, dominasi akad ini menimbulkan tantangan berupa terbatasnya diversifikasi produk bagi hasil, kebutuhan pemahaman nasabah terhadap margin dan harga pokok, ketidakseimbangan informasi, serta pengaruh faktor eksternal seperti inflasi, suku bunga, dan regulasi. Untuk menjamin keadilan, disarankan peningkatan literasi nasabah, standardisasi prosedur pembiayaan murabahah, dan penguatan audit syariah serta pengawasan internal. Temuan ini menegaskan pentingnya menjaga keseimbangan antara kepentingan bank dan nasabah agar pertumbuhan industri perbankan syariah tetap berkelanjutan sesuai prinsip syariah.

Kata Kunci: perbankan syariah; murabahah; keadilan; literasi nasabah; audit syariah

Abstract

The development of Islamic banking in Indonesia shows a sustainable growth trend despite macroeconomic uncertainties. This study employs a qualitative approach using document and literature analysis to examine the implementation of justice principles in murabahah financing. Findings indicate that murabahah is the dominant product due to its predictable profit for banks and transparency for customers, serving as the backbone of fund distribution. However, this dominance poses challenges including limited product diversification, the need for customer understanding of margins and costs, information asymmetry, and external factors such as inflation, interest rates, and regulations. To ensure justice, recommendations include enhancing customer literacy, standardizing murabahah procedures, and strengthening Sharia audits and internal supervision. These findings

¹ Institut, Syekh Abdul Halim Hasan Binjai , Aliwardana171@Gmail.Com,
sefianarika@gmail.com , Permatasaridesi167@gmail.com , Jidrij@gmail.com,
saifuljamilmalu@gmail.com, vanessaalvionita92@gmail.com,

highlight the importance of balancing bank and customer interests to sustain Islamic banking growth in accordance with Sharia principles.

Keywords: *Islamic banking; murabahah; justice; customer literacy; Sharia audit*

A. PENDAHULUAN

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia menunjukkan tren pertumbuhan yang berkelanjutan meskipun beroperasi dalam kondisi makroekonomi yang tidak menentu. Analisis kuantitatif berbasis data time-series Januari 2011 September 2021 menunjukkan bahwa indikator utama aset, pembiayaan, dan dana pihak ketiga diproyeksikan tetap tumbuh pada tahun berikutnya; studi ini memanfaatkan variabel penjelas seperti ROA, NPF, inflasi, BI rate, IHSG, dan PDB untuk memperkuat ketepatan proyeksi. Hasil peramalan menegaskan prospek positif: aset perbankan syariah diperkirakan berada pada kisaran Rp694 734 triliun, pembiayaan Rp452 470 triliun, dan dana pihak ketiga Rp549 575 triliun, menandakan bahwa sektor ini masih memiliki ruang ekspansi sekaligus membutuhkan perhatian terhadap manajemen risiko dan efisiensi agar pertumbuhan menjadi berkelanjutan. (Widodo, Adhidharma, & Ramadhan, 2022)

Akad Murabahah dalam perbankan syariah menjadi produk pembiayaan yang paling dominan karena memenuhi dua kebutuhan penting baik dari sisi bank maupun nasabah. Dari sisi bank syariah, pembiayaan murabahah memungkinkan pencapaian pendapatan yang lebih pasti dan risiko yang relatif terukur karena margin keuntungan telah disepakati diawal dan transaksi dilakukan melalui jual beli barang, bukan pinjaman murni sehingga bank memiliki kontrol yang lebih kuat terhadap arus pembiayaan. Dari sisi nasabah, murabahah dianggap transparan dan lebih sederhana karena bank menyatakan harga pokok barang dan margin keuntungan secara jelas di awal, sehingga nasabah tahu persis kewajiban yang harus dibayar. Dominasi murabahah sebagai produk pembiayaan utama ini tampak dari pilihan bank syariah yang cenderung menggunakan murabahah sebagai instrumen utama dibanding akad pembiayaan lain seperti mudharabah atau musyarakah.

Hal ini mengindikasikan bahwa dalam praktik industri keuangan syariah, murabahah bukan hanya menjadi salah satu produk tetapi menjadi tulang punggung bagi penyaluran dana dan kegiatan pembiayaan bank-syariah. Meskipun demikian, dominasi tersebut menimbulkan beberapa implikasi penting. Pertama, kecenderungan bank untuk memilih akad yang paling menguntungkan dan paling mudah dikendalikan bisa mengurangi diversifikasi produk pembiayaan syariah dan menghambat pengembangan akad-lain yang lebih berbasis bagi hasil (profit-loss sharing). Kedua, bagi nasabah, walaupun murabahah dianggap mudah dan jelas, tetap perlu pemahaman akad yang baik agar tidak hanya melihat “angsuran tetap” tanpa menyadari bahwa margin telah ditetapkan di depan dan barang yang dibiayai menjadi objek jual beli bank-nasabah, bukan pinjaman murni. (Setiawan & Siregar, 2023)

Meskipun banyak penelitian membahas pembiayaan murabahah di perbankan syariah, sebagian besar fokus pada aspek profitabilitas, efisiensi, atau kepatuhan syariah secara umum, sementara analisis mendalam terkait implementasi prinsip keadilan baik terhadap nasabah maupun bank masih

terbatas. Selain itu, praktik di lapangan sering kali menunjukkan adanya perbedaan persepsi tentang apa yang dianggap “adil”, terutama dalam penentuan harga jual, margin keuntungan, dan transparansi informasi. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara teori keadilan dalam literatur ekonomi Islam dengan praktik nyata di bank syariah.

Berdasarkan gap ini, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara komprehensif penerapan prinsip keadilan dalam praktik pembiayaan murabahah, dengan fokus pada bagaimana keadilan diwujudkan bagi semua pihak terkait, hambatan yang muncul, serta strategi untuk memastikan kepatuhan prinsip syariah sekaligus menjaga keseimbangan antara kepentingan bank dan nasabah.

B. KAJIAN TEORI

Dalam kajian lembaga keuangan syariah, akad murābahah dipahami sebagai suatu bentuk jual-beli barang di mana penjual menyampaikan secara terbuka harga perolehannya kepada pembeli kemudian menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebagai bagian dari harga jual.

Pengungkapan ini yakni menyebutkan modal awal dan margin menjadi unsur khas yang membedakan murābahah dari jual-beli biasa (musawwamah) di mana penjual tidak wajib menyebutkan modalnya.

murābahah menekankan transparansi harga serta kesepakatan keuntungan sebagai bagian dari transaksi yang sah menurut prinsip syariah, sekaligus berfungsi sebagai salah satu mekanisme penyaluran pembiayaan di bank syariah. (Ramadhan, 2022)

Akad murabahah merupakan kontrak jual beli di mana suatu pihak (bank atau lembaga keuangan syariah) terlebih dahulu melakukan pembelian suatu barang berdasarkan permintaan nasabah, lalu menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang disepakati di muka. Dalam akad ini, harga pokok barang dan margin keuntungan harus disebutkan secara jelas dan disepakati bersama.

Akad ini sering digunakan sebagai bentuk pembiayaan syariah karena struktur yang relatif sederhana dan transparan, serta memungkinkan lembaga keuangan syariah untuk menjalankan fungsi intermediasi tanpa menggunakan sistem bunga.

beberapa karakteristik utama akad murabahah adalah:

1. **Transparansi harga**

Penjual (bank atau lembaga syariah) wajib menginformasikan kepada pembeli (nasabah) mengenai harga perolehan barang (cost) dan margin keuntungan yang ditambahkan. Hal ini merupakan syarat sahnya akad dalam literatur syariah.

2. **Jual beli (bay') yang sah**

Karena murabahah merupakan akad jual beli, maka harus memenuhi rukun dan syarat jual beli menurut fikih (penjual, pembeli, barang yang diperjualbelikan, akad, dan penyerahan barang). Tanpa terpenuhinya elemen tersebut, akad murabahah bisa dianggap tidak sah sebagai jual beli syariah.

3. **Sistem margin yang disepakati**

Margin keuntungan ditetapkan di awal sebelum transaksi jual beli dilaksanakan. Setelah itu, pembeli membayar sesuai kesepakatan, baik sekaligus ataupun secara angsuran. Sistem ini berbeda dengan bunga dalam sistem konvensional karena bukan persentase atas uang pinjaman, tetapi keuntungan dari jual beli. (Nurkhasanah, Adhima, & Firmansyah, 2024)

4. Pembayaran bisa ditangguhkan atau secara angsuran

Walaupun barang sudah diserahkan, pembayaran dapat dilakukan dengan penundaan (utang) atau angsuran. Namun demikian harus jelas niatnya sebagai jual beli dengan penundaan dan bukan sebagai pinjaman bunga. (Sakifah, 2024)

5. Bank atau lembaga syariah sebagai perantara

Dalam praktik perbankan syariah, lembaga keuangan syariah bertindak sebagai pihak yang membeli barang dari pemasok atas nama nasabah lalu menjualnya kembali ke nasabah. Setelah itu, nasabah membayar ke lembaga keuangan. Dengan demikian lembaga keuangan menanggung atau mengambil alih kepemilikan barang untuk sementara sebelum dijual ke nasabah (Al Maghfuri, Wulandari, Rahmawati, Putri, & Qur'ani, 2025)

Akad Murābahah merupakan transaksi jual-beli yang dilakukan dengan dua tahap utama: pertama, pihak lembaga keuangan syariah membeli barang atas permintaan nasabah; kedua, barang tersebut kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang terdiri dari harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati di awal. Mekanisme ini menegaskan bahwa lembaga keuangan terlebih dahulu memiliki kepemilikan atas barang sebelum menjualnya kembali kepada nasabah, sehingga transaksi berbentuk jual-beli dan bukan pemberian kredit dalam bentuk uang pinjaman. Sebagai contoh, sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, dalam Murābahah harus disebutkan secara jelas harga pokok dan keuntungan agar tercapai transparansi dalam akad. (Zulhasida & Syaputra, 2025)

Dalam kerangka ekonomi Islam, prinsip keadilan ('adl) dipandang sebagai landasan normatif utama yang menjamin setiap aktor ekonomi memperoleh haknya secara proporsional dan tidak ada pihak yang dirugikan, baik dalam proses maupun hasil transaksi

Rukun keadilan dalam ekonomi Islam mencakup (1) keadilan distributif, yaitu pemerataan akses dan distribusi kekayaan; (2) keadilan komutatif, yakni keadilan dalam pertukaran dan akad; dan (3) keadilan prosedural, yang menitikberatkan pada transparansi, akuntabilitas dan aturan yang adil dalam transaksi (Dewi & Jamal, 2025)

Kajian teori berisi kajian berbagai teori yang mendasari munculnya penelitian yang berisi berbagai landasan teori dari variabel yang digunakan dalam penelitian ini. Disertai kerangka berpikir dan hipotesis (jika ada). (Format penulisan kutipan menggunakan format APA 6th Edition). Disarankan menggunakan aplikasi reference manager (Mendeley, Endnote, Zotero, dan sebagainya)

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan fokus pada pemahaman implementasi prinsip keadilan dalam pembiayaan murabahah pada bank syariah. Sumber data yang digunakan berupa dokumen resmi bank dan literatur terkait, kemudian dianalisis menggunakan teknik deskriptif dan analisis konten untuk menggambarkan penerapan prinsip keadilan secara komprehensif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah

Pada produk pembiayaan dengan akad murabahah di bank syariah, nasabah pertama-tama mengajukan permohonan pembiayaan dengan melengkapi persyaratan administrasi dan kelayakan seperti identitas, tujuan pembiayaan, dan analisis atas objek pembiayaan. Sebelum dilakukan akad, lembaga keuangan syariah melakukan survei lapangan, verifikasi data, serta investigasi untuk memastikan keberadaan dan legalitas barang serta kemampuan nasabah membayar. Dalam penelitian pada Bank Syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo, ditemukan bahwa terdapat empat tahap dalam proses pengajuan pembiayaan murabahah, sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), namun masih terdapat kesenjangan seperti persetujuan prinsip yang tidak selalu dituangkan dalam surat tertulis. (Nuriasari, 2024)

Setelah persetujuan berlaku, pihak bank dan nasabah menetapkan harga jual barang yang diperoleh oleh bank dan kemudian dijual kembali kepada nasabah melalui akad murabahah. Penetapan harga jual ini terdiri dari harga pokok yang dibayar oleh bank ditambah margin keuntungan yang telah disepakati sejak awal dan dicantumkan dalam akad agar tidak mengandung unsur ketidakpastian (gharar) atau riba. Penelitian pada Bank Sumut Syariah KCP Stabat menunjukkan bahwa bank tersebut menetapkan margin dengan metode 'flat' yaitu margin yang tetap untuk seluruh periode pembiayaan, serta mempertimbangkan faktor-faktor seperti biaya operasional, kondisi pasar, persaingan, dan tingkat dana pihak ketiga. (Sarmila, Yusri & Alam, 2023)

2. Penerapan Prinsip Keadilan

Dalam pembiayaan syariah, prinsip keadilan bagi nasabah menuntut adanya transparansi penuh terhadap harga pokok, margin keuntungan, serta syarat-syarat pembiayaan sehingga nasabah benar-benar memahami dan menyetujui akad transaksi tanpa ada unsur ambiguitas atau penipuan (jahâlah) yang dilarang dalam syariah. Berdasarkan penelitian yuridis atas mekanisme akad murâbahah, ditemukan bahwa aspek transparansi harga pokok barang dan margin keuntungan merupakan syarat mutlak agar transaksi dianggap adil dan sah menurut fatwa syariah. (Zulhasida & Syaputra, 2025)

Sementara itu, dari sisi lembaga keuangan syariah, keadilan juga berarti bahwa bank memperoleh margin yang wajar dan proporsional terhadap risiko yang ditanggung, sehingga tidak terjadi beban yang tidak adil baik bagi nasabah maupun bank. Misalnya, studi analisis penetapan margin keuntungan murâbahah menunjukkan bahwa apabila margin tidak memperhitungkan biaya dana, biaya operasional, dan risiko kredit secara tepat, maka keadilan antara bank dan nasabah menjadi tercederai baik dalam bentuk margin yang terlalu tinggi bagi nasabah maupun risiko yang terlalu besar bagi bank. (Ahadi, Zulhilmi & Isnaliana, 2023)

Terakhir, penerapan prinsip syariah dalam lembaga keuangan syariah bukan sekadar akad dan produk, tetapi juga terkait dengan sistem pengawasan internal, peran Dewan Pengawas Syariah (DPS), dan komitmen terhadap

penghindaran riba, gharar, dan maysir. Kajian terkini menunjukkan bahwa meskipun lembaga syariah telah mengadopsi berbagai produk dan mekanisme, masih terdapat tantangan berupa kompleksitas kontrak, kemiripan dengan praktik konvensional, dan kurangnya pemahaman nasabah serta stakeholder terhadap prinsip syariah secara murni. (Mustika, Abdillah & Malik, 2024)

3. Hambatan Dan Tantangan

Ketidakseimbangan informasi antara bank dan nasabah merupakan hambatan signifikan dalam hubungan perbankan karena nasabah sering kali tidak memperoleh akses yang memadai terhadap seluruh informasi produk, biaya, dan risiko, sementara bank memegang kendali dominan atas data dan komunikasi. Hal ini dapat menyebabkan asimetri yang merugikan nasabah dan memperlemah posisi tawar mereka dalam pengambilan keputusan keuangan (Natalia & Anzani, 2024).

Penentuan margin atau tingkat imbal hasil pada pembiayaan syariah menghadapi tantangan besar dalam mewujudkan keadilan bagi bank dan nasabah. Beberapa studi menemukan bahwa margin seringkali ditetapkan berdasarkan standar pasar umum tanpa mempertimbangkan secara memadai kapasitas pembayaran nasabah atau risiko individual, sehingga margin bagi nasabah berisiko rendah pun bisa tetap dibebankan tinggi, yang mengancam keadilan distributif dalam pembiayaan (Ahadi, Zulhildi, & Isnaliana, 2023).

Faktor-eksternal seperti kondisi makroekonomi (inflasi, suku bunga, pertumbuhan ekonomi) dan regulasi perbankan turut memengaruhi keadilan dalam praktik perbankan. Kondisi ekonomi yang tidak stabil dapat memaksa bank menyesuaikan syarat pembiayaan atau margin secara langsung, sehingga nasabah terutama yang lemah secara ekonomi menjadi lebih rentan dan keadilan dalam hubungan bank-nasabah dapat tergerus (Lestari & Khoiriyah, 2024).

Untuk memperkuat keadilan dalam hubungan antara bank dan nasabah, satu langkah penting adalah meningkatkan edukasi dan literasi keuangan syariah bagi nasabah. Melalui program edukasi yang sistematis, nasabah menjadi lebih memahami produk-produk perbankan syariah, akad yang digunakan, hak dan kewajiban mereka, serta risiko-risiko terkait. Hal ini tidak hanya memperkuat kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan syariah tetapi juga memperkecil kesenjangan informasi yang selama ini menjadi hambatan utama (Marshelynda & Laily, 2024).

E. KESIMPULAN

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia menunjukkan prospek yang positif dengan pertumbuhan aset, pembiayaan, dan dana pihak ketiga yang berkelanjutan, meskipun beroperasi di tengah ketidakpastian makroekonomi. Pembiayaan dengan akad murabahah menjadi produk dominan karena memberikan keuntungan yang relatif pasti bagi bank dan transparansi bagi nasabah, sehingga menjadi tulang punggung penyaluran dana di sektor perbankan syariah.

Meskipun murabahah menawarkan kesederhanaan dan transparansi, dominasi akad ini menimbulkan tantangan seperti terbatasnya diversifikasi produk berbasis bagi hasil, serta kebutuhan pemahaman nasabah terhadap mekanisme margin dan harga pokok barang. Hambatan lainnya meliputi ketidakseimbangan

informasi antara bank dan nasabah, penentuan margin yang kadang tidak sepenuhnya adil, serta pengaruh faktor eksternal seperti inflasi, suku bunga, dan regulasi perbankan

Untuk memastikan penerapan prinsip keadilan, rekomendasi yang dapat dilakukan mencakup peningkatan literasi dan edukasi keuangan syariah bagi nasabah, standarisasi prosedur pembiayaan murabahah, serta penguatan audit syariah dan pengawasan internal oleh Dewan Pengawas Syariah dan manajemen bank. Implementasi langkah-langkah ini bertujuan agar pertumbuhan industri perbankan syariah tetap berkelanjutan, sejalan dengan prinsip syariah dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat

F. SARAN

Industri perbankan syariah di Indonesia menunjukkan pertumbuhan positif dengan murabahah sebagai produk dominan, meski dominasi ini menimbulkan tantangan terkait diversifikasi, pemahaman nasabah, dan pengaruh faktor eksternal; untuk memastikan keadilan, diperlukan literasi nasabah, standarisasi prosedur, dan penguatan audit syariah

G. DAFTAR PUSTAKA

- Ahadi, Z., Zuhilmi, Z., & Isnaliana, I. (2023). Analisis penetapan margin keuntungan murabahah dalam pembiayaan perbankan syariah. *Journal of Islamic Finance and Banking*, 2(1), 45–58.
- Al Maghfuri, R. S., Wulandari, L. A., Rahmawati, R., Putri, S. M., & Qur'ani, N. (2025). Analisis pelaksanaan akad murabahah di koperasi jasa keuangan syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur. *Miftah: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 3(1), 60–66.
- Dewi, K., & Jamal, H. K. (2025). Konsep keadilan dalam ekonomi syariah. *Al-Muzdahir: Jurnal Ekonomi Syariah*, 7(2), 193–200.
- Lestari, R., & Khoiriyah, S. (2024). Pengaruh kondisi makroekonomi terhadap praktik pembiayaan syariah di Indonesia. *Journal of Islamic Economic Studies*, 5(1), 12–25.
- Marshelynda, F., & Laily, N. (2024). Literasi dan edukasi keuangan syariah sebagai penguatan keadilan nasabah. *Jurnal Ekonomi Syariah Terapan*, 6(2), 33–44.
- Mustika, A., Abdillah, R., & Malik, F. (2024). Penerapan prinsip syariah dalam pengawasan internal bank syariah. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, 8(1), 101–115.
- Natalia, V., & Anzani, R. (2024). Ketidakseimbangan informasi antara bank dan nasabah dalam pembiayaan syariah. *Jurnal Keuangan Syariah Indonesia*, 3(2), 55–67.
- Nuriasari, D. (2024). Prosedur pengajuan pembiayaan murabahah di bank syariah Rajasa Kantor Kas Kalirejo. *Jurnal Manajemen Perbankan Syariah*, 5(1), 78–88.
- Nurkhasanah, S., Adhima, A. F., & Firmansyah, Y. (2024). Efektivitas fatwa DSN-MUI dalam praktik akad murabahah pada lembaga keuangan syariah di Indonesia. *Journal of Islamic Business Law*, 1(1), 21–37.
- Ramadhan, A. P. (2022). Akad murabahah dalam perbankan syariah: Konsep, jenis, penerapan, dan tantangan. *Mu'amalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 17(1).

- Sakifah, S. (2024). Telaah kritis commodity murabahah product sebagai instrumen manajemen likuiditas lembaga keuangan syariah. *Jurnal Al-Kharaj: Studi Ekonomi Syariah, Muamalah, dan Hukum Ekonomi*, 4(2), 133–146.
- Sarmila, Y., Yusri, & Alam, M. (2023). Penetapan margin flat dalam pembiayaan murabahah di Bank Sumut Syariah KCP Stabat. *Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 7(1), 14–27.
- Setiawan, N. A., & Siregar, E. S. (2023). Analisis dominasi penggunaan akad murabahah pada praktik penyaluran dana di Bank Syariah Indonesia Gatot Subroto Program Studi Perbankan Syariah. *Universitas Islam Negeri Sulthan Thaha*, 7, 20865–20876.
- Zulhasida, N., & Syaputra, D. (2025). Tinjauan yuridis mekanisme akad murabahah dalam pembiayaan perbankan syariah. *Al-Dalil: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*, 3(1), 19–26.
- Widodo, R., Adhidharma, G., & Ramadhan, M. A. (2022). Prediksi pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia tahun 2022. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 5(1).