

## BAB II

### KAJIAN TEORI

#### A. Pengertian Akad Murabahah

Secara bahasa arti dari *Murabahah* adalah saling mendapatkan keuntungan. Secara terminologis, *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, pada konteks ini pihak penjual harus memberitahu kepada pembeli mengenai harga produk yang dibeli dan menentukan keuntungan sebagai tambahannya.<sup>11</sup> *Murabahah* adalah penjualan barang dengan harga ditambah keuntungan yang telah disepakati. Jadi jika disimpulkan *Murabahah* adalah suatu akad transaksi jual beli barang yang dimana pihak penjual menyatakan harga perolehan dan margin atau keuntungan yang diperoleh, dan disepakati antara kedua belah pihak penjual dan pembeli.<sup>12</sup>

*Murabahah* adalah mekanisme pembayaran yang dapat ditunda atau ditahan dalam jangka waktu tertentu, yang dimana pembayarannya dapat dicicil sampai lunas atau dibayar secara lunas di akhir jatuh

---

<sup>11</sup> Ahmadio, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (IAIN Jember Press, 2021). Hal. 94

<sup>12</sup> Marzuki, “Aktualisasi Prinsip Keadilan Pada Akad Murabahah Dalam Menetapkan Margin Keuntungan Di Lembaga Keuangan Syariah”, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 10, no. 1 (2024)..

tempo, namun dalam dunia perbankan biasanya penerapan dari pembiayaan yang menggunakan Akad *Murabahah* mekanisme transaksinya menggunakan metode dicicil, karena untuk mengurangi resiko ancaman pada kesehatan keuangan Bank.<sup>13</sup> Dalam konteks perbankan. *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dimana bank mendapat keuntungan dari transaksi tersebut.

Akad *murabahah* adalah salah satu bentuk transaksi jual beli yang digunakan dalam pembiayaan syariah, di mana lembaga keuangan syariah (LKS) bertindak sebagai penjual yang membeli barang terlebih dahulu dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang mencakup margin keuntungan yang telah disepakati.<sup>14</sup> Akad ini mengharuskan lembaga keuangan untuk transparan dalam menyampaikan harga pokok barang serta margin yang diambil, sesuai dengan prinsip keadilan dalam syariah.

*Murabahah* menjadi populer dalam keuangan syariah karena fleksibilitasnya. Namun, pelaksanaan akad ini memerlukan ketelitian dalam memenuhi syarat

---

<sup>13</sup> Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2023)..

<sup>14</sup> Karim Adimarwan A, *Ekonomi Islam: Suatu Kajian Kontemporer* (Rajawali Pers, 2020). Hlm 98

dan rukunnya, seperti adanya objek yang diperjualbelikan, harga yang disepakati, dan penyerahan barang yang jelas.<sup>15</sup> Ketidaksesuaian dalam pelaksanaan akad, seperti tidak adanya kepemilikan barang oleh lembaga sebelum dijual ke nasabah, dapat menyebabkan akad menjadi tidak sah menurut syariah.

Mayoritas ulama sepakat tentang keabsahan jual beli melalui akad *murabahah*.<sup>16</sup> Para ulama telah sepakat tentang kehalalan jual beli. Untuk memastikan keabsahannya, jual beli harus memenuhi rukun dan syarat berikut ini :

- a) Dua pihak yang berakad, yakni terdiri dari penjual dan pembeli. Kedua pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka memiliki kapasitas hukum dan masing-masing melakukannya secara sukarela, tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan, atau penipuan.
- b) Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan dan harga. Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan,

---

<sup>15</sup> Hamzah M, *Koperasi Syariah: Teori Dan Praktek* (Alfabeta, 2020). Hlm 77

<sup>16</sup> Andi Asruni, , “Analisis Fatwa DSN-MUI Nomor: 4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah Dalam Penerapan Hak,” *Banco: Jurnal Ekonomi Islam* 4 (Mei 2022).

merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

- c) Adanya *sighat* akad yang terdiri dari ijab dan kabul. *Sighat* akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan kabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang, serta tidak membatasi waktu, misalnya: saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya Kembali.<sup>17</sup>

#### **B. Akad *Murabbahah* dalam Fatwa DSN-MUI**

Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada 1 April 2000 (26 Dzulhijjah 1420 H) telah mengeluarkan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Fatwa ini ditetapkan mengingat kebutuhan masyarakat akan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli, serta perlunya bank syariah memiliki fasilitas *murabahah* untuk membantu dan meningkatkan kesejahteraan

---

<sup>17</sup> Renny Oktafia & M. Taufiq, *Manajemen Perbankan Syariah (Tinjauan Fiqh, Teori dan Praktik)* (Jakarta: Insight Mediatama, 2022)

masyarakat, yaitu dengan menjual suatu barang kepada pembeli dengan menegaskan harga beli awal dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.<sup>18</sup>

Fatwa ini didasari oleh beberapa firman Allah SWT dan Hadis Nabi Muhammad SAW, antara lain mengenai keharusan jual beli yang suka sama suka, kehalalan jual beli dan keharaman riba, kewajiban memenuhi akad, serta anjuran untuk menunda tagihan bagi orang yang kesulitan. Fatwa ini juga merujuk pada ijma' mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli murabahah dan kaidah fikih bahwa pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya dijabarkan sebagai berikut :

1. Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

*“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...”*

---

<sup>18</sup>Asriadi Arifin, *tentang Murabahah: Refleksi Kritis terhadap Implementasi BSI Dimensi Ekonomi Islam*, *Balanca: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 5, no. 1 (2023)..

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

"...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."

2. Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

3. Hadis Nabi SAW:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
وآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه  
وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

4. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى  
أَجَلٍ، وَالْمَقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه  
عن صهيب)

"Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan

*jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)*

5. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

*“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”*

Dalam Fatwa Ini, DSN-MUI Menetapkan Beberapa Fatwa Tentang Murabahah sebagai berikut :

*Pertama*, Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari’ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari’ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada

nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

*Kedua* Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang

tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

*Ketiga Jaminan dalam Murabahah:*

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat Utang dalam Murabahah:*

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau

kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

*Kelima* Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam* Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Dapat disimpulkan bahwa Fatwa ini bertujuan untuk memfasilitasi penyaluran dana bank syariah berdasarkan

prinsip jual beli, di mana bank menjual barang dengan memberitahukan harga beli awal dan mengambil keuntungan. Fatwa ini didasari oleh Al-Qur'an dan Hadis yang menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, serta ijma' ulama dan kaidah fikih tentang kebolehan muamalah kecuali ada dalil yang mengharamkan. Ketentuan utamanya meliputi keharusan akad bebas riba, barang yang halal, bank membeli barang atas nama sendiri sebelum menjualnya ke nasabah dengan memberitahu harga pokok dan keuntungan secara jujur. Fatwa ini juga mengatur permohonan nasabah, pembayaran uang muka (*urbun*), penggunaan jaminan, serta penyelesaian utang dan penundaan pembayaran jika terjadi kesulitan atau kebangkrutan, dengan sengketa diselesaikan melalui Dewan Syariah Nasional MUI.

Dalam pelaksanaan akad *Murabahah* terdapat beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Adapun rukun yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* yaitu:<sup>19</sup>

- a. Adanya Penjual (*ba'i*)
- b. Adanya Pembeli Pertama (*Musytari*)
- c. Objek atau barang yang diperjualbelikan (*Ma'qud 'Alaih*)
- d. Ucapan Serah Terima (*Shighat Ijab Qabul*)

Beberapa Syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan

---

<sup>19</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah* (Jakarta:2023).

*Murabahah* yaitu:<sup>20</sup>

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terjadi cacat pada barang sesuai pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian yang mana prinsip keterbukaan harus dijunjung tinggi.

Transaksi *bai' al-murabahah*, yang sesuai dengan karakteristik bisnis (*tijarah*), membawa sejumlah keuntungan bagi bank syariah. Salah satu keuntungannya adalah kemampuan untuk mendapatkan profit dari perbedaan harga beli dari penjual dan harga jual kepada nasabah. Terlebih lagi, sistem *bai' al-murabahah* juga tergolong cukup mudah, sehingga mempermudah pengelolaan administrasi di bank syariah. *Murabahah* menjadi salah satu pembiayaan dalam bank syariah yang diminati oleh banyak nasabah, hal ini dikarenakan return *murabahah* bersifat tetap dan minim risiko.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Vikri Rozy, Nurnasrina & Syahpawi, "Hierarki Hukum dan Hukum Perbankan Syariah Indonesia," *JAWI: Journal of Ahkam Wa Iqtishad* 2, no. 1 (2024): 291-299.

<sup>21</sup> Masfi Sya'fiatul Ummah, 'MURABAHAH', *Sustainability* (Switzerland), 11.1 (2019), pp. 1-14  
<<http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurb>

Beberapa risiko yang mungkin timbul dan perlu diwaspadai antara lain adalah:<sup>22</sup>

- 1) Default atau kelalaian; ketika nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) Fluktuasi harga komparatif, yang terjadi ketika harga suatu barang naik setelah bank membelinya untuk nasabah, dan bank tidak dapat mengubah harga jual beli tersebut.
- 3) Penolakan barang oleh nasabah karena alasan tertentu seperti rusak dalam perjalanan atau tidak sesuai dengan pesanan, sehingga sebaiknya barang tersebut diasuransikan. Jika pihak bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjual, barang tersebut menjadi kepemilikan bank dan bank menghadapi risiko dalam menjualnya kepada pihak lain.
- 4) Risiko penjualan barang oleh nasabah karena sifat jual beli dengan utang dalam kontrak bai' al-murabahah, di mana barang menjadi milik nasabah setelah kontrak ditandatangani. Hal ini

---

eco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484\_SI STEM\_PEMBETUNGAN\_TERPUSAT\_STRATEGI\_MELESTARI>. Hal. 67

<sup>22</sup> Auliya Elvansa Santoso, Imam Sopingi, and Kusnul Ciptanila Yuni K, 'JIES : Journal of Islamic Economics Studies Journal Homepage : Implementasi Akad Murabahah Dan Dampaknya Pada Produk Cicil Emas Di Bank Syariah Indonesia ( BSI ) KCP Kediri Pare', 6.1 (2025), pp. 12–22.

meningkatkan risiko default.<sup>23</sup>

### C. Pembiayaan *Murabahah* menurut Pedoman OJK

Pembiayaan *murabahah* mendominasi perbankan syariah, mencapai 47,88% dari total pembiayaan pada tahun 2022, menjadikannya pilihan utama bagi nasabah. Mekanismenya melibatkan jual beli aset dengan margin keuntungan bagi bank, dapat digunakan untuk aset konsumtif (kendaraan, rumah) maupun produktif (investasi, modal kerja). Beragamnya skema *murabahah* menuntut pedoman komprehensif, oleh karena itu Pedoman Produk Pembiayaan *Murabahah* Perbankan Syariah disempurnakan. Penyempurnaan ini mencakup ketentuan potongan pelunasan, *murabahah* ultra-mikro akad mu'allah, skema pembiayaan, serta penyesuaian berdasarkan fatwa DSN-MUI terbaru. Ketentuan Umum Pembiayaan *Murabahah* sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. Akad *murabahah* adalah akad jual beli suatu aset dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih

---

<sup>23</sup> Alvin Wahyu Nugroho, Nofa Nafirottuzulfa, and Ika Ajeng Lutfiyanti, 'Analisis Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Produk Dan Layanan Pt. Bprs Bhakti Sumekar', *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 6.2 (2021), pp. 507–17 <[http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2244345&val=11055&title=Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Pada Produk Dan Layanan PT BPRS Bhakti Sumekar](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2244345&val=11055&title=Analisis%20Akad%20Pembiayaan%20Murabahah%20Pada%20Produk%20Dan%20Layanan%20PT%20BPRS%20Bhakti%20Sumekar)>.

<sup>24</sup> Dian Ediana Rae dan Bambang Widjanarko, *Pedoman Produk Murabahah*, IV.

sebagai margin.

2. Akad murabahah tidak boleh diakhiri secara sepihak.
3. Rukun akad murabahah terdiri dari:
  - a. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul 'aqd*) adalah pernyataan penjualan (ijab) dan pernyataan pembelian (kabul)
  - b. Pihak yang berakad (*'aqidan*) adalah penjual (Bank) dan pembeli (nasabah)
  - c. Objek akad (*ma'qud 'alaih*) adalah aset yang diperjualbelikan dan harganya
4. Syarat dalam akad murabahah adalah seluruh ketentuan syariah berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia (DSNMUI) terkait pembiayaan murabahah.
5. Pelaksanaan akad murabahah dapat dilakukan dalam 3 bentuk pembiayaan:
  - a. Pembiayaan murabahah
  - b. Pembiayaan murabahah *ultra*-mikro
  - c. Pembiayaan murabahah *personal financing*
6. Pembiayaan murabahah adalah penyediaan dana untuk pembelian suatu aset oleh Bank dengan menegaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah membayarnya dengan harga yang lebih sebagai margin yang disepakati

Ijab dan Kabul pada Pembiayaan Murabahah :<sup>25</sup>

1. Ijab dan kabul harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami oleh para pihak.
2. Ijab dan kabul dapat dinyatakan dalam dokumen akad pembiayaan murabahah atau cara lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam hal ijab dan kabul akad pembiayaan murabahah menggunakan bentuk akad *mu'allaq*, maka akad akan berlaku efektif pada saat pembelian aset yang menjadi objek pembiayaan murabahah telah dilaksanakan.
4. Bank harus memiliki ketentuan terkait tata cara pelaksanaan ijab dan Kabul dalam akad pembiayaan murabahah dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI.
5. Bank harus melakukan konfirmasi pemahaman calon nasabah atas klausul dalam akad pembiayaan murabahah sebelum menandatangani akad dengan memberikan waktu yang cukup kepada calon nasabah untuk memahami klausul akad yang disampaikan. Konfirmasi pemahaman terhadap klausul akad dituangkan dalam dokumen akad Pembiayaan Murabahah atau media lain yang dapat digunakan

---

<sup>25</sup> Dian Ediana Rae dan Bambang Widjanarko, *Pedoman Produk Murabahah*, IV.

sebagai alat bukti berdasarkan kebijakan Bank.

6. Bank wajib memberikan salinan perjanjian pembiayaan kepada nasabah.

Skema Pembiayaan Murabahah :<sup>26</sup>

- a. Skema Pembiayaan Murabahah Tanpa Janji (Wa'ad) Pembelian

Skema Pembiayaan Murabahah Tanpa Janji (Wa'ad) Pembelian adalah pembiayaan murabahah tanpa disertai janji pembelian dari nasabah kepada Bank Dimana pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dilakukan oleh Bank dari pemasok secara tunai sebelum akad murabahah atas kehendak Bank.

- b. Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (Wa'ad) Pembelian Tanpa atau Disertai Wakalah

Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (Wa'ad) Pembelian Tanpa atau Disertai Wakalah adalah pembiayaan murabahah disertai janji pembelian oleh nasabah kepada Bank dimana pembelian aset yang akan menjadi objek murabahah dari pemasok, dilakukan oleh Bank atau nasabah sebagai wakil Bank baik secara tunai maupun non tunai sebelum akad pembiayaan murabahah.

---

<sup>26</sup> Dian Ediana Rae dan Bambang Widjanarko, *Pedoman Produk Murabahah*, IV.

c. Skema Pembiayaan Murabahah dengan Bentuk Akad *Murabahah Mu'allaq*

Skema Pembiayaan Murabahah dengan Bentuk Akad Murabahah *Mu'allaq* adalah suatu bentuk pembiayaan jual beli aset dengan penambahan margin keuntungan bagi bank, di mana akad jual belinya digantungkan (*mu'allaq*) pada suatu syarat atau kejadian di masa depan. Konsep ini merupakan salah satu variasi skema pembiayaan murabahah yang baru disempurnakan dalam Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah, termasuk penyesuaian berdasarkan fatwa DSN-MUI terbaru.

d. Skema Pembiayaan Murabahah Personal (*Personal Financing*)

Dalam pembiayaan syariah, "Skema Pembiayaan Murabahah Personal (*Personal Financing*)" merujuk pada pembiayaan murabahah yang ditujukan untuk kebutuhan individu atau nasabah personal, seperti pembelian barang konsumtif (kendaraan, rumah, atau kebutuhan rumah tangga lainnya) atau kebutuhan produktif seperti barang investasi atau modal kerja.

**D. Mekanisme akad *Murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah**

Pelaksanaan akad *Murabahah* pada pada Lembaga Keuangan Syariah ini adalah pihak Lembaga

Keuangan Syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Adapun mekanisme akad *Murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah adalah sebagai berikut :

- a. Lembaga Keuangan Syariah bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam transaksi akad *Murabahah* dengan nasabah.
- b. Lembaga Keuangan Syariah dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah.
- c. Lembaga Keuangan Syariah wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang telah dipesan oleh nasabah.
- d. Lembaga Keuangan Syariah dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar namun tidak disebutkan dalam awal perjanjian.<sup>27</sup>

#### **E. Pembiayaan Emas dalam Lembaga Keuangan Syariah**

Produk pembiayaan emas berbasis akad *murabahah* banyak digunakan oleh lembaga keuangan syariah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan logam mulia sebagai aset investasi.<sup>28</sup> Mekanisme

---

<sup>27</sup> Bank Indonesia, *Sharia Economic and Financial Review 2024* (KEKSI 2024) (Jakarta: Bank Indonesia, 2024)

<sup>28</sup> Muhammad Mubarak,, “Safeguarding Stability: The Case of Islamic Banking in Indonesia,” *International Journal of Islamic* 7, no. 1 (2024): 95-112.

pembiayaan ini memungkinkan nasabah untuk membeli emas secara cicilan dengan ketentuan margin yang telah ditetapkan. Namun, pelaksanaannya membutuhkan kehati-hatian untuk memastikan akad sesuai dengan prinsip syariah, terutama dalam hal penyerahan barang dan transparansi harga.<sup>29</sup>

Dalam konteks Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS) MMS di Kota Bengkulu, implementasi fatwa ini memerlukan pengawasan yang ketat, mengingat tingginya permintaan terhadap pembiayaan emas. Oleh karena itu, penting bagi LKMS untuk memastikan setiap transaksi memenuhi ketentuan fatwa dan regulasi yang ada agar akad yang dilakukan tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga berkah sesuai syariah.<sup>30</sup>

Sebagai contoh, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengatur bahwa dalam akad *murabahah*, lembaga keuangan wajib memiliki barang sebelum menjualnya kepada nasabah. Hal ini untuk menghindari transaksi spekulatif (*gharar*) yang dilarang dalam Islam. Fatwa ini juga menekankan pentingnya kejelasan dalam perjanjian terkait jumlah cicilan, jatuh tempo, dan

---

<sup>29</sup> et al Rohmah, S., *Praktik Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Emas Pada Lembaga Keuangan Syariah* (pustaka syariah, 2023). Hlm 46

<sup>30</sup> Octora Ahmad Shahputra, 'Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Emas Batangan Di Pt Pegadaian (Persero) Syariah Kantor Cabang Simpang Sekip Kota Bengkulu', 2018. Hlm 29

margin keuntungan yang dikenakan.<sup>31</sup>

#### **F. Tantangan dan Peluang dalam Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Emas**

Meskipun akad *Murabahah* pada pembiayaan emas memberikan banyak manfaat, implementasinya juga menghadapi beberapa tantangan. Salah satunya adalah kesulitan dalam menentukan harga emas yang adil dan transparan. Harga emas cenderung berfluktuasi, dan lembaga keuangan mikro syariah harus dapat menjamin bahwa harga yang diterapkan dalam transaksi adalah harga yang fair dan mencerminkan nilai pasar saat transaksi dilakukan. Jika tidak, hal ini dapat menimbulkan ketidakpuasan di pihak nasabah dan menurunkan kepercayaan terhadap lembaga keuangan mikro syariah.<sup>32</sup>

Selain itu, meskipun pembiayaan emas berbasis *murabahah* merupakan solusi yang praktis, nasabah yang tidak memahami dengan baik mekanisme cicilan dapat merasa terbebani dengan beban pembayaran yang lebih tinggi karena adanya margin keuntungan yang ditetapkan oleh lembaga keuangan. Oleh karena itu, penting bagi lembaga keuangan mikro syariah untuk

---

<sup>31</sup> Fatin Dinana, Sobrotul Imtikhanah & Fadli Hudaya, "Implementasi Fatwa DSN-MUI Tentang *Murabahah* Pada Produk Armadaku Di KSPPS BMT Bahtera," *NERACA* 18, no. 1 (2022).

<sup>32</sup> Najmul Hidayat and Aang Kunaifi, 'Implementasi Pembiayaan Gadaai Emas Dalam Meningkatkan Profitabilitas Lembaga Keuangan Syariah', *Revenue : Jurnal Ekonomi Pembangunan Dan Ekonomi Islam*, 6.01 (2023), pp. 18–25, doi:10.56998/jr.v6i01.60. Hlm 5

menyediakan informasi yang jelas.

Namun, peluang dari implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan emas juga sangat besar, terutama jika melihat potensi pasar yang luas. Seiring dengan meningkatnya minat masyarakat terhadap investasi emas, lembaga keuangan mikro syariah dapat memanfaatkan produk ini untuk menarik lebih banyak nasabah dan memberikan akses ke pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah.

#### **G. Syariah Compliance**

*Shariah compliance* adalah ketaatan Bank Syariah terhadap prinsip-prinsip syariah. Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, artinya bank dalam beroperasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam khususnya menyangkut tata-cara bermuamalat secara Islam. Tuntutan Pemenuhan Prinsip Shari'ah (*shariah compliance*), bila dirujuk pada sejarah perkembangan Bank Syariah, alasan pokok dari keberadaan perbankan syariah adalah munculnya kesadaran masyarakat muslim yang ingin menjalankan seluruh aktivitas keuangannya berdasarkan Alquran dan

Sunnah. Oleh karena itulah jaminan mengenai pemenuhan terhadap shari'ah (*shariah compliance*) dari seluruh aktivitas pengelolaan dana nasabah oleh Bank Syariah merupakan hal yang sangat penting dalam kegiatan usaha Bank Syariah.

Selain itu Ansori juga mengemukakan bahwa *shariah compliance* adalah salah satu indikator pengungkapan islami untuk menjamin kepatuhan bank Islam terhadap prinsip shari'ah. Hal itu berarti *shariah compliance* sebagai bentuk pertanggungjawaban pihak bank dalam pengungkapan kepatuhan bank terhadap prinsip shari'ah.<sup>33</sup> Kepatuhan shari'ah (*Shariah compliance*) merupakan manifestasi pemenuhan seluruh prinsip shari'ah dalam lembaga yang memiliki wujud karakteristik, integritas dan kredibilitas di Bank Syariah. Dimana budaya kepatuhan tersebut adalah nilai, perilaku dan tindakan yang mendukung terciptanya kepatuhan Bank Syariah terhadap seluruh ketentuan Bank Indonesia.

Kepatuhan syariah tersebut secara konsisten dijadikan

---

<sup>33</sup> Ansori, M. A. Z., "Revitalisasi Perbuatan Hukum Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 7, no. 1 (2023): 61-82.

sebagai kerangka kerja bagi sistem dan keuangan Bank Syariah dalam alokasi sumber daya, manajemen, produksi, aktivitas pasar modal, dan distribusi kekayaan. Kepatuhan terhadap prinsip shari'ah ini berimbas kepada semua hal dalam industri perbankan shari'ah, terutama dengan produk dan transaksinya. Kepatuhan shari'ah dalam operasional Bank Syariah tidak hanya meliputi produk saja, akan tetapi juga meliputi sistem, teknik, dan identitas perusahaan. Oleh karena itu, budaya perusahaan, yang meliputi pakaian, dekorasi, dan *image* perusahaan juga merupakan salah satu aspek kepatuhan shari'ah dalam Bank Syariah yang bertujuan untuk menciptakan suatu moralitas dan spiritual kolektif, yang apabila digabungkan dengan produksi barang dan jasa, maka akan menopang kemajuan dan pertumbuhan jalan hidup yang islami.

Dimensi kepatuhan syariah meliputi : tidak ada riba dalam transaksi, tidak ada *gharar*, tidak ada *maisir*, menjalankan bisnis berbasis pada keuntungan yang halal, menjalankan amanah, mengelolah keuangan sesuai syar'i.

Bila dimensi syariah yang diterapkan oleh lembaga keuangan syariah benar-benar dapat terwujud maka *agency problem* tidak akan terjadi.

