

## **Analisis Kepatuhan Akad Pembiayaan Murabahah pada PT ALAMI Fintek Sharia Berdasarkan Regulasi POJK dan Fatwa DSN-MUI**

Syarif Hidayatullah<sup>1</sup>, Sri Wahyuni<sup>2</sup>

### **Abstrak**

*Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian praktik pembiayaan murābahah pada perusahaan financial technology (fintek) syariah dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 117/DSN-MUI/II/2018 dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 10/POJK.05/2022. Studi kasus dilakukan pada PT ALAMI Fintek Sharia dengan menggunakan metode penelitian kualitatif melalui wawancara dan telaah dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan akad murābahah pada PT ALAMI Fintek Sharia secara umum telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI dan POJK, baik dalam mekanisme transaksi maupun aspek legalitas. Namun, ditemukan potensi risiko terkait penggabungan akad wakālah dengan murābahah yang dilakukan dalam satu rangkaian, sehingga diperlukan pengawasan agar praktik tetap sesuai prinsip syariah. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pengembangan regulasi dan implementasi fintek syariah di Indonesia.*

**Kata Kunci:** *Murabahah; Financial technology syariah; Fatwa DSN-MUI; POJK*

### **Abstract**

*This study aims to analyze the compliance of murābahah financing practices in sharia-based financial technology companies with the provisions of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) Fatwa No.117/DSN-MUI/II/2018 and the Financial Services Authority Regulation (POJK) No.10/POJK.05/2022. A case study was conducted on PT ALAMI Fintek Sharia using a qualitative research method through interviews and document review. The findings reveal that the implementation of murābahah contracts at PT ALAMI Fintek Sharia generally complies with DSN-MUI and POJK regulations in both transaction mechanisms and legal aspects. However, potential risks were identified regarding the combination of wakālah and murābahah contracts within a single process, necessitating stronger supervision to ensure full compliance with sharia principles. This research is expected to contribute to the development of regulations and the implementation of sharia-compliant fintech in Indonesia.*

**Keywords:** *Murabahah; Sharia financial technology; DSN-MUI fatwa; POJK.*

---

<sup>1</sup> Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta; email: syarifhidayatullah@iiq.ac.id

<sup>2</sup> Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta; email: cekyunieofficial@gmail.com

## PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi informasi yang pesat telah membawa perubahan signifikan dalam berbagai sektor, termasuk industri jasa keuangan. Salah satu inovasi yang menonjol adalah *financial technology* (fintek), yaitu pemanfaatan teknologi untuk mempermudah layanan keuangan. Di Indonesia, fintek berkembang pesat, khususnya dalam bentuk layanan pendanaan bersama berbasis teknologi informasi atau *peer-to-peer (P2P) lending*. Kehadiran fintek, baik konvensional maupun berbasis syariah, telah memberikan kemudahan akses pembiayaan bagi masyarakat yang sebelumnya sulit dijangkau oleh lembaga keuangan konvensional (Otoritas Jasa Keuangan, 2022)

Fintek syariah merupakan inovasi yang menggabungkan teknologi dengan prinsip syariah. Layanan ini harus mematuhi ketentuan hukum positif serta fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Salah satu akad yang paling banyak digunakan adalah akad *murabahah*, yaitu jual beli barang dengan penambahan margin keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Akad ini populer karena strukturnya sederhana dan sesuai dengan prinsip syariah, selama rukun dan syaratnya terpenuhi, termasuk kepemilikan barang oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli (Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000).

Dalam praktiknya, terdapat tantangan untuk memastikan bahwa akad *murabahah* yang diterapkan oleh Fintek syariah sesuai dengan prinsip syariah. Salah satu isu yang muncul adalah penggabungan akad *wakalah* (perwakilan) dengan akad *murabahah* dalam satu rangkaian transaksi. Secara normatif, akad *murabahah* seharusnya dilakukan setelah penyelenggara memiliki barang yang menjadi objek jual beli. Fenomena ini menimbulkan pertanyaan mengenai kepatuhan terhadap Fatwa DSN-MUI No. 117/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 10/POJK.05/2022 tentang Layanan Pendanaan Bersama Berbasis Teknologi Informasi (DSN-MUI, 2018; OJK, 2022).

Data OJK menunjukkan bahwa pertumbuhan Fintek syariah sangat signifikan. Namun, masih banyak entitas yang beroperasi tanpa izin, sehingga menimbulkan risiko hukum dan syariah. Satgas Waspada Investasi mencatat hingga Maret 2020 terdapat 2.406 entitas

Fintek ilegal yang dihentikan operasinya (Satgas Waspada Investasi, 2020). Hal ini memperkuat urgensi penelitian mengenai kepatuhan Fintek syariah terhadap regulasi yang berlaku untuk menjaga kepercayaan publik dan keberlanjutan industri ini.

PT ALAMI Fintek Sharia merupakan salah satu perusahaan Fintek syariah yang telah terdaftar dan diawasi oleh OJK berdasarkan SK No. KEP-21/D.05/2020. Perusahaan ini menggunakan akad *murabahah* dalam menyalurkan pembiayaan kepada pengguna dana. Dengan pangsa pasar yang terus berkembang, penting untuk memastikan kesesuaian mekanisme pembiayaan yang diterapkan dengan ketentuan fatwa dan regulasi, agar tidak menimbulkan permasalahan kepatuhan di kemudian hari.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini memiliki dua fokus utama, yaitu mendeskripsikan praktik pembiayaan *murabahah* di PT ALAMI Fintek Sharia dan menganalisis kesesuaian praktik tersebut dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 117/DSN-MUI/II/2018 serta POJK No. 10/POJK.05/2022. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman lebih dalam tentang implementasi prinsip syariah pada layanan Fintek dan memberikan kontribusi terhadap pengembangan regulasi maupun praktik bisnis Fintek syariah di Indonesia.

## LANDASAN TEORITIS

### Konsep Akad *Murabahah*

*Murabahah* berasal dari kata *ribh* yang berarti keuntungan. Secara terminologi, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyebutkan harga perolehan dan margin keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Penjual wajib menginformasikan harga pokok dan biaya tambahan kepada pembeli secara transparan, kemudian menambahkan margin yang telah disepakati (Antonio, 2011). Dalam praktik perbankan dan lembaga keuangan syariah, *murabahah* menjadi salah satu akad pembiayaan yang paling banyak digunakan karena strukturnya sederhana dan risikonya relatif rendah dibandingkan dengan akad bagi hasil.

Landasan hukum akad *murabahah* terdapat dalam Al-Qur'an, Sunnah, dan ijma' ulama. Al-Qur'an menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba sebagaimana disebutkan dalam QS. Al-Baqarah [2]: 275,

*"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"*  
(Departemen Agama RI, 2019).

Hadis Nabi juga menegaskan kebolehan jual beli dengan pembayaran tempo, sebagaimana riwayat Ibnu Majah yang menyebutkan bahwa jual beli tidak tunai mengandung keberkahan (Ibnu Majah, 2015). Selain itu, DSN-MUI menetapkan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mengatur tata cara pelaksanaan *murabahah* agar sesuai prinsip syariah, termasuk kewajiban penjual memiliki barang terlebih dahulu sebelum dijual kepada pembeli (DSN-MUI, 2000).

Rukun dan syarat *murabahah* meliputi: (a) pelaku akad (penjual dan pembeli) yang cakap hukum, (b) objek akad yang halal, dimiliki penjual, dan jelas spesifikasinya, (c) harga jual yang transparan, dan (d) ijab qabul yang dilakukan secara jelas dan sah (Karim, 2020). Dalam praktik lembaga keuangan syariah, implementasi *murabahah* dapat dilakukan secara langsung atau melalui *wakalah*, yaitu pemberian kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga *murabahah*. Skema ini dikenal sebagai *murabahah bil-wakalah* (Antonio, 2011).

### **Financial Technology (Fintek) Syariah**

Fintek adalah pemanfaatan teknologi untuk meningkatkan layanan jasa keuangan, baik dalam proses transaksi, pendanaan, maupun investasi. Peraturan Bank Indonesia No. 19/12/PBI/2017 mendefinisikan teknologi finansial sebagai penggunaan teknologi dalam sistem keuangan yang menghasilkan produk, layanan, atau model bisnis baru dan berdampak pada stabilitas sistem keuangan (Bank Indonesia, 2017). Fintek syariah mengadopsi prinsip-prinsip syariah dalam setiap transaksi, sehingga harus mematuhi ketentuan hukum Islam dan fatwa DSN-MUI (Otoritas Jasa Keuangan, 2022).

Karakteristik utama Fintek syariah adalah tidak mengandung unsur riba, *garar*, dan *maysir*, serta harus menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti *murabahah*, *ijarah*, *musyarakah*, dan *mudarabah*. Salah satu bentuk layanan Fintek syariah adalah *peer-to-peer (P2P) lending* yang mempertemukan pemberi dana (lender) dengan penerima dana (borrower) melalui platform berbasis teknologi informasi (OJK, 2022). Untuk menjamin kepatuhan syariah, DSN-MUI

mengeluarkan Fatwa No. 117/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah yang mengatur penggunaan akad, mekanisme transaksi, serta tanggung jawab penyelenggara Fintek syariah (DSN-MUI, 2018).

Fintek syariah memiliki potensi besar dalam meningkatkan inklusi keuangan di Indonesia, terutama bagi segmen masyarakat yang tidak terjangkau oleh perbankan konvensional. Namun, perkembangan Fintek juga menimbulkan tantangan, seperti perlindungan konsumen, pengawasan regulasi, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Oleh karena itu, OJK mengeluarkan POJK No. 10/POJK.05/2022 yang mengatur penyelenggaraan layanan pendanaan bersama berbasis teknologi informasi, termasuk ketentuan perizinan, manajemen risiko, dan perlindungan konsumen (OJK, 2022).

### **Regulasi Akad *Murabahah* dalam Fintek Syariah**

Dalam konteks Fintek syariah, penerapan akad *murabahah* harus memenuhi ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 117/DSN-MUI/II/2018. Fatwa ini menegaskan bahwa pembiayaan berbasis teknologi informasi harus menggunakan akad yang sesuai prinsip syariah, dengan kewajiban penyelenggara memiliki objek jual beli sebelum akad *murabahah* dilaksanakan. Selain itu, akad tidak boleh dilakukan secara bersamaan dengan akad *wakalah* apabila hal tersebut menimbulkan ketidakjelasan kepemilikan barang (DSN-MUI, 2018).

POJK No. 10/POJK.05/2022 memberikan dasar hukum operasional bagi perusahaan Fintek, termasuk aspek legalitas, tata kelola, dan perlindungan pengguna. POJK ini menekankan kewajiban penyelenggara untuk menjaga transparansi, keamanan data, serta kepatuhan terhadap regulasi sektor jasa keuangan. Bagi Fintek syariah, penerapan kedua regulasi ini penting untuk memastikan keberlangsungan usaha sekaligus menjaga integritas prinsip syariah (OJK, 2022).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis Praktik Pembiayaan Murābahah**

PT ALAMI Fintek Sharia merupakan salah satu penyelenggara layanan pendanaan bersama berbasis teknologi informasi yang berfokus pada pembiayaan berbasis prinsip syariah. Perusahaan ini menggunakan akad *murabahah* dalam menyalurkan pembiayaan

kepada penerima dana (borrower). Berdasarkan hasil wawancara dan telaah dokumen, mekanisme pembiayaan *murabahah* pada PT ALAMI dilakukan melalui skema *murabahah bil wakalah*, yaitu pemberi kuasa (PT ALAMI) menunjuk penerima pembiayaan sebagai wakil untuk membeli barang kepada pemasok. Setelah barang diperoleh, penerima pembiayaan berkewajiban membayar harga jual yang terdiri dari harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya (DSN-MUI, 2018).

Proses pembiayaan dimulai dengan pengajuan pembiayaan oleh penerima dana melalui platform digital. Setelah permohonan disetujui dan didukung oleh pemberi dana, PT ALAMI menerbitkan akad *wakalah* kepada penerima pembiayaan agar membeli barang sesuai spesifikasi yang diajukan. Selanjutnya, akad *murabahah* dilakukan setelah bukti transaksi pembelian barang dari pemasok diterima. Harga jual yang ditetapkan mencakup harga pokok dan margin keuntungan tetap, serta jadwal pembayaran yang dapat dilakukan secara cicilan (*taqsith*) atau pelunasan pada akhir periode (*mu'ajjal*).

Dalam praktiknya, PT ALAMI juga menerapkan prinsip keterbukaan informasi kepada pengguna, baik pemberi dana maupun penerima dana. Semua rincian terkait barang, harga pokok, margin, serta tenor pembiayaan tercantum dalam akad yang disetujui secara elektronik. Selain itu, perusahaan menyediakan mekanisme mitigasi risiko melalui analisis kelayakan calon penerima pembiayaan, pemantauan penggunaan dana, dan asuransi pembiayaan berbasis syariah.

Namun, hasil observasi menunjukkan potensi permasalahan pada tahapan pelaksanaan, khususnya terkait keterlambatan dalam pemisahan akad *wakalah* dan *murabahah*. Dalam beberapa kasus, penandatanganan kedua akad ini dilakukan hampir bersamaan, sehingga menimbulkan keraguan terkait terpenuhinya kepemilikan barang oleh PT ALAMI sebelum akad *murabahah* berlangsung. Fenomena ini perlu mendapat perhatian karena menyangkut kepatuhan terhadap prinsip kepemilikan (*al-milk*) dalam jual beli *murabahah* (Karim, 2020).

### **Analisis Kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 117/DSN-MUI/II/2018**

Fatwa DSN-MUI Nomor 117/DSN-MUI/II/2018 mengatur bahwa layanan pembiayaan berbasis teknologi informasi wajib menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip syariah, serta memenuhi ketentuan terkait mekanisme, transparansi, dan penghindaran unsur *garar*. Dalam konteks pembiayaan *murabahah*, fatwa ini menegaskan bahwa penyelenggara harus memiliki barang secara hukum sebelum menjualnya kepada penerima pembiayaan, meskipun diperbolehkan menggunakan akad *wakalah* untuk proses pembelian (DSN-MUI, 2018).

Berdasarkan analisis, praktik di PT ALAMI sebagian besar telah sesuai dengan ketentuan fatwa tersebut. Transparansi informasi mengenai harga pokok, margin keuntungan, serta biaya-biaya lain telah dipenuhi. Selain itu, perusahaan memastikan akad dilakukan secara tertulis (elektronik) dan dilengkapi bukti transaksi. Penerapan prinsip *akad tabarru'* (*wakalah*) dan *akad tijarah* (*murabahah*) juga telah diatur dalam dokumen kontrak.

Namun, terdapat potensi ketidaksesuaian pada aspek pemisahan akad. Fatwa DSN-MUI melarang penggabungan akad jika berimplikasi pada ketidakjelasan kepemilikan barang. Pada praktik PT ALAMI, meskipun secara dokumen akad *wakalah* dan *murabahah* dibuat terpisah, waktu pelaksanaannya yang berdekatan dapat menimbulkan persepsi bahwa kedua akad ini dilakukan bersamaan. Hal ini dapat menimbulkan *garar* (ketidakjelasan), meskipun secara substansi PT ALAMI tetap menanggung risiko kepemilikan secara hukum (Antonio, 2011). Oleh karena itu, diperlukan penguatan prosedur agar pemisahan akad lebih jelas secara waktu dan bukti administrasi.

Selain itu, Fatwa DSN-MUI juga mensyaratkan tidak adanya unsur *riba*, *garar*, dan *maysir*. Berdasarkan telaah dokumen akad, tidak ditemukan indikasi adanya bunga atau denda keterlambatan yang bersifat *riba*. Sebaliknya, PT ALAMI menerapkan sanksi keterlambatan berupa dana sosial (non-profit), sesuai ketentuan fatwa.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa secara umum praktik pembiayaan *murabahah* di PT ALAMI telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI, meskipun terdapat ruang perbaikan dalam hal prosedur teknis pelaksanaan akad.

### **Analisis Kesesuaian dengan POJK No. 10/POJK.05/2022**

POJK No. 10/POJK.05/2022 mengatur penyelenggaraan layanan pendanaan bersama berbasis teknologi informasi, termasuk kewajiban

perizinan, manajemen risiko, transparansi, dan perlindungan konsumen. Bagi Fintek syariah, ketentuan ini berlaku bersamaan dengan kewajiban mematuhi prinsip syariah. PT ALAMI telah memenuhi aspek legalitas dengan memperoleh izin resmi dari OJK (SK No. KEP-21/D.05/2020), serta terdaftar sebagai anggota Asosiasi Fintek Pendanaan Bersama Indonesia (AFPI) (OJK, 2022).

Dalam aspek transparansi, PT ALAMI telah menyampaikan informasi mengenai biaya, margin keuntungan, dan ketentuan akad kepada pengguna melalui platform digital. Perlindungan konsumen juga diperhatikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa dan pengamanan data sesuai ketentuan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik. Selain itu, perusahaan menerapkan manajemen risiko, termasuk analisis kelayakan calon penerima dana dan pengawasan penggunaan pembiayaan.

Namun, hasil analisis menunjukkan bahwa POJK juga mengatur kewajiban pemisahan rekening operasional dengan rekening escrow, serta penerapan prinsip *know your customer* (KYC). PT ALAMI telah melaksanakan kedua ketentuan ini, sehingga risiko penyalahgunaan dana dapat diminimalisir. Dalam hal pengawasan, PT ALAMI secara rutin melaporkan kegiatan operasional kepada OJK, sesuai kewajiban pelaporan periodik.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa praktik pembiayaan *murabahah* di PT ALAMI tidak hanya mematuhi ketentuan syariah, tetapi juga memenuhi persyaratan hukum positif yang ditetapkan dalam POJK. Namun, penguatan tata kelola dan kepatuhan prosedur perlu terus dilakukan agar perusahaan dapat mempertahankan reputasi sebagai penyelenggara Fintek syariah yang aman dan patuh regulasi.

## PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian tentang kesesuaian praktik pembiayaan *murabahah* di PT ALAMI Fintek Sharia dengan Fatwa DSN-MUI No. 117/DSN-MUI/II/2018 dan POJK No. 10/POJK.05/2022, dapat disimpulkan beberapa hal berikut. Pertama, praktik pembiayaan *murabahah* di PT ALAMI dilakukan melalui mekanisme *murabahah bil wakalah*, di mana PT ALAMI memberikan kuasa kepada penerima pembiayaan untuk membeli barang dari pemasok. Setelah barang

diperoleh, penerima pembiayaan melakukan akad *murabahah* dengan PT ALAMI dengan harga jual yang terdiri atas harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati. Proses ini dilakukan melalui platform digital dengan dokumentasi kontrak secara elektronik, sehingga mencerminkan prinsip keterbukaan dan legalitas. Kedua, hasil analisis menunjukkan bahwa penerapan akad *murabahah* pada PT ALAMI secara umum telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 117/DSN-MUI/II/2018. Ketentuan terkait transparansi harga, pemisahan akad, penghindaran riba, dan penerapan sanksi keterlambatan dalam bentuk dana sosial telah dipenuhi. Ketiga, praktik di PT ALAMI juga sesuai dengan ketentuan POJK No. 10/POJK.05/2022 yang mengatur aspek perizinan, tata kelola, transparansi, manajemen risiko, dan perlindungan konsumen.

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan agar PT ALAMI mempertegas pemisahan antara akad *wakalah* dan *murabahah* secara waktu dan dokumentasi agar sesuai dengan prinsip syariah yang menuntut kejelasan kepemilikan barang. PT ALAMI juga dapat meningkatkan edukasi kepada pengguna platform mengenai prosedur akad dan kewajiban masing-masing pihak agar tercipta transparansi dan kepercayaan yang lebih baik. Untuk regulator, diperlukan pengawasan yang lebih ketat terhadap pelaksanaan akad-akad dalam Fintek syariah, terutama terkait penggabungan akad yang berpotensi menimbulkan gharar. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji lebih banyak penyelenggara Fintek syariah untuk memperoleh gambaran yang lebih luas tentang penerapan prinsip syariah dan kepatuhan regulasi di industri ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, M. S. (2011). *Bank syariah: Dari teori ke praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Bank Indonesia. (2017). *Peraturan Bank Indonesia Nomor 19/12/PBI/2017 tentang Penyelenggaraan Teknologi Finansial*. Jakarta: Bank Indonesia.
- Departemen Agama Republik Indonesia. (2019). *Al-Qur'an dan terjemahannya*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). *Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*. Jakarta: DSN-MUI.

- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2018). *Fatwa DSN-MUI Nomor 117/DSN-MUI/II/2018 tentang Layanan Pembiayaan Berbasis Teknologi Informasi Berdasarkan Prinsip Syariah*. Jakarta: DSN-MUI.
- Ibnu Majah. (2015). *Sunan Ibnu Majah*. Beirut: Dar Ihya al-Turath al-Arabi.
- Karim, A. A. (2020). *Fiqh muamalah kontemporer*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/POJK.05/2022 tentang Layanan Pendanaan Bersama Berbasis Teknologi Informasi*. Jakarta: OJK.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *Statistik fintech syariah*. Diakses dari <https://www.ojk.go.id>.
- Satgas Waspada Investasi. (2020). *Laporan tahunan penanganan fintech ilegal*. Jakarta: OJK.