



Akad Murabahah dan Penerapannya di LKS Serta Ketentuan Hukumnya

Aan Pratama¹, Rahman Ambo Masse², Misbahuddin³

^{1,2,3} Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email : aanpratama.ap1@gmail.com¹, rahman.ambo@uin-alauddin.ac.id²,
misbahuddin08121970@gmail.com³

Article Info

Article history:

Received April 09, 2025

Revised April 20, 2025

Accepted April 26, 2025

Keywords:

DSN-MUI, Islamic Law, Sharia Financial Institutions, Murabahah, Indonesian Regulations.

ABSTRACT

Murabahah contract is one of the forms of sale and purchase contracts that are often used in financing practices at Sharia Financial Institutions (SFIs). This article discusses the definition of murabahah from the perspective of muamalah fiqh, its application in the sharia finance industry, as well as its characteristics and implementation stages. Additionally, this article addresses the legal basis of the murabahah contract from both an Islamic law perspective (through the fatwa of the DSN-MUI) and from the perspective of positive law in Indonesia, such as the Islamic Banking Law, regulations of the Financial Services Authority, and Islamic accounting standards (PSAK 102). This article emphasizes that murabahah contracts in Islamic financial institutions have legal legitimacy and structured operational standards, both in terms of Islamic law and formal legal requirements, thereby ensuring legal certainty and compliance with Islamic financial principles.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Article Info

Article history:

Received April 09, 2025

Revised April 20, 2025

Accepted April 26, 2025

Kata Kunci :

DSN-MUI, Hukum Islam, Lembaga Keuangan Syariah, Murabahah, Regulasi Indonesia.

ABSTRAK

Akad murabahah adalah salah satu bentuk akad jual beli yang sering digunakan dalam praktik pembiayaan pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Artikel ini membahas terkait pengertian murabahah dalam perspektif fikih muamalah, penerapannya dalam industri keuangan syariah, serta karakteristik dan tahapan pelaksanaannya. Selain itu, artikel ini juga membahas terkait dasar hukum akad murabahah baik dari sisi hukum Islam (melalui fatwa DSN-MUI) maupun dari sisi hukum positif di Indonesia, seperti Undang-Undang Perbankan Syariah, peraturan Otoritas Jasa Keuangan, serta standar akuntansi syariah (PSAK 102). Artikel ini menegaskan bahwa akad murabahah di LKS telah memiliki legitimasi hukum dan standar operasional yang terstruktur, baik secara syariah maupun legal formal, sehingga menjamin kepastian hukum dan kesesuaian dengan prinsip-prinsip keuangan Islam.

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



Corresponding Author:

Aan Pratama

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

E-mail: aanpratama.ap1@gmail.com



PENDAHULUAN

Dalam fikih muamalah, murabahah adalah bagian dari akad jual beli yang diperbolehkan, selama memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan dan sesuai maqashid syariah, seperti kejelasan barang, harga, dan kesepakatan kedua belah pihak. Dalam praktiknya di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), akad murabahah mengalami pengembangan teknis agar sesuai dengan sistem keuangan modern, tanpa meninggalkan prinsip-prinsip dasar syariah.

Hukum Positif di Indonesia telah mengakomodasi keberadaan akad murabahah sebagai bentuk pembiayaan yang legal dan sah. Hal ini terlihat dalam berbagai perangkat hukum seperti Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), serta aturan turunan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Kehadiran regulasi tersebut menjamin bahwa praktik murabahah di Indonesia tidak hanya sah menurut hukum Islam, tetapi juga diakui secara yuridis oleh negara.

Artikel ini bertujuan untuk membahas secara mendalam mengenai konsep dasar akad murabahah dalam perspektif fikih muamalah, bentuk penerapannya dalam LKS, serta ketentuan hukum yang mengatur praktiknya baik dari sisi hukum Islam maupun peraturan perundang-undangan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif deskriptif yang dilakukan melalui pendekatan kepustakaan (library research). Data dikumpulkan dari berbagai literatur primer dan sekunder yang relevan, seperti kitab-kitab fikih klasik dan kontemporer, fatwa-fatwa DSN-MUI, undang-undang, serta regulasi yang berlaku di Indonesia. Selain itu, digunakan juga buku teks, artikel ilmiah, dan jurnal yang mendukung pembahasan topik.

Analisis dilakukan dengan menggunakan pendekatan normatif-syar'i dan normatif-yuridis, yaitu dengan mengkaji nash-nash syariah yang berkaitan dengan jual beli murabahah serta regulasi positif yang mengatur praktik murabahah di Lembaga Keuangan Syariah. Tujuannya adalah untuk mengetahui kesesuaian antara praktik murabahah di Indonesia dengan prinsip-prinsip dasar syariah dan ketentuan hukum nasional.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengertian Akad Murabahah dalam Perspektif Fikih Muamalah

Murabahah merupakan salah satu bentuk akad jual beli yang dikenal dalam khazanah fikih Islam. Istilah *murabahah* berasal dari akar kata *ribh* (ربح) yang berarti keuntungan. Dalam praktiknya, akad murabahah merupakan jual beli suatu barang dengan harga perolehan (biaya pokok) ditambah margin keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli secara transparan.

Menurut Wahbah az-Zuhaili, murabahah adalah:



“Jual beli suatu barang dengan menyebutkan harga perolehan dan tambahan keuntungan yang disetujui oleh pembeli.”¹

Dalam mazhab Hanafi, murabahah dianggap sah dan diperbolehkan selama tidak ada unsur penipuan (*tadlis*) atau ketidakjelasan (*gharar*). Al-Kasani dalam *Bada'i as-Shana'i* menyatakan bahwa:

“Murabahah adalah bagian dari jual beli yang sah, di mana penjual menyebutkan harga pembelian dan menambahkan keuntungan atas barang tersebut.”²

1. Rukun dan Syarat Murabahah:

Sebagaimana akad jual beli lainnya, murabahah memiliki rukun dan syarat yang harus dipenuhi agar sah secara syar'i, yaitu:

- I. Pelaku akad (*'aqidain*).
- II. Objek akad (*ma'qud 'alaih*).
- III. Ijab dan qabul.
- IV. Harga pokok dan margin harus jelas dan diketahui kedua belah pihak di awal akad.

Menurut pendapat jumbuh ulama, syarat-syarat ini menjadi dasar keabsahan murabahah agar terhindar dari unsur riba dan *gharar*.

2. Jenis Murabahah

Secara umum, murabahah terbagi menjadi dua jenis:

- Murabahah biasa, yakni transaksi antara dua pihak di pasar umum, tanpa perantara.
- Murabahah untuk pembiayaan, yakni transaksi yang umum diterapkan dalam lembaga keuangan syariah, di mana lembaga keuangan membeli barang atas permintaan nasabah, kemudian menjual kembali dengan margin keuntungan tertentu.

3. Pandangan Fikih terhadap Murabahah

Ulama kontemporer juga banyak membahas murabahah dalam konteks modern. Di antaranya adalah Yusuf al-Qaradawi yang menekankan pentingnya kejujuran dalam transaksi murabahah dan peringatan terhadap praktik yang menyimpang dari prinsip dasar, seperti menjadikan murabahah sebagai sarana menyamarkan riba.

Akad murabahah juga telah dibahas dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menetapkan bahwa murabahah diperbolehkan asalkan tidak ada riba, penjual harus memiliki barang terlebih dahulu sebelum dijual kepada nasabah, dan harus disertai kejelasan harga pokok dan margin keuntungan.³

¹ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 3826.

² Al-Kasani, *Bada'i as-Shana'i fi Tartib as-Shara'i*, Jilid 5 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1986), hlm. 232.

³ Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*.



Murabahah dalam fikih muamalah adalah bentuk jual beli yang sah dan dibolehkan, dengan syarat adanya transparansi harga pokok dan margin keuntungan. Ia menjadi solusi penting dalam transaksi pembiayaan syariah, terutama di era modern melalui lembaga keuangan syariah. Namun, dalam penerapannya, prinsip-prinsip dasar syariah harus tetap dijaga agar tidak menyimpang dari hukum asal yang telah ditetapkan para ulama.

B. Penerapan Akad Murabahah dalam Praktik di Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

Akad murabahah menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang paling populer dalam praktik perbankan dan lembaga keuangan syariah (LKS) di Indonesia maupun di dunia Islam secara umum. Murabahah digunakan sebagai mekanisme pembiayaan yang menggantikan konsep pinjaman konvensional berbasis bunga (riba) dengan jual beli berbasis margin keuntungan yang disepakati.

1. Karakteristik Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

Dalam sistem keuangan syariah, akad murabahah memiliki karakteristik yang membedakannya secara signifikan dari akad jual beli konvensional. Karakteristik ini tidak hanya menyangkut aspek hukum akad, tetapi juga menyangkut struktur transaksi, tata kelola risiko, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Murabahah menjadi populer dalam LKS karena menawarkan kemudahan dalam pembiayaan sambil tetap menjaga integritas syariah dalam transaksi keuangan.

a. Transaksi Jual Beli Bukan Pinjaman

Karakteristik paling mendasar dari akad murabahah di LKS adalah bahwa ia merupakan akad jual beli barang, bukan pinjam-meminjam uang. Artinya, nasabah tidak menerima dana dalam bentuk tunai, melainkan menerima barang yang dibeli oleh LKS dan kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga tertentu. Margin keuntungan disepakati di awal dan tidak boleh berubah selama masa akad.⁴

Hal ini sesuai dengan prinsip dasar dalam Islam yang melarang riba, dan mendorong transaksi berbasis aset nyata (real asset-based transaction). Dengan demikian, murabahah menghindari unsur bunga (interest) yang dilarang dalam sistem konvensional.

b. Transparansi Harga

Dalam akad murabahah, LKS wajib menyebutkan harga pokok barang yang dibeli dan margin keuntungan yang diambil. Transparansi ini menjadi syarat sahnya akad, karena termasuk dalam kategori *jual beli amanah (bai' al-amanah)*, di mana penjual (LKS) harus jujur dalam menyampaikan informasi biaya perolehan barang.

Sebagaimana disebutkan dalam *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, murabahah berbeda dari jual beli biasa (*musawamah*) karena:

⁴ Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 99–101.



“...murabahah mensyaratkan pengetahuan pembeli terhadap harga pokok dan tambahan keuntungan, sebagai bentuk kejujuran dalam akad.”

c. Kepemilikan Barang Sebelum Dijual

Salah satu prinsip penting dalam murabahah di LKS adalah bahwa lembaga keuangan harus terlebih dahulu memiliki barang secara sah dan penuh sebelum menjualnya kepada nasabah. Hal ini sesuai dengan kaidah syariah:

"La tabi' ma laysa 'indak" – "*Jangan engkau jual sesuatu yang belum engkau miliki.*"

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 juga menegaskan bahwa dalam akad murabahah, bank syariah harus membeli barang yang diperlukan nasabah dari pihak ketiga, lalu menjualkannya kembali kepada nasabah, agar tidak terjadi *bai' ma'dum* (jual beli atas barang yang tidak ada).

d. Pembayaran Secara Tangguh

Harga jual dalam murabahah umumnya dibayar secara tangguh (*mu'ajjal*), baik dalam bentuk angsuran bulanan maupun sekaligus. Meski demikian, harga jual bersifat tetap dan tidak berubah meskipun terjadi keterlambatan pembayaran. Penetapan harga tetap ini menunjukkan bahwa keuntungan dalam murabahah bukan bunga mengambang, tetapi bagian dari harga jual yang disepakati secara final di awal akad.

Namun demikian, jika nasabah telat membayar, bank syariah dapat mengenakan sanksi denda (*ta'widh*) yang hasilnya tidak boleh menjadi pendapatan bank, tetapi harus disalurkan untuk tujuan sosial, sesuai fatwa DSN-MUI.⁵

e. Tidak Ada Uang Tunai yang Diberikan ke Nasabah

Dalam murabahah, nasabah tidak menerima uang tunai, melainkan barang atau jasa yang telah dibeli dan dimiliki oleh LKS. Hal ini untuk menghindari praktik *tawarruq* atau *riba terselubung*, di mana akad murabahah digunakan hanya sebagai formalitas untuk memberikan dana tunai dengan margin keuntungan tertentu, yang pada hakikatnya mirip dengan bunga.

f. Risiko dan Kepemilikan Sementara oleh LKS

Selama proses sebelum penjualan ke nasabah, barang sepenuhnya menjadi milik dan tanggung jawab LKS, termasuk risiko kerusakan atau kehilangan. Ini menandakan bahwa LKS harus benar-benar masuk dalam transaksi jual beli secara riil, bukan sekadar sebagai fasilitator keuangan. Kepemilikan ini menjadi pembeda penting antara murabahah syariah dan skema leasing atau kredit konvensional.

Karakteristik utama akad murabahah di LKS menunjukkan bahwa akad ini dirancang untuk menjawab kebutuhan pembiayaan masyarakat sambil tetap menjaga prinsip dasar syariah seperti kejujuran, keadilan, dan keterhindaran dari riba. Penerapan murabahah menuntut LKS untuk terlibat secara aktif dalam transaksi barang dan bertanggung jawab atas semua unsur akad

⁵ Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.*



jual beli yang sah menurut syariah. Kepatuhan terhadap karakteristik ini menjadi indikator keabsahan transaksi murabahah secara hukum Islam.

2. Tahapan Pelaksanaan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

Akad murabahah dalam praktik Lembaga Keuangan Syariah (LKS) tidak hanya berfungsi sebagai transaksi jual beli biasa, tetapi telah diadopsi sebagai instrumen pembiayaan. Dalam rangka menjaga keabsahan dan kepatuhan terhadap prinsip syariah, LKS menjalankan prosedur pelaksanaan murabahah melalui tahapan-tahapan yang sistematis dan terstruktur.

a. Tahap Permohonan Pembiayaan

Permohonan ini diikuti dengan janji dari nasabah (wa'd) untuk membeli barang yang dimaksud setelah LKS membelinya. Meskipun wa'd bukan akad yang mengikat seperti kontrak jual beli, namun menurut para ulama, janji ini berkonsekuensi moral dan hukum apabila disertai kesepakatan awal dan telah disetujui kedua belah pihak.⁶

b. Tahap Akad Wa'ad (Janji) dan Persetujuan

Jika permohonan disetujui, LKS dan nasabah akan menandatangani dokumen wa'd al-syira' (janji membeli), sebagai bentuk komitmen bahwa nasabah akan membeli barang setelah dimiliki oleh LKS. Di tahap ini belum terjadi akad murabahah, sebab barang belum dimiliki oleh LKS, dan menjual barang yang belum dimiliki adalah dilarang dalam syariah (dilarang oleh hadis: "*la tabi' ma laysa 'indak*").

c. Tahap Pembelian Barang oleh LKS

Setelah ada janji dari nasabah, LKS membeli barang yang dibutuhkan dari pemasok dengan akad yang sah. LKS harus benar-benar memiliki barang secara hukum dan fisik (qabd haqiqi atau hukmi), agar dapat menjualnya secara sah dalam perspektif syariah. Kepemilikan ini penting karena murabahah adalah akad jual beli, bukan penyaluran dana seperti kredit.⁷

Dalam konteks ini, risiko barang (seperti cacat atau rusak) selama masa kepemilikan berada di pihak LKS. Hal ini menunjukkan bahwa LKS terlibat dalam transaksi riil, bukan semata-mata sebagai kreditur.

d. Tahap Akad Murabahah

Setelah LKS resmi memiliki barang, maka dilakukan akad murabahah antara LKS sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad ini, disebutkan:

- I. Harga pokok (harga pembelian barang oleh LKS),
- II. Margin keuntungan yang disepakati,
- III. Harga jual total,

⁶ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Ketiga (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 219

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 103.



IV. Cara dan jangka waktu pembayaran (biasanya cicilan bulanan).

Akad ini harus memenuhi prinsip transparansi, kerelaan kedua belah pihak (*taradhi*), dan kejelasan barang dan harga. Jika ada kesamaran (*gharar*), maka akad menjadi tidak sah menurut hukum Islam.

e. Tahap Serah Terima Barang dan Pembayaran

Barang kemudian diserahkan oleh LKS kepada nasabah. Serah terima bisa dilakukan secara langsung, atau secara tidak langsung (misalnya jika barang dikirim dari pihak ketiga ke nasabah atas izin LKS). Setelah barang diterima, nasabah berkewajiban membayar harga jual secara angsuran sesuai jadwal yang telah disepakati dalam akad.

Jika nasabah melakukan keterlambatan pembayaran, LKS tidak boleh mengenakan denda yang menjadi keuntungan bank. Namun, berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000, LKS dapat mengenakan denda (*ta'widh*) untuk memaksa kedisiplinan, dan dana tersebut harus disalurkan untuk kegiatan sosial, bukan dimasukkan ke dalam pendapatan LKS.⁸

f. Tahap Pemantauan dan Penyelesaian Akad

Selama masa pembiayaan, LKS melakukan monitoring terhadap pembayaran nasabah dan kondisi jaminan (jika ada). Setelah seluruh cicilan lunas, akad murabahah dianggap selesai, dan hak kepemilikan penuh atas barang berada di tangan nasabah tanpa ada kewajiban lagi.

3. Legalitas dan Standar Syariah dalam Akad Murabahah

Akad murabahah sebagai salah satu produk pembiayaan syariah memiliki landasan hukum dan standar operasional yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Legalitas murabahah bertumpu pada dua pilar utama: hukum Islam (*fiqh muamalah*) dan regulasi positif negara, termasuk peraturan yang ditetapkan oleh otoritas keuangan syariah seperti Dewan Syariah Nasional–Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan Bank Indonesia (BI). Dalam skala internasional, standar seperti AAOIFI (Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions) juga menjadi rujukan global bagi praktik murabahah.

a. Landasan Syariah Akad Murabahah

Murabahah merupakan akad jual beli yang dibolehkan dalam syariah Islam. Dalil-dalil yang menjadi dasar diperbolehkannya akad ini adalah sebagai berikut:

- I. Al-Qur'an: "Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. Al-Baqarah: 275) Ayat ini menegaskan bahwa jual beli adalah aktivitas muamalah yang halal, berbeda dengan riba yang dilarang. Murabahah termasuk jenis jual beli yang disyariatkan, selama memenuhi rukun dan syaratnya.
- II. Ijma' Ulama: Para fuqaha sepakat bahwa murabahah, sebagai bagian dari *bai' al-amanah* (jual beli dengan amanah harga), adalah sah asalkan harga pokok dan margin disampaikan dengan jujur dan jelas. Menurut Imam Malik, Syafi'i, Ahmad

⁸ Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran*.



dan Abu Hanifah, murabahah diperbolehkan selama tidak mengandung unsur penipuan atau gharar.⁹

b. Standar Operasional Syariah di Indonesia

Di Indonesia, penerapan murabahah dalam LKS telah memiliki dasar hukum dan regulasi formal yang diakui negara. Beberapa standar penting tersebut antara lain: “Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah”.

Fatwa ini menjadi rujukan utama dalam pelaksanaan murabahah di LKS. Di antara poin penting dalam fatwa ini adalah:

- I. LKS harus membeli barang terlebih dahulu dan kemudian menjualnya kepada nasabah.
- II. Harga jual terdiri dari harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati.
- III. LKS boleh meminta uang muka (urbun) sebagai tanda jadi.
- IV. Nasabah tidak boleh dibebani jika terjadi pembatalan, kecuali dalam hal biaya yang ditimbulkan secara nyata.¹⁰

4. Contoh Aplikasi Murabahah dalam Lembaga Keuangan Syariah

Akad murabahah sebagai salah satu instrumen pembiayaan dalam sistem keuangan syariah banyak digunakan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) untuk memenuhi kebutuhan konsumsi maupun produksi nasabah. Dalam praktiknya, murabahah tidak hanya terbatas pada pembiayaan barang konsumtif, tetapi juga telah berkembang dalam pembiayaan modal kerja, pembelian alat produksi, bahkan pembiayaan sektor properti.

Penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia telah mengakar kuat karena strukturnya yang sederhana, kepastian margin keuntungan, serta kejelasan objek transaksi. Murabahah menjadi pilihan utama karena mudah dipahami oleh masyarakat serta memiliki risiko pembiayaan yang relatif rendah bagi LKS.¹¹

I. Pembiayaan Peralatan Usaha Kecil dan Menengah (UKM)

Banyak bank syariah seperti Bank Syariah Indonesia (BSI) atau BPRS menyalurkan pembiayaan alat produksi atau bahan baku melalui akad murabahah kepada pelaku UMKM.

Contoh kasus: Seorang pengusaha kue memerlukan oven industri seharga Rp 50.000.000. LKS membeli oven tersebut atas nama lembaga, lalu menjualnya kembali kepada pengusaha dengan harga Rp 55.000.000 secara angsuran selama 2 tahun. Dalam hal ini:

- a) Barang tidak boleh langsung dibeli oleh nasabah (harus dibeli LKS dulu).
- b) Barang harus jelas spesifikasinya.

⁹ Wahbah az-Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Beirut: Dar al-Fikr, 1985), hlm. 3825–3827.

¹⁰ DSN-MUI, *Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*, www.dsnmui.or.id

¹¹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Ketiga (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 217



- c) Margin keuntungan (Rp 5.000.000) harus disepakati di awal.¹²

Model ini membantu UMKM memperoleh aset tetap tanpa riba, dan memberikan kepastian hukum bagi kedua pihak.

II. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Syariah)

KPR dengan akad murabahah juga populer di kalangan perbankan syariah. Dalam konteks ini, bank membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kembali dengan margin.

Contoh:

- a) Harga rumah: Rp 500.000.000
- b) Margin keuntungan: Rp 100.000.000
- c) Harga jual: Rp 600.000.000
- d) Pembayaran: dicicil selama 10 tahun.

Dalam praktiknya, nasabah sering diminta membayar uang muka (down payment), dan bank memastikan rumah telah dimiliki secara hukum (akta jual beli atau PPJB) sebelum menjual kepada nasabah.¹³ Akad ini banyak digunakan karena lebih mudah diterima oleh masyarakat dan tidak mengandung bunga.

C. Ketentuan Hukum yang Mengatur Akad Murabahah

Akad murabahah sebagai salah satu bentuk jual beli dalam ekonomi Islam memiliki landasan hukum yang kuat baik dalam fikih muamalah maupun dalam sistem hukum nasional di Indonesia. Ketentuan hukum ini mencakup aspek legalitas akad, syarat dan rukun transaksi, serta aturan pelaksanaan dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Hukum Islam memberikan dasar normatif dan prinsipil, sedangkan regulasi di Indonesia memberi bentuk operasional agar dapat dilaksanakan dalam sistem perbankan modern.

a. Landasan Hukum dalam Al-Qur'an dan Hadis

1. Al-Qur'an

Dasar hukum umum murabahah terdapat dalam firman Allah:

"Wa ahallallāhul-bai'a wa harramar-ribā." "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (QS. Al-Baqarah: 275)

¹² DSN-MUI, *Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*, www.dsnmui.or.id

¹³ Lembaga Keuangan Syariah, *Pedoman Pembiayaan Murabahah untuk KPR*, OJK, 2019.



Ayat ini menjadi prinsip dasar diperbolehkannya transaksi jual beli dalam Islam, selama dilakukan dengan adil, sukarela, dan bebas dari riba.

2. Hadis Nabi SAW

Diriwayatkan dari Hakim bin Hizam, Rasulullah SAW bersabda:

"Penjual dan pembeli mempunyai hak memilih (untuk meneruskan atau membatalkan) selama mereka belum berpisah." (HR. Bukhari dan Muslim)

Hadis ini menegaskan pentingnya kerelaan dan kesepakatan kedua belah pihak dalam transaksi, yang menjadi inti dalam setiap akad muamalah, termasuk murabahah.

b. Ketentuan Murabahah Menurut Ulama Fikih

Murabahah telah dibahas secara eksplisit oleh para fuqaha klasik, terutama dalam mazhab Hanafi, Maliki, Syafi'i, dan Hanbali. Para ulama menyatakan bahwa murabahah hukumnya mubah (boleh), karena merupakan bentuk jual beli yang jujur dan transparan.

I. Rukun dan Syarat Murabahah

Menurut ulama fikih, rukun dan syarat murabahah meliputi:

- 1) Pihak yang berakad: Penjual dan pembeli yang cakap hukum.
- 2) Objek akad (ma'qud 'alaih): Barang yang diperjualbelikan harus:
 - I. Milik penjual secara sah.
 - II. Jelas spesifikasinya.
 - III. Dapat diserahkan.
- 3) Harga:
 - I. Harga pokok harus diketahui dan diberitahukan kepada pembeli.
 - II. Margin keuntungan harus disepakati.
- 4) Ijab dan qabul: Pernyataan kesepakatan jual beli antara kedua belah pihak. (Ibn Qudamah, *al-Mughni*, menyatakan bahwa tidak sah murabahah jika harga pokok barang tidak dijelaskan terlebih dahulu)

c. Larangan dan Ketentuan Etis

Fikih muamalah menekankan bahwa murabahah harus bebas dari:

- I. Riba: Dilarang memberi tambahan (keuntungan) atas utang atau pinjaman uang.
- II. Gharar: Tidak boleh ada ketidakpastian dalam harga, barang, atau waktu penyerahan.
- III. Tadlis (penipuan): Tidak boleh menyembunyikan cacat barang atau memanipulasi informasi harga pokok.
- IV. Ba'i al-'Inah: Transaksi fiktif di mana seseorang menjual barang lalu membelinya kembali secara kredit dengan harga lebih tinggi, demi mendapatkan uang tunai. Mayoritas ulama melarang ini karena dianggap menyamarkan riba



D. Kedudukan Murabahah dalam Struktur Hukum Islam

Dalam kerangka hukum Islam, murabahah memiliki kedudukan yang sah sebagai akad muamalah karena:

- I. Termasuk dalam kategori akad mu'awadhat (pertukaran) yang bersifat simetris dan saling menguntungkan.
- II. Menjalankan prinsip keadilan ('adl) dan transparansi (bayyinah).
- III. Tidak menimbulkan eksploitasi salah satu pihak.

Dalam konteks modern, murabahah digunakan sebagai sarana untuk menjembatani kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan, tanpa harus melanggar larangan riba.

Ketentuan hukum murabahah dalam Islam sangat jelas: akad ini diperbolehkan selama memenuhi rukun dan syarat jual beli, serta menghindari unsur-unsur yang dilarang seperti riba, gharar, dan penipuan. Murabahah menjadi bentuk jual beli yang etis karena menuntut kejujuran dalam informasi harga dan keuntungan. Dalam konteks keuangan modern, fikih telah mengakomodasi penggunaan murabahah oleh lembaga keuangan dengan menekankan kepemilikan barang dan keabsahan transaksi yang real.

E. Ketentuan Hukum Murabahah dalam Regulasi Indonesia

Dalam sistem hukum nasional, keberadaan akad murabahah sebagai salah satu instrumen pembiayaan dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS) telah mendapatkan legitimasi hukum secara formal. Regulasi yang mengatur murabahah tidak hanya berasal dari norma-norma syariah (melalui fatwa), tetapi juga tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengikat secara yuridis. Hal ini menegaskan bahwa praktik murabahah di Indonesia berjalan pada jalur legal yang diakui baik oleh hukum Islam maupun negara.

1. Dasar Hukum Murabahah dalam Sistem Hukum Nasional

Beberapa perangkat hukum yang menjadi dasar legalitas akad murabahah di Indonesia meliputi:

a. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

UU ini merupakan tonggak utama regulasi perbankan syariah di Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat (1) dinyatakan bahwa:

“Kegiatan usaha Bank Syariah dan UUS (Unit Usaha Syariah) antara lain meliputi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, antara lain murabahah, salam, dan istishna’.”

UU ini tidak hanya memberi ruang legal untuk pelaksanaan akad murabahah, tetapi juga menjadi acuan dalam pengawasan dan penyelesaian sengketa apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaannya.



b. Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (sebagaimana diubah dengan UU No. 6 Tahun 2009)

Dalam pasal 55 ayat (1) UU Perbankan Syariah, disebutkan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dapat menggunakan prinsip-prinsip syariah. Artinya, setiap pelaksanaan akad termasuk murabahah harus mengacu kepada prinsip syariah yang telah difatwakan lembaga resmi, seperti DSN-MUI.

2. Fatwa DSN-MUI sebagai Pedoman Normatif

Dalam praktiknya, fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) menjadi dasar rujukan utama bagi LKS dalam menjalankan akad murabahah. Fatwa-fatwa ini memiliki posisi strategis karena dijadikan acuan oleh regulator seperti Bank Indonesia, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan Mahkamah Agung.

a. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Fatwa ini menetapkan syarat-syarat pelaksanaan murabahah yang sah secara syariah, antara lain:

- I. Barang harus dibeli terlebih dahulu oleh lembaga keuangan sebelum dijual ke nasabah.
- II. Harga jual adalah harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati.
- III. LKS harus menjelaskan secara transparan harga pokok dan margin
- IV. Nasabah dapat diminta membayar uang muka (urbun).
- V. LKS tidak boleh mengenakan denda atas keterlambatan kecuali dalam bentuk ta'widh (biaya riil kerugian) dan tidak untuk keuntungan.¹⁴

b. Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Murabahah kepada Pemesanan

Fatwa ini mengatur bentuk murabahah lil amir bisyira', yaitu murabahah berdasarkan pesanan. Dalam model ini:

- I. Nasabah memesan barang kepada LKS.
- II. LKS membeli barang tersebut atas nama sendiri.
- III. Setelah barang dikuasai, LKS menjualnya kepada nasabah dengan harga murabahah.
- IV. Nasabah wajib membeli barang sesuai kesepakatan

3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia (BI)

Setelah fungsi pengawasan dialihkan dari BI ke OJK, regulasi tentang produk pembiayaan syariah, termasuk murabahah, diatur lebih teknis oleh OJK.

a. Peraturan OJK No. 31/POJK.05/2014 tentang Produk Lembaga Keuangan Syariah Non-Bank

¹⁴ DSN-MUI, *Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*, www.dsnmui.or.id



Peraturan ini mengatur:

- I. Struktur produk pembiayaan syariah termasuk murabahah.
- II. Standar kepatuhan terhadap prinsip syariah.
- III. Perlindungan konsumen, termasuk transparansi informasi margin dan tenor.¹⁵

b. Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 11/10/PBI/2009 tentang Produk Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah

PBI ini, meski kini banyak fungsi telah dialihkan ke OJK, menetapkan:

- I. Kewajiban bank untuk mengacu pada fatwa DSN-MUI.
- II. Prosedur transaksi murabahah, termasuk pencatatan harga dan margin secara eksplisit.
- III. Pembiayaan murabahah dilarang jika barang belum dimiliki bank.

4. Standar Akuntansi dan Pelaporan Keuangan

Dalam aspek pelaporan keuangan, transaksi murabahah diatur dalam:

a. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Syariah No. 102

PSAK ini mengatur pengakuan dan pengukuran transaksi murabahah, antara lain:

- I. Pengakuan pendapatan dilakukan secara proporsional selama masa angsuran.
- II. Pencatatan piutang dilakukan sebesar harga jual dikurangi pembayaran yang telah diterima.
- III. Pengungkapan margin keuntungan harus jelas.¹⁶

PSAK ini memastikan bahwa praktik murabahah di LKS dapat dilaporkan secara akuntabel dan transparan, sekaligus menjaga kesesuaian dengan prinsip syariah.

5. Pedoman Peradilan: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Mahkamah Agung RI telah menerbitkan KHES sebagai pedoman hakim dalam menangani sengketa ekonomi syariah, termasuk akad murabahah. Dalam KHES disebutkan bahwa:

- I. Murabahah adalah akad jual beli atas suatu barang dengan menyebutkan harga beli dan keuntungan.
- II. Jika terjadi wanprestasi atau pelanggaran syarat, penyelesaiannya dapat menggunakan prinsip syariah dengan merujuk fatwa DSN-MUI.¹⁷

Akad murabahah dalam regulasi Indonesia telah diatur secara komprehensif dan terpadu, mencakup aspek normatif (syariah) melalui fatwa DSN-MUI, aspek yuridis melalui undang-

¹⁵ OJK, *Peraturan OJK No. 31/POJK.05/2014 tentang Produk dan Kegiatan Lembaga Keuangan Syariah*

¹⁶ Ikatan Akuntan Indonesia, *PSAK No. 102: Akuntansi Murabahah*, (Jakarta: IAI, 2015).

¹⁷ Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, Bab II tentang Akad Murabahah, 2008.



undang dan peraturan OJK/BI, serta aspek teknis melalui standar akuntansi. Legalitas akad ini mengukuhkan murabahah sebagai salah satu bentuk pembiayaan paling dominan dan sah dalam industri keuangan syariah di Indonesia.

KESIMPULAN

Akad murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli yang sangat populer dalam praktik pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) karena sifatnya yang sederhana, transparan, dan sesuai dengan prinsip keadilan dalam Islam. Dalam fikih muamalah, murabahah termasuk dalam kategori jual beli amanah yang menuntut kejujuran dan keterbukaan dalam menyebutkan harga pokok serta margin keuntungan.

Pelaksanaan akad murabahah di LKS mengalami penyesuaian dengan kebutuhan sistem keuangan modern, tanpa meninggalkan prinsip-prinsip syariah. Secara hukum, praktik ini mendapat legitimasi dari berbagai sumber: dari sisi hukum Islam melalui fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN-MUI), dan dari sisi regulasi positif Indonesia melalui Undang-Undang Perbankan Syariah, peraturan OJK, serta standar akuntansi syariah PSAK 102.

Dengan adanya dasar hukum yang kuat dari sisi syariah dan legal formal, akad murabahah di Indonesia tidak hanya sah menurut ketentuan agama, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi para pelaku usaha dan lembaga keuangan syariah. Hal ini menunjukkan bahwa murabahah telah menjadi instrumen penting dalam mendukung sistem ekonomi Islam yang adil dan berkelanjutan.

DAFTAR RUJUKAN

- Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Edisi Ketiga. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Al-Kasani. *Bada'i as-Shana'i fi Tartib as-Shara'i*, Jilid 5. Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, 1986.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Diakses dari: www.dsnmui.or.id
- Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Jual Beli Murabahah kepada Pemesanan.
- Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.
- Ikatan Akuntan Indonesia. PSAK No. 102: Akuntansi Murabahah. Jakarta: IAI, 2015.
- Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Lembaga Keuangan Syariah. *Pedoman Pembiayaan Murabahah untuk KPR*. OJK, 2019.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*. Bab II tentang Akad Murabahah. Jakarta: MA-RI, 2008.



Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Peraturan OJK No. 31/POJK.05/2014 tentang Produk dan Kegiatan Lembaga Keuangan Syariah.

Wahbah az-Zuhaili. Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, Jilid 5. Beirut: Dar al-Fikr, 1985.