



Analisis Struktur Biaya dan Implementasi Akad Murabahah dalam Menjawab Kritik Tingginya Margin Perbankan Syariah Indonesia

Herawati Barkah¹, Suryani², Hilman Taqiyudin³, Dian Febriyani⁴, Jamaluddin⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, Indonesia

E-mail: herawatibarkah@gmail.com

ABSTRAK

Studi ini disusun untuk mengurai komponen-komponen biaya yang mendasari penetapan margin pada pembiayaan murabahah, meninjau bagaimana akad murabahah dijalankan dalam kegiatan operasional bank syariah di Indonesia, dan memaparkan keterkaitan kedua hal tersebut dalam merespons kritik atas besarnya margin pembiayaan syariah. Kajian ini memakai metode studi pustaka dengan sudut pandang yuridis normatif, yang dilengkapi dengan penelaahan data sekunder kuantitatif bersumber dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) guna memperkuat dasar empiris pembahasan. Pengolahan data dilakukan secara deskriptif-kualitatif melalui tahapan identifikasi, pengelompokan, penafsiran, dan penyimpulan. Temuan kajian memperlihatkan bahwa besarnya margin pembiayaan murabahah lebih banyak dipicu oleh susunan biaya internal yang ditanggung bank, bukan semata dorongan mengejar laba. Secara umum, pelaksanaan akad murabahah di perbankan syariah telah sejalan dengan prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku. sejumlah kendala masih dijumpai, antara lain minimnya keterbukaan atas unsur pembentuk margin, belum optimalnya kepemilikan riil atas objek pembiayaan, dan masih digunakannya suku bunga konvensional sebagai acuan. Kontribusi kajian ini terletak pada penggabungan analisis struktur biaya dengan evaluasi implementasi akad dalam satu bingkai analisis yang relatif jarang dijumpai pada riset-riset sebelumnya.

Kata kunci: akad murabahah, struktur biaya, margin pembiayaan, perbankan syariah, implementasi akad

ABSTRACT

This study aims to unpack the cost elements that shape murabahah financing margins, look at how the murabahah contract is actually carried out in Islamic banks' daily operations in Indonesia, and show how these two angles together help address the criticism often raised about the relatively high margins in Islamic bank financing. The study adopts a normative-juridical library research method, drawing on secondary quantitative data from the Financial Services Authority (Otoritas Jasa Keuangan/OJK) to give the discussion a stronger empirical footing. Data were processed descriptively and qualitatively through stages of identification, classification, interpretation, and conclusion-drawing. The findings suggest that the relatively high murabahah margin is driven more by the bank's internal cost structure than by a pure profit-seeking motive. Overall, the practice of the murabahah contract in Islamic banking is consistent with Sharia principles and prevailing regulations, although several challenges persist, including limited disclosure of the components forming the margin, incomplete real



ownership of the financed object prior to sale, and continued reliance on conventional interest rates as a benchmark. This study's contribution lies in combining cost-structure analysis with an evaluation of contract implementation within a single analytical framework, an approach still rarely found in prior research.

Keywords: *murabahah contract, cost structure, financing margin, Islamic banking, contract implementation.*

Pendahuluan

Sebagai bagian penting dari arsitektur keuangan nasional, perbankan syariah menjalankan usahanya dengan berpegang pada nilai-nilai syariat Islam seperti keadilan, keterbukaan, keseimbangan, dan larangan riba. Eksistensinya di Indonesia ditopang oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang mewajibkan setiap aktivitas penghimpunan dan penyaluran dana dilaksanakan dengan akad yang sejalan dengan prinsip-prinsip syariah (Lubis et al., 2024). Dari sekian akad pembiayaan yang tersedia, *murabahah* paling banyak dipakai karena mampu memberikan kepastian harga dan besaran keuntungan bagi pihak-pihak yang bertransaksi (Hasan & Majid, 2025). Pada skema ini, pihak bank lebih dulu membeli barang yang diperlukan nasabah, lalu menjualnya kembali dengan menyebutkan secara terbuka harga perolehan serta margin yang telah disepakati di awal. Ketentuan ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menegaskan margin dalam *murabahah* merupakan keuntungan sah dari jual beli dan berbeda secara konseptual dari bunga pada bank konvensional. Dengan demikian, secara normatif akad *murabahah* dibangun untuk menghadirkan transaksi yang berkeadilan, transparan, dan memberi kepastian hukum baik bagi bank maupun nasabah.

Meskipun memiliki landasan normatif yang kuat, penerapan pembiayaan *murabahah* di lapangan tidak luput dari sorotan, terutama menyangkut besaran marginnya yang kerap dinilai cukup tinggi. Baik dalam forum akademik maupun perbincangan publik, berkembang pandangan bahwa nilai cicilan pada pembiayaan *murabahah* tidak jauh berbeda dari kredit berbunga di bank konvensional. Pandangan semacam ini muncul karena masyarakat umumnya hanya membandingkan jumlah angsuran yang harus dibayarkan, tanpa menelusuri lebih jauh mekanisme di balik penetapan margin *murabahah*, sehingga timbul kesan bahwa pembiayaan syariah sekadar mengubah istilah "*bunga*" menjadi "*margin*" tanpa perbedaan yang berarti secara praktik. Jika pandangan ini dibiarkan berkembang, kepercayaan publik terhadap industri perbankan syariah berisiko menurun (Albab, 2026).

Pada hakikatnya, besarnya margin pembiayaan *murabahah* bukan semata hasil kebijakan sepihak bank, melainkan dipengaruhi oleh berbagai unsur biaya yang menopang operasional lembaga keuangan syariah, seperti biaya dana (*cost of funds*), biaya operasional, biaya pengelolaan risiko pembiayaan, biaya overhead, hingga kewajiban menjaga tingkat kesehatan bank sesuai aturan regulator. Di samping itu, terbatasnya sumber dana murah (*low-cost funds*) serta pangsa pasar yang masih kalah besar dibanding bank konvensional turut menghambat efisiensi operasional bank syariah. Sementara itu, pelaksanaan akad *murabahah* di lapangan masih dibayangi sejumlah kendala, di antaranya belum maksimalnya penguasaan aset oleh bank sebelum transaksi



berlangsung, minimnya keterbukaan penyampaian komponen biaya kepada nasabah, serta kecenderungan memakai suku bunga konvensional sebagai *benchmark* penetapan margin. Kondisi-kondisi ini mengindikasikan bahwa persoalan tingginya margin pembiayaan tidak dapat direduksi hanya pada aspek normatif akad semata, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor struktural dan cara akad tersebut dijalankan secara operasional (Zulpahmi & Rizqiana, 2018).

Kajian-kajian terdahulu umumnya menyoroti akad murabahah dari sudut pandang yang berlainan dan jarang saling terhubung. Sikrillah (2016), melalui penelusuran kasus pada BPRS serta lembaga keuangan non-bank syariah, mendapati bahwa penentuan harga jual murabahah dipengaruhi lima unsur: margin bank syariah pesaing (DCMR), suku bunga bank konvensional (ICMR), imbal hasil dana pihak ketiga (ECRI), overhead cost, dan target keuntungan, kajiannya hanya mencakup skala lembaga keuangan mikro dan belum menjangkau perbankan umum syariah nasional. Sementara itu, Andriyana dan Kusumaningtias (2019) membuktikan secara kuantitatif bahwa *cost of loanable fund*, *overhead cost*, dan *risk factor* berpengaruh nyata terhadap margin murabahah pada Bank Umum Syariah periode 2013–2017, namun kajian tersebut murni bersifat ekonometrik tanpa menyentuh dimensi kesesuaian syariah dalam pelaksanaan akadnya. Di pihak lain, Istiqomah (t.t.) dan Muhammad (2025) menilai pelaksanaan akad murabahah dari sudut *maqashid syariah* dan *fiqh muamalah*, dengan menyoroti persoalan kepemilikan riil (*qabd*) dan pemanfaatan wakalah. Dengan kata lain, sepanjang penelusuran penulis, belum dijumpai kajian yang secara tegas menyatukan analisis struktur biaya (sebagai basis rasionalitas ekonomi margin) dengan penilaian implementasi akad (sebagai basis kepatuhan syariah) dalam satu kerangka analisis untuk menanggapi kritik publik atas tingginya margin murabahah pada perbankan syariah Indonesia dan di titik inilah celah penelitian (*research gap*) yang hendak diisi oleh kajian ini (Satria et al., 2024).

Bertolak dari pemaparan di atas, kajian ini disusun dengan tiga tujuan: (1) mengurai struktur biaya yang membentuk margin pembiayaan murabahah, (2) menelaah bagaimana akad murabahah dijalankan dalam praktik operasional perbankan syariah di Indonesia, serta (3) memaparkan bagaimana penggabungan kedua aspek tersebut mampu memberi pemahaman yang lebih menyeluruh dalam menanggapi kritik atas tingginya margin pembiayaan perbankan syariah. Kajian ini diharapkan memberi sumbangan teoretis bagi perkembangan studi hukum ekonomi syariah, sekaligus menjadi masukan praktis bagi industri perbankan syariah dalam meningkatkan keterbukaan, efisiensi, dan kepercayaan masyarakat terhadap produk pembiayaan berbasis murabahah (Iska & Lutfi, 2022).

Tinjauan Pustaka

Untuk memperjelas posisi penelitian ini terhadap kajian-kajian sejenis, Tabel 1 merangkum perbandingan fokus, metode, dan temuan penelitian terdahulu.



Tabel 1. State of the Art Penelitian Terdahulu

Peneliti (Tahun)	Fokus Kajian	Metode	Temuan Utama	Perbedaan dgn Penelitian Ini
Sikrillah (2016)	Penetapan harga jual murabahah di LKS bank & non-bank	Kualitatif, wawancara + studi kasus	Margin dipengaruhi DCMR, ICMR, ECRI, overhead cost, target profit	Skala mikro; tidak evaluasi kesesuaian syariah
Andriyana & Kusumaningtias (2019)	Pengaruh cost of loanable fund, overhead cost, risk factor thd margin BUS 2013-2017	Kuantitatif ekonometrik	Ketiga variabel biaya berpengaruh signifikan	Murni statistik; tidak sentuh implementasi akad
Istiqomah (t.t.)	Penerapan Fatwa DSN-MUI No. 04/2000 perspektif maqashid syariah	Normatif-kualitatif	Formal sesuai fatwa, substansi maqashid belum optimal	Fokus kepatuhan syariah saja; tanpa struktur biaya
Muhammad (2025)	Praktik akad murabahah dikaji dari sudut pandang fikih muamalah (studi kasus koperasi)	Kualitatif deskriptif	Isu kepemilikan riil (qabd) dan wakalah	Studi koperasi; tidak analisis struktur biaya
Shalahuddin & Fauziah (2023)	Implementasi pembiayaan murabahah perbankan syariah	Studi literatur	Umumnya sesuai regulasi, tantangan transparansi	Tanpa integrasi data struktur biaya kuantitatif
Penelitian ini (2026)	Integrasi struktur biaya + implementasi akad menjawab kritik margin tinggi	Yuridis normatif + data sekunder kuantitatif (OJK)	(lihat Hasil dan Pembahasan)	Mengintegrasikan rasionalitas ekonomi & kesesuaian syariah dalam satu kerangka

A. Prinsip Keadilan dan Transparansi dalam Perbankan Syariah

Bank syariah menjalankan usahanya berlandaskan nilai-nilai syariah yang menempatkan keadilan (*al-'adl*), keterbukaan, keseimbangan (*tawazun*), dan larangan riba sebagai fondasi utama dalam setiap aktivitas bisnisnya. Secara hukum, nilai-nilai ini memperoleh pengakuan melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang menetapkan bahwa seluruh produk dan layanan perbankan wajib menggunakan akad yang sesuai prinsip syariah. (Arifatul Fatwa & Islam Negeri Abdurrahman Wahid Pekalongan, n.d.-a) Khusus pada pembiayaan murabahah, ketentuan tersebut diperkuat oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menegaskan bahwa keuntungan (margin) adalah bagian sah dari transaksi jual beli dan tidak bisa disamakan dengan bunga sebagaimana berlaku pada sistem perbankan konvensional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menyatakan bahwa keuntungan (*margin*) merupakan bagian yang sah dari transaksi jual beli dan tidak dapat dipersamakan dengan bunga sebagaimana diterapkan dalam sistem perbankan konvensional. Khusus pada



pembiayaan murabahah, ketentuan tersebut diperkuat oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menyebutkan bahwa margin merupakan bagian sah dari transaksi jual beli dan tidak setara dengan bunga dalam sistem konvensional (Arifatul Fatwa & Islam Negeri Abdurrahman Wahid Pekalongan, n.d.-b). Karena itu, penetapan margin semestinya dilaksanakan secara terbuka, disepakati bersama, serta mencerminkan keseimbangan hak dan kewajiban antara bank dan nasabah agar terwujud keadilan ekonomi dalam bingkai syariah (Maulana Riyadi, 2025).

B. Teori Struktur Biaya dalam Penetapan Margin Murabahah

Dari sudut pandang ekonomi perbankan, besaran margin pembiayaan sangat dipengaruhi oleh struktur biaya (*cost structure*) yang harus ditanggung bank (Maulana Riyadi, 2025b). Struktur biaya ini mencakup biaya dana (*cost of funds*), biaya operasional, biaya pengelolaan risiko pembiayaan, biaya administrasi, hingga target laba yang dibutuhkan demi menjaga kelangsungan usaha dan kesehatan bank. Karena itu, margin pembiayaan bukan sekadar cerminan keuntungan, melainkan juga hasil perhitungan atas keseluruhan beban biaya yang harus dipikul lembaga keuangan. Semakin besar biaya operasional dan risiko yang dihadapi, semakin tinggi pula potensi margin yang ditetapkan bank. Kerangka teori ini dipakai untuk menerangkan bahwa margin pembiayaan yang tinggi tidak selalu mengindikasikan penyimpangan dari prinsip syariah, melainkan bisa jadi dipengaruhi oleh kondisi struktural dan karakter industri perbankan syariah itu sendiri (Andriyana et al., 2019).

C. Teori Akad Murabahah dalam Fiqh Muamalah

Murabahah tergolong akad jual beli yang mengutamakan keterbukaan harga (*cost plus sale*), (Fakhri Rakhman & Atipah, t.t.), di mana penjual berkewajiban menyampaikan harga perolehan barang beserta keuntungan yang diambil kepada pembeli. Dalam praktik perbankan syariah, bank terlebih dahulu menguasai kepemilikan atas barang yang dibutuhkan nasabah, sebelum kemudian menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin yang telah disepakati pada saat akad dilakukan (Muhammad, 2025). Ciri khas murabahah tampak pada kepastian harga, kejelasan objek yang ditransaksikan, dan adanya kesepakatan yang dijalin secara sukarela di antara para pihak. Karena itu, keuntungan yang diperoleh bank dipandang sebagai laba jual beli yang sah menurut syariah, bukan bunga atas pemakaian uang. Penerapan prinsip-prinsip ini menjadi tolok ukur penting dalam menilai kesesuaian praktik pembiayaan murabahah dengan hukum Islam maupun regulasi yang berlaku (Putri & Wulandari, tt.).

Metode

Kajian ini tergolong penelitian kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan yuridis normatif, yang dipakai untuk menelaah norma hukum yang mengatur akad murabahah dalam sistem perbankan syariah sekaligus menganalisis penerapannya melalui berbagai literatur ilmiah yang relevan. Pembahasan diarahkan pada struktur biaya pembiayaan murabahah dan pelaksanaan akadnya dalam praktik perbankan syariah, sebagai landasan untuk menjelaskan kritik atas tingginya margin pembiayaan.



Bahan hukum yang dipakai terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, serta regulasi lain yang berkaitan dengan penyelenggaraan pembiayaan syariah. Bahan hukum sekunder bersumber dari buku, artikel ilmiah, jurnal nasional maupun internasional, hasil-hasil penelitian terdahulu, serta laporan resmi yang dipublikasikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Bank Indonesia, dan lembaga-lembaga terkait lainnya. Adapun bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan referensi penunjang lain yang digunakan untuk memperjelas konsep-konsep yang dikaji dalam penelitian ini.

Pengumpulan data ditempuh dengan cara studi dokumentasi, yaitu menelaah peraturan perundang-undangan, fatwa, literatur akademik, dan dokumen resmi yang relevan dengan objek kajian. Data tersebut selanjutnya diolah menggunakan analisis deskriptif-kualitatif melalui tahap reduksi data, pengelompokan berdasarkan tema, penafsiran terhadap ketentuan hukum dan teori terkait, hingga penarikan kesimpulan secara sistematis. Teknik ini digunakan untuk menjelaskan keterkaitan antara struktur biaya pembiayaan, pelaksanaan akad murabahah, dan kritik atas tingginya margin pada perbankan syariah di Indonesia.

Hasil dan Pembahasan

A. Struktur Biaya Penetapan Margin Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia

Struktur biaya penetapan margin murabahah pada perbankan syariah Indonesia mencakup seluruh unsur biaya yang menjadi pertimbangan bank dalam menentukan besaran margin keuntungan pada akad murabahah. Cakupan ini meliputi biaya dana (*cost of funds*) akibat kewajiban bagi hasil kepada nasabah penyimpan, biaya operasional seperti gaji pegawai, infrastruktur, dan teknologi, biaya risiko pembiayaan atas kemungkinan gagal bayar, serta keharusan menjaga tingkat likuiditas dan permodalan bank (Putri & Wulandari, t.t.). Dengan demikian, margin murabahah tidak ditetapkan secara serampangan, melainkan terbentuk dari perhitungan atas struktur biaya internal yang wajib ditanggung bank agar tetap sehat dan berkelanjutan.

Tabel 2. Statistik Perbankan Syariah Indonesia (2023-2025)

Indikator	2023	2024	2025*	Pertumbuhan (YoY) 2025
Total Aset (Rp Triliun)	669,27	802,26	901,00	12,30%
Dana Pihak Ketiga/DPK (Rp Triliun)	573,56	682,34	760,00	11,40%
Pembiayaan (Rp Triliun)	523,00	610,40	675,00	10,60%
Non Performing Financing/NPF (%)	2,45	2,36	2,25	-0,11 p.p.
Murabahah (% komposisi akad)	-	-	60,0%	-
Musyarakah (% komposisi akad)	-	-	15,0%	-



Mudharabah (% komposisi akad)	-	-	10,0%	-
Ijarah (% komposisi akad)	-	-	10,0%	-
Margin Murabahah (Rata-rata)	-	-	9,10%	-
BOPO	-	-	84,1%	-
FDR	-	-	88,6%	-
ROA	-	-	1,25%	-
ROE	-	-	10,20%	-

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, Statistik Perbankan Syariah edisi Juni 2023-2025, halaman 14, <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Juni-2025.aspx> *Data 2025 merupakan data per Juni 2025.

Telaah literatur dan laporan industri menunjukkan bahwa biaya dana merupakan komponen paling dominan dalam pembentukan margin. Bank syariah dituntut menawarkan nisbah yang kompetitif agar mampu menarik dana masyarakat, sehingga beban imbal hasil kepada deposan turut memengaruhi harga jual pembiayaan. Selain itu, biaya operasional perbankan syariah yang relatif tinggi, ditambah skala industri yang belum sebesar bank konvensional, membuat efisiensi belum tercapai secara optimal. Kondisi ini berimbas pada margin pembiayaan yang pada sejumlah kasus berada di kisaran dua digit, sehingga memunculkan anggapan publik bahwa pembiayaan syariah relatif lebih mahal.

Jika dibandingkan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, margin dalam akad murabahah pada dasarnya adalah keuntungan sah dari transaksi jual beli yang disepakati sejak awal, bukan bunga. Secara normatif, margin mesti mencerminkan asas transparansi, keadilan, serta kesepakatan sukarela antara bank dan nasabah. Namun dalam praktiknya, masih dijumpai kecenderungan memanfaatkan suku bunga konvensional sebagai benchmark penetapan margin demi menjaga daya saing di pasar. Praktik ini memang tidak secara langsung bertentangan dengan ketentuan akad, tetapi berpotensi memunculkan kesan bahwa sistem syariah belum sepenuhnya berdiri independen (Putri & Wulandari, n.d.-c).

Berpijak dari analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa tingginya margin murabahah lebih banyak dipengaruhi oleh faktor struktural dan tingkat efisiensi industri, bukan oleh pelanggaran prinsip syariah. Persoalan pokoknya terletak pada transparansi dan optimalisasi struktur biaya, bukan pada keabsahan akad itu sendiri. Oleh sebab itu, peningkatan efisiensi operasional, penguatan pelaksanaan akad secara riil, serta edukasi publik mengenai mekanisme pembentukan margin menjadi langkah penting untuk menjawab kritik terhadap perbankan syariah di Indonesia.

B. Implementasi Akad Murabahah dalam Praktik Operasional Perbankan Syariah di Indonesia

Pelaksanaan akad murabahah dalam aktivitas operasional perbankan syariah di Indonesia dapat dipahami sebagai wujud nyata penerapan akad jual beli murabahah oleh bank syariah dalam kegiatan pembiayaan sehari-hari, mulai dari tahap pengajuan oleh



nasabah, pembelian barang oleh bank, penetapan margin, sampai dengan skema pembayaran angsuran (Andriyana & Kusumaningtias, 2019).

Secara normatif, penerapan ini harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menegaskan bahwa bank wajib membeli dan memiliki barang lebih dulu sebelum menjualnya kepada nasabah dengan margin yang disepakati secara terbuka.

Tabel 3. Ilustrasi Konseptual Tahapan Praktik Akad Murabahah pada Pembiayaan Konsumer Bank Syariah

Tahapan Proses	Deskripsi Praktik	Aspek Analisis	Implikasi terhadap Kritik Margin
1. Pengajuan dan Analisis Nasabah	Bank melakukan analisis kelayakan nasabah (profil, kemampuan bayar, riwayat pembiayaan)	Kepatuhan prosedur dan manajemen risiko	Biaya yang timbul berasal dari proses analisis dan mitigasi risiko yang wajar
2. Akad Wakalah	Nasabah memberikan kuasa kepada bank guna membelikan barang sesuai spesifikasi yang diminta	Kepatuhan akad pendukung	Tidak menambah margin, mempermudah proses pengadaan barang
3. Pembelian dan Kepemilikan Barang oleh Bank	Bank membeli barang dari pemasok atas nama bank; barang menjadi milik bank secara riil sebelum dijual	Kepemilikan riil ('ayn/haqq al-milk)	Memenuhi rukun dan syarat murabahah sesuai Fatwa DSN-MUI No. 04/2000
4. Akad Murabahah	Bank menjual barang tersebut dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama	Substansi akad murabahah	Margin adalah keuntungan jual beli yang sah, bukan bunga
5. Pembayaran oleh Nasabah	Nasabah membayar cicilan sesuai jadwal sampai pelunasan	Kepastian dan keterikatan akad	Memberikan kepastian hukum bagi kedua pihak
6. Pelunasan dan Dokumentasi	Bank menyerahkan bukti pelunasan dan dokumen terkait	Administrasi dan kepatuhan	Menunjukkan tata kelola dan kepatuhan yang baik

Sumber: Ilustrasi konseptual disusun berdasarkan ketentuan regulatif OJK dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. *Catatan: tahapan ini merupakan generalisasi prosedur murabahah pada perbankan syariah, bukan data transaksi riil dari bank tertentu, kecuali penulis mencantumkan rujukan Laporan Tahunan/Laporan Keuangan Publikasi bank yang spesifik.*

Berdasarkan data yang diperoleh dari berbagai praktik pembiayaan di bank syariah, murabahah menjadi akad paling dominan dalam portofolio pembiayaan, terutama untuk pembiayaan konsumtif seperti kendaraan, rumah, dan modal kerja. Dalam praktiknya, bank sering menggunakan mekanisme wakalah, yakni nasabah diberi kuasa untuk membeli barang atas nama bank. Margin ditentukan di awal dengan



mempertimbangkan cost of funds, biaya operasional, risiko pembiayaan, serta target profitabilitas (Sagaf, 2021). Selain itu, dalam penentuan margin, bank kerap menjadikan suku bunga perbankan konvensional sebagai acuan pembandingan (*benchmark*) guna menjaga daya saing pasar.

Apabila dianalisis berdasarkan teori struktur biaya, tingginya margin murabahah tidak semata-mata mencerminkan praktik yang menyimpang, melainkan berkaitan erat dengan komponen biaya internal bank. Namun demikian, ketergantungan pada benchmark suku bunga konvensional menimbulkan persoalan konseptual, karena secara ideal murabahah seharusnya berbasis pada harga perolehan dan margin keuntungan yang wajar, bukan mengikuti fluktuasi instrumen ribawi (Shalahuddin & Fauziah, 2023). Jika dibandingkan dengan teori akad murabahah dalam fiqh muamalah, terdapat kesenjangan antara konsep normatif dan praktik operasional: penggunaan wakalah yang dominan dan proses kepemilikan yang bersifat administratif seringkali membuat bank tidak secara substantif menanggung risiko kepemilikan barang. Meskipun secara hukum positif dan fatwa syariah praktik tersebut masih dinilai sah, secara filosofis hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana nilai keadilan dan risk sharing benar-benar terimplementasi (Aisyah et al., t.t.).

C. Analisis Struktur Biaya dan Implementasi Akad Murabahah Menjawab Kritik terhadap Tingginya Margin Perbankan Syariah di Indonesia

Analisis struktur biaya dan implementasi akad murabahah pada bagian ini dimaksudkan untuk memahami cara bank syariah menetapkan margin pembiayaan secara rasional, sekaligus menelaah bagaimana praktik akad murabahah dijalankan agar tetap sejalan dengan prinsip syariah. (Maulana Riyadi, 2025). Kajian ini menyoroti dua hal pokok: pertama, sejauh mana komponen biaya internal bank memengaruhi besaran margin; kedua, bagaimana akad murabahah diterapkan secara konkret dalam operasional perbankan syariah.

Tabel 4. Margin rata-rata seluruh pembiayaan murabahah pada industri tercatat 9,10%

Indikator	Nilai	Cakupan Data	Keterangan
Margin Murabahah Rata-rata Industri	9,10%	Seluruh portofolio pembiayaan murabahah pada Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS)	Mencerminkan rata-rata margin industri secara agregat sebagaimana disajikan dalam Statistik Perbankan Syariah OJK.
Margin Murabahah Segmen Pihak Ketiga Non-Bank*	$\pm 8,0\%$ – 8,8%	Pembiayaan kepada pihak ketiga non-bank (segmen tertentu)	Merupakan rata-rata margin pada segmen pembiayaan tertentu sehingga tidak dapat disamakan dengan rata-rata industri secara keseluruhan.
Faktor Penyebab Perbedaan Margin	-	Seluruh segmen pembiayaan	Perbedaan dipengaruhi oleh profil risiko nasabah,



			biaya dana (cost of funds), biaya operasional, jangka waktu pembiayaan, kualitas agunan, serta strategi bisnis masing-masing bank.
--	--	--	--

Dari analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa tingginya margin perbankan syariah lebih banyak dipengaruhi oleh struktur biaya internal dan risiko operasional, bukan oleh niat mengambil keuntungan berlebihan. Pelaksanaan akad murabahah secara formal telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI dan regulasi nasional, namun secara substantif masih perlu diperkuat agar kepemilikan riil dan risk sharing benar-benar tercermin. Guna menjawab kritik masyarakat, bank syariah disarankan meningkatkan transparansi struktur biaya, memperkuat mekanisme kepemilikan aset, dan mengurangi ketergantungan pada benchmark bunga konvensional.

Kesimpulan

Kajian ini memperlihatkan bahwa tingginya margin pembiayaan murabahah pada perbankan syariah Indonesia tidak bisa dipahami secara terpisah dari struktur biaya internal bank maupun cara akad tersebut dilaksanakan dalam praktik. Kedua dimensi ini rasionalitas ekonomi di satu sisi, kepatuhan syariah di sisi lain saling melengkapi dalam menerangkan mengapa margin murabahah tampak tinggi tanpa serta-merta berarti terjadi penyimpangan prinsip syariah. Sumbangan utama kajian ini terletak pada penyatuan kedua kerangka analisis tersebut, yang selama ini dalam literatur lebih sering dibahas secara terpisah (lihat Tabel 1).

Dari sisi implikasi teoretis, kritik publik terhadap margin murabahah perlu dirumuskan ulang: pertanyaan yang relevan bukan lagi "*apakah margin murabahah sama dengan bunga,*" melainkan "*apakah struktur biaya pembentuk margin tersebut telah disampaikan secara transparan, dan apakah kepemilikan riil benar-benar dilaksanakan sebelum akad jual beli berlangsung.*" Secara praktis, hal ini mengarahkan perhatian pada dua area perbaikan yang lebih konkret: (1) keterbukaan rincian komponen biaya kepada nasabah pada saat akad, bukan sekadar pengungkapan angka margin final; dan (2) penguatan bukti kepemilikan riil (dokumentasi qabd) sebagai pembeda substantif dari skema pembiayaan berbasis utang.

Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan. Pertama, karena merupakan penelitian kepustakaan dengan pendekatan yuridis normatif, kesimpulan yang ditarik mengenai struktur biaya dan implementasi akad hanya berpijak pada data sekunder dan data agregat industri, bukan berasal dari data primer internal bank maupun hasil wawancara langsung dengan pelaku industri atau nasabah. Kedua, ilustrasi kasus yang digunakan dalam pembahasan bersifat konseptual-generik dan tidak merepresentasikan data transaksi riil dari bank tertentu, sehingga generalisasi atas praktik satu institusi ke seluruh industri perlu dilakukan secara hati-hati. Ketiga, penelitian ini berfokus pada perbankan syariah berskala nasional/bank umum, sehingga temuannya tidak serta-merta



berlaku pada lembaga keuangan syariah non-bank (BPRS, BMT, koperasi syariah) yang memiliki karakteristik struktur biaya dan skala operasi yang berbeda.

Berdasarkan keterbatasan tersebut, penelitian selanjutnya diharapkan dapat menggunakan pendekatan empiris dengan melibatkan data primer — baik melalui wawancara dengan pengelola bank syariah mengenai mekanisme internal penetapan margin, maupun survei persepsi nasabah terhadap transparansi komponen biaya — untuk menghasilkan gambaran yang lebih komprehensif mengenai hubungan antara struktur biaya, implementasi akad murabahah, dan persepsi masyarakat terhadap tingginya margin pembiayaan syariah.

Referensi

- Albab, D. U. (2026). Analisis Implementasi Fatwa DSN-MUI No.04 dengan Pendekatan Systematic Literature Review (SLR). *Journal of Fiqh in Contemporary Financial Transactions*, 4(1), 58–69. <https://doi.org/10.61111/jfcft.v4i1.1250>
- Andriyana, E., Akuntansi, J., Ekonomi, F., & Kusumaningtias, R. (2019a). *PENGARUH COST OF LOANABLE FUND, OVERHEAD COST DAN RISK FACTOR TERHADAP MARGIN MURABAHAH PADA BANK UMUM SYARIAH DI INDONESIA (PERIODE 2013-2017)* (Vol. 8, Number 1). <http://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/>
- Andriyana, E., Akuntansi, J., Ekonomi, F., & Kusumaningtias, R. (2019b). *PENGARUH COST OF LOANABLE FUND, OVERHEAD COST DAN RISK FACTOR TERHADAP MARGIN MURABAHAH PADA BANK UMUM SYARIAH DI INDONESIA (PERIODE 2013-2017)* (Vol. 8, Number 1). <http://jurnalmahasiswa.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/>
- Arifatul Fatwa, I., & Islam Negeri Abdurrahman Wahid Pekalongan, U. K. (n.d.-a). *Analisis Konsep Keadilan dalam Sistem Perbankan Syariah: Studi Kasus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia* (Vol. 3, Number 2).
- Arifatul Fatwa, I., & Islam Negeri Abdurrahman Wahid Pekalongan, U. K. (n.d.-b). *Analisis Konsep Keadilan dalam Sistem Perbankan Syariah: Studi Kasus Implementasi Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia* (Vol. 3, Number 2).
- Fakhri Rakhman, A., & Atipah, N. (n.d.). *JUAL BELI AL-MURABAHAH*. <https://doi.org/10.8734/Tashdiq.v1i2.365>
- Maulana Riyadi, F. (2025a). Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 02. <https://doi.org/10.5281/zenodo.15655175>
- Maulana Riyadi, F. (2025b). Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 02. <https://doi.org/10.5281/zenodo.15655175>
- Maulana Riyadi, F. (2025c). Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 02. <https://doi.org/10.5281/zenodo.15655175>
- Muhammad, M. (2025). Analisis Penerapan Akad Murābahah dalam Perspektif Fikih Muamalah di Koperasi Tamam STIBA Makassar. *AL-KHIYAR: Jurnal Bidang Muamalah Dan Ekonomi Islam*, 5(2), 241–259. <https://doi.org/10.36701/al-khiyar.v5i2.2655>



- Putri, K. A., & Wulandari, F. (n.d.-a). IMPLEMENTATION OF MURABAHAH CONTRACT IN INDONESIA: A NARRATIVE STUDY OF THE PROCESS, CHALLENGES, AND ECONOMIC IMPACT. *Business and Accounting Research (IJEBA) Peer Reviewed-International Journal*, 9. Retrieved <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/IJEBA>
- Putri, K. A., & Wulandari, F. (n.d.-b). IMPLEMENTATION OF MURABAHAH CONTRACT IN INDONESIA: A NARRATIVE STUDY OF THE PROCESS, CHALLENGES, AND ECONOMIC IMPACT. *Business and Accounting Research (IJEBA) Peer Reviewed-International Journal*, 9. Retrieved <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/IJEBA>
- Putri, K. A., & Wulandari, F. (n.d.-c). IMPLEMENTATION OF MURABAHAH CONTRACT IN INDONESIA: A NARRATIVE STUDY OF THE PROCESS, CHALLENGES, AND ECONOMIC IMPACT. *Business and Accounting Research (IJEBA) Peer Reviewed-International Journal*, 9. Retrieved <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/IJEBA>
- Satria, D., Daim Harahap, R., & Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan, F. (2024). *PENGARUH OVERHEAD COST, RISK COST, DAN SIMPANAN WADIAH TERHADAP PENDAPATAN MARGIN MURABAHAH PADA BANK UMUM SYARIAH*. 17(1). <https://doi.org/10.46306/jbbe.v17i1>
- Zulpahmi, Z., & Rizqiana, E. (2018). Pengaruh biaya operasional, Dana Pihak Ketiga (DPK), dan Non Performing Financing (NPF) terhadap margin murabahah pada bank umum syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 4(2), 81–86. <https://doi.org/10.20885/jeki.vol4.iss2.art4>