

## **Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi**

**Muhammad Izazi Nurjaman, Doli Witro, Al-Hakim**  
Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati, Bandung

Email: [doliwitro01@gmail.com](mailto:doliwitro01@gmail.com)

### **Abstract**

*One of the financing instruments developed by Islamic Financial Institutions (LKS) is the murabahah contract. Murabahah financing is a contract that dominates the financing process compared to other contracts. Various regulations support murabahah financing operations in LKS, such as the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council (DSN-MUI), the Circular Letter of the Financial Services Authority, Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking and various other regulations. The number of regulations that usually regulate always found multiple problems. One of them is the overlapping regulations that make a regulated object confusing policy implementers and the public. This study aims to explain the position of the murabahah contract based on the regulations that govern it to strengthen the statement of the murabahah contract in Islamic Financial Institutions. This article is legal research that uses a juridical-normative approach. Data analysis techniques used are data reduction, data presentation, and drawing conclusions. The results of the analysis show that there are various regulations governing murabahah financing. The substance of the regulation refers to the fiqh muamalah maliyyah, which was transformed into the Fatwa of the MUI DSN. From these various regulations, there is a harmonization of regulations that are mutually complementary to each other, according to their functions. This is an indication of the harmonization that occurs between Indonesian Sharia Bank (BSI) regulations.*

**Keyword:** Contract, Murabahah Regulations, Fiqh Muamalah Maliyah, DSN-MUI Fatwa

### **Abstrak**

*Satu di antara instrumen pembiayaan yang dikembangkan oleh Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) adalah akad murabahah. Pembiayaan murabahah menjadi akad yang mendominasi proses pembiayaan dibandingkan dengan akad yang lainnya. Terdapat berbagai regulasi yang menopang operasional pembiayaan murabahah di LKS seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan, Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan berbagai regulasi lainnya. Banyaknya regulasi yang mengatur, biasanya selalu ditemukan berbagai masalah. Salah satunya adalah ketumpangtindihan regulasi yang membuat suatu objek yang diatur memberikan kebingungan kepada pelaksana kebijakan dan masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan kedudukan akad murabahah berdasarkan regulasi yang mengaturnya sehingga memperkuat pernyataan akad murabahah pada di Lembaga Keuangan Syariah. Artikel ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Teknik analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil analisis menunjukkan terdapat berbagai regulasi mengatur tentang pembiayaan murabahah. Substansi regulasi tersebut mengacu kepada fiqh muamalah maliyyah yang ditransformasikan menjadi Fatwa DSN MUI. Dari berbagai regulasi tersebut, adanya harmonisasi regulasi yang saling berkesinambungan mengisi satu sama lain, sesuai dengan fungsinya. Hal tersebut merupakan indikasi harmonisasi yang terjadi antara regulasi Bank Syariah Indonesia (BSI).*

**Kata Kunci:** Akad, Regulasi Murabahah, Fiqh Muamalah Maliyah, Fatwa DSN-MUI



This is an open access article distributed under the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

## Pendahuluan

Akad merupakan suatu ikatan pernyataan penyerahan dan penerimaan objek perikatan antara dua belah pihak yang melakukan transaksi (Sudiarti, 2018, p. 53). Artinya, dengan terjadinya akad sebuah perjanjian kedua belah pihak telah menyetujui dan merelakan perpindahan objek akad pada transaksi tersebut. Berdasarkan segi tujuannya, akad terdiri dari akad *tabarru'* dan akad *mu'awadhat*. Akad *tabarru'* merupakan sebuah akad yang memiliki tujuan membantu/menolong pihak lain (bermaksud sosial) dan hanya mengharap balasan dari Allah s.w.t. Akad-akad tersebut seperti *hibah*, sedekah, wasiat, *qardh*, *ariyah*, *hiwalah*, *wakalah*, *kafalah* dan lain sebagainya (Witro, Nuraeni, & Januri, 2021, p. 61). Sementara akad *mu'awadhat* merupakan sebuah akad yang memiliki tujuan untuk memperoleh keuntungan (*tijari/bisnis*). Akad-akad tersebut seperti jual beli, *musyarakah*, *mudharabah*, *ijarah* dan lain sebagainya (Mubarak & Hasanudin, 2017a, p. 17).

Adapun yang berkaitan dengan akad *mu'awadhat* memiliki dua sifat yaitu akad *mu'awadhat* yang memiliki sifat penyertaan dan akad *mu'awadhat* yang memiliki sifat pertukaran. Akad *mu'awadhat* yang bersifat penyertaan, antara lain: *musyarakah*, *mudharabah*, *muzara'ah*, *mukhabarah*, *musaqah* dan lain sebagainya. Sedangkan akad *mu'awadhat* yang bersifat pertukaran terdiri dari dua bagian, yaitu pertukaran yang objeknya berupa barang (jual beli) dan pertukaran yang objeknya berupa jasa/manfaat (*ijarah*) dan *ju'alah*. Dalam penelitian ini difokuskan kepada akad pertukaran yang objeknya berupa barang atau yang lebih dikenal dengan jual beli.

Jika berbicara mengenai jual beli tidak bisa dilepaskan dengan akad. Hal ini dikarenakan akad merupakan salah satu bentuk pemindahan kepemilikan harta benda (Abdurohman, Putra, & Nurdin, 2020, p. 37). Hal itu sejalan dengan karakteristik manusia yang tidak dapat menjalani kehidupannya sendiri sehingga memerlukan bantuan dari pihak lain (Witro, 2019, p. 34, 2021, p. 2). Adapun bantuan pihak lain yang dibutuhkan itu harus diganti dengan sesuatu yang sepadan sesuai kesepakatan bersama dan berlaku secara umum. Oleh karena itu, kemudahan dalam melakukan transaksi tersebut membuat akad dijadikan sebagai hal yang tak bisa dipisahkan dalam rangka melakukan transaksi muamalah memenuhi kebutuhan hidup manusia (Shobirin, 2016, p. 240).

Seiring perkembangan zaman jual beli dilakukan dengan berbagai bentuk. Hal itu berpacu dengan kebutuhan manusia yang tidak terbatas. Sehingga prinsip kapan dan di mana saja, menjadi salah satu sarana yang dapat memudahkan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya secara efektif dan efisien. Pernyataan tersebut lebih condong kepada kedudukan manusia yang bersifat konsumsif saja. Namun, apabila dilihat dari kedudukan manusia sebagai pelaku bisnis (penjual/produsen) manusia tentunya membutuhkan modal untuk mengembangkan bisnisnya.

Salah satu cara untuk mengembangkan bisnis adalah membuka peluang para investor untuk berinvestasi. Namun hal itu sangat sulit untuk dilakukan bagi para pelaku

bisnis yang mempunyai modal yang kecil, seperti Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) dan pelaku bisnis lainnya. Hal itu disebabkan produksi barang dan keuntungan yang tidak stabil, sehingga para investor selalu mempertimbangkan secara matang dalam menanamkan modalnya. Oleh karenanya, sebagian UMKM secara terpaksa mencari modal yang mudah didapatkan melalui bank konvensional atau Bank Keliling (bangke) meskipun harus mendapatkan bunga yang besar dan masih menjadi perdebatan mengenai kebolehannya.

Melihat fenomena tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) hadir memberikan solusi terkait kebutuhan modal dalam pengembangan bisnis berdasarkan prinsip syariah. Para pelaku usaha dapat mengajukan pembiayaan modal usaha tanpa melanggar ketentuan syariah. Salah satu instrumen pembiayaan yang dikembangkan oleh LKS adalah akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* menjadi akad yang mendominasi proses pembiayaan dibandingkan dengan akad yang lainnya. Latief mengemukakan hal tersebut dikarenakan produk yang menggunakan akad *murabahah* dapat menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga resiko kerugian sangat kecil dibandingkan resiko kerugian dalam produk yang menggunakan akad kerjasama lainnya (Lathif, 2013, pp. 69–70).

Selain itu juga, berbagai regulasi yang menopang operasional pembiayaan *murabahah* di LKS menjadi salah satu yang memperkuat pelaksanaan akad tersebut. Regulasi tersebut antara lain, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan, Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan berbagai regulasi lainnya. Banyaknya regulasi yang mengatur, biasanya selalu ditemukan berbagai masalah. Salah satunya adalah ketumpangtindihan regulasi yang membuat suatu objek yang diatur memberikan kebingungan kepada pelaksana kebijakan dan masyarakat. Oleh karena itu, penelitian ini menggali kedudukan akad *murabahah* dalam produk pembiayaan berdasarkan perspektif berbagai regulasi dan praktik di BSI (Bank Syariah Indonesia). Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan kedudukan akad *murabahah* berdasarkan regulasi yang mengaturnya sehingga memperkuat pernyataan akad *murabahah* pada di Lembaga Keuangan Syariah.

## Landasan Teori

### Pengertian Jual Beli dan Dasar Hukumnya

Jual beli atau *al-bai'* secara bahasa memiliki makna saling menerima (*muaqalah*), saling mengganti (*mubadalah*) dan pertukaran (*mu'awadhat*) (Mubarok & Hasanudin, 2017b, p. 2). Kata *al-bai'* juga semakna dengan kata *al-syira'* (beli). Selain itu jual beli juga memiliki makna jual sekaligus juga memiliki makna beli (Sahrani & Abdullah, 2011, p. 65). Dengan demikian, jual beli merupakan pertukaran antara barang dengan barang yang lain (Syafe'i, 2001, p. 73). Dalam akad jual beli terdapat dua pihak atau lebih yang berperan (sebagai penjual dan pembeli) dan dua objek yang dipertukarkan (barang yang dijual/*mutsmān* dan harga/*tsaman*).

Adapun secara istilah, Sayyid Sabiq mendefinisikan *al-bai'* merupakan pertukaran antara harta dengan harta dengan jalan saling merelakan atau memindahkan kepemilikan suatu barang dengan pergantian berdasarkan ketentuan syara' (Sabiq, 1983, p. 126). Hukum Islam membolehkan akad jual beli untuk dilakukan. Hal itu berdasarkan Q.S. al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah menghalalkan transaksi jual beli dan mengharamkan praktik riba (Departemen Agama RI, 2010). Kemudian ditegaskan dalam

hadits yang diriwayatkan oleh al-Bazzar dan al-Hakim (Al-‘Asqalani, 2007, pp. 27–28), Bahwasanya Rasulullah SAW bersabda, “usaha tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang mabrur” merupakan usaha atau pekerjaan yang paling baik.

Sementara menurut Ijma para ulama, umat Islam menyepakati akad jual beli boleh dilakukan. Hal itu atas dasar argumen bahwa kedudukan manusia tidak akan bisa melangsungkan kehidupannya tanpa bantuan dari manusia lainnya. Namun sejatinya bantuan atau pemberian orang lain yang dibutuhkannya itu harus ditukar dengan sesuatu yang sepadan berdasarkan kesepakatan (Al-Zuhayli, 2005, p. 27). Oleh karenanya, manusia dapat bekerjasama memenuhi kebutuhannya dengan cara saling menukarkan barang di antara mereka sesuai dengan apa yang dibutuhkannya.

### Rukun, Syarat dan Macam-macamnya

Menurut jumbuh ulama (selain ulama Hanafiyyah) rukun *al-bai'* terdiri dari: Para pihak (*'aqidain*) yaitu penjual (*al-bai'*) dan pembeli (*musytari*), objek *al-bai'* (*ma'qud 'alaih*) yaitu barang yang dijual (*mutsmān*) dan harga (*tsaman*), dan *shighat* yaitu *ijab* dan *qabul*. Namun merujuk kepada rukun akad yang dikemukakan oleh ulama kontemporer sama dengan apa yang disebutkan di atas, ditambah dengan satu rukun yaitu tujuan *al-bai'* (*maudhu al-bai'*). Menurut Jaih Mubarak hal itu pada dasarnya berlaku untuk semua akad. Dalam akad jual beli pun terdapat empat rukun yaitu apa yang disebutkan di atas ditambah karakteristik jual beli (*maudhu' al-bai'*) yaitu adanya pemindahan kepemilikan harta dalam rangka memenuhi kebutuhannya (Mubarak & Hasanudin, 2017b, p. 11). Adapun berkaitan dengan syarat jual beli, merujuk kepada rukunnya yaitu:

#### 1. Syarat Para Pihak (Penjual dan Pembeli)

Para ulama sepakat berkaitan dengan para pihak yang melakukan akad jual beli harus memenuhi beberapa syarat: Pertama, para pihak yang melakukan transaksi harus berakal atau *mumayyiz*. Kedua, orang yang melakukan akad harus merupakan orang yang berbeda (Syaifullah, 2014, p. 377). Kedua syarat tersebut merupakan bagian dari syarat terjadinya akad jual beli (*syuruth in'iqaad*) berdasarkan para pihak yang melakukan akad.

Berdasarkan syarat tersebut dapat diklasifikasikan terkait macam-macam jual beli (baik yang disyariatkan (*masyru'*) atau tidak disyariatkan (*ghair masyru'*) berkaitan dengan para pihak ditinjau dari syarat di atas, yaitu: *bai'* orang dewasa (cakap sebagai ahliyah akad), *bai'* anak kecil yang belum *mumayyiz*, *bai'* orang buta, *bai' fuduli* dan *bai' najasy* (Suhendi, 2016, p. 82). Dengan demikian, berdasarkan pengklasifikasian macam-macam *bai'* tersebut, dapat diketahui terkait adanya syarat berlakunya akad yaitu pertama, harus adanya kewenangan sempurna. Artinya, barang yang dijual merupakan hak wewenang dari penjual sebagai pemilik barang kepada perantara untuk melakukan tindakan hukum yaitu menjualkan barangnya. Kedua, barang yang dijual merupakan barang kepemilikan penjual secara penuh bukan kepemilikan bersama (Al-Zuhayli, 2005, pp. 48–49).

#### 2. Syarat *Shighat* (*ijab* dan *qabul*)

Dalam *ijab qabul* terdapat syarat terjadinya akad jual beli (*syuruth in'iqaad*) yaitu: Pertama, orang yang melakukan *ijab qabul* merupakan orang yang balig dan berakal. Kedua, antara *ijab* dan *qabul* harus sesuai. Ketiga, *ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu tempat (Ghazaly, Ihsan, & Shidiq, 2018, p. 73). Berkaitan dengan itu, dapat diklasifikasikan terkait macam-macam jual beli (baik yang disyariatkan (*masyru'*) atau

tidak disyariatkan (*ghair masyru'*), antara lain: jual beli lisan, jual beli dengan perantara, jual beli dengan perbuatan (*mua'thah*) (Hasan, 2018, p. 37), jual beli bersyarat, terdiri dari: *bai' innah*, *wafa*, *raja'* dan *tawaruq*, *bai' mulamasah*, dan *bai' munabadhah/hashah*.

### 3. Syarat Ma'qud 'Alaih (Objek Akad)

*Ma'qud 'alaih* atau objek akad sebagaimana di jelaskan di atas terdiri dari barang yang dijual (*mutsman*) dan harga (*tsaman*). Maka berlaku syarat terjadinya akad (*syuruth in'iqaad*), syarat berlakunya akad dan juga syarat sahnya akad, antara lain:

#### a. Barang yang dijual (*mutsman*)

Berkaitan dengan syarat barang yang dijual, antara lain: 1) Barang yang dijual harus suci dari najis; 2) barang yang dijual harus ada ketika akad kecuali dalam hal lain; 3) barang yang dijual milik penjual secara mutlak; 4) barang yang dijual dapat diserahkan; dan 5) barang yang dijual harus bermanfaat dan barang yang dijual harus diketahui (kedua belah pihak, ukuran, bentuk, jenis dan sifatnya) (Rivai & Arifin, 2010, pp. 374–375). Oleh karenanya, berdasarkan syarat tersebut dapat diketahui macam-macam jual beli (baik yang disyariatkan (*masyru'*) atau tidak disyariatkan (*ghair masyru'*), antara lain: *bai' muthlaqah*, *muqaydhah*, *sharf* (Mubarok & Hasanudin, 2017b, p. 107), barang najis, hasil pencurian, barang yang tidak bermanfaat, *al-ma'dum*, *ma'juz al-taslim*, dan jual beli borongan (*bai' juzaf*).

#### b. Harga (*tsaman*).

Berkaitan dengan syarat harga, antara lain: kesepakatan harga harus jelas dan diketahui karakteristik maupun jumlahnya. Nilai tukar bukan termasuk barang yang haram dan harus diserahkan pada waktu akad kecuali dalam hal lain (Ghazaly et al., 2018, p. 76). Oleh karenanya, berdasarkan syarat tersebut dapat diketahui macam-macam jual beli (baik yang disyariatkan (*masyru'*) atau tidak disyariatkan (*ghair masyru'*), antara lain: 1) Berdasarkan cara pembayaran harga, terdiri dari: jual beli tunai (*bai' al-naqd*), jual beli tangguh (*bai' al-mu'ajjal/nasi'ah*) atau jual beli angsuran (*bai' al-taqsith*), jual beli *salam*, jual beli *istishna'*, jual beli tanggungan dengan tanggungan (*bai' dain bi dain*); 2) Berdasarkan cara penentuan harga, terdiri dari: Pertama, jual beli *bargainal/tawar menawar* (*bai' musawamah*), terdiri dari: Jual beli lelang (*bai' muzayadah*) dan jual beli tender (*bai' munaashah*). Kedua, jual beli banderol (*bai' bithaqat al-si'r*). Ketiga, jual beli amanah (*bai' al-'amanah*), terdiri dari: akad *murabahah*, *tauliyah* dan *wadhi'ah*.

Selain syarat terjadinya akad (*syuruth in'iqaad*) dan syarat berlakunya akad, dalam syarat *ma'qud 'alah* ini juga terdapat syarat sahnya akad yaitu: jual beli harus terhindar dari enam kecacatan, antara lain: ketidakjelasan (*gharar*), pemaksaan, pembatasan waktu, beresiko atau spekulasi, kerugian (*dharar*), dan syarat-syarat yang membatalkan transaksi. Oleh karena itu, berdasarkan syarat sah ini, terdapat beberapa macam jual beli yang tidak disyariatkan (*ghair masyru'*), antara lain: Pertama, jual beli *gharar*, terdiri dari: jual beli binatang yang masih dalam kandungan, *ijon*, *muhaqalah*, *mukhadarah*, dan *muzabanah*. Kedua, jual beli *majhul* terdiri dari: (*baiatani fi bai'ah*).

#### c. Syarat *maudhu al-bai'*

Berkaitan dengan syarat *maudhu al-bai'*, berlaku syarat kelaziman akad jual beli yaitu transaksi jual beli yang dilakukan terhindar proses *khiyar* (Al-Zuhayli, 2005, p.

58). Baik *khiyar majlis*, *syart*, *naqd* (tunai), *'aib* (cacat/aib), *ru'yah* (melihat), *ta'yin* dan *gabn*. Tujuan dari jual beli adalah adanya pemindahan kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli. Selain itu juga, transaksi harus dilakukan sesuai dengan syariah. Oleh karenanya, berdasarkan syarat tersebut, dapat diklasifikasikan akad jual beli yang sah secara hukum namun dilarang oleh syariat, antara lain: jual beli riba, jual beli pada waktu jum'at, sperma hewan, jual beli dari orang yang masih dalam proses tawar-menawar, *bai' hadhir libaad* dan *talaqi ruqban*.

Dengan demikian, syarat jual beli dapat ditentukan berdasarkan rukun jual beli. Syarat tersebut berupa syarat terjadinya akad jual beli (*syuruth in'iqaad*), syarat berlakunya akad jual beli, syarat sahnya akad jual beli, dan syarat kelaziman akad jual beli. Beberapa syarat tersebut merupakan satu kesatuan yang berkesinambungan dalam mewujudkan keabsahan akad jual beli yang dilakukan. Adapun berkaitan dengan macam-macam jual beli dapat diklasifikasikan berdasarkan syarat-syarat yang didasarkan pula pada rukun jual beli. Secara umum, macam-macam atau variasi jual beli dapat diklasifikasikan kepada jual beli yang sah (*bai' shahih*) dan disyariatkan (*bai' masyru'*), jual beli yang batal (*bai' bathil*) atau tidak disyariatkan (*ghair masyru'*), dan jual beli yang sah namun dilarang oleh syariat sehingga kedudukannya sama seperti jual beli yang batal.

## Metode Penelitian

Artikel ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis-normatif. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitik yang bersifat kepustakaan. Artikel ini memaparkan analisis berbagai aturan hukum atau regulasi berupa peraturan perundang-undangan yang akan menjadi satu kesatuan yang saling terintegrasi berupa fakta dan penjelasan tentang akad *murabahah* dalam perspektif regulasi dan praktik di lembaga keuangan syariah. Adapun data-data dalam penelitian ini berasal dari kitab ulama klasik, peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, laporan penelitian dan sumber lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian yaitu tentang akad *murabahah*. Teknik analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan (Miles & Huberman, 1984, pp. 21–24).

## Hasil dan Pembahasan

### Akad Murabahah Menurut Fatwa DSN MUI

Akad *murabahah* berdasarkan fatwa DSN MUI lebih ditekankan kepada para pelaku di Lembaga Keuangan Syariah. Oleh karenanya, secara tidak langsung, fatwa DSN MUI merupakan hukum tidak tertulis bagi perbankan syariah. Selain itu juga, kedudukan fatwa merupakan hasil ijtihad para ulama dalam mentransformasikan *fiqh muamalah maliyyah*. Menurut Jaih Mubarak, akad *murabahah* yang dilakukan di perbankan syariah memiliki kedudukan sebagai penengah di antara dua mazhab yaitu mazhab fikih dan mazhab pembiayaan terkhusus mengenai syarat sahnya akad *murabahah* (Mubarak & Hasanudin, 2017b, p. 216). Ada dua fatwa DSN MUI terkait akad *murabahah*. Adapun dua fatwa tersebut yaitu Fatwa DSN MUI Nomor 4 tahun 2000 tentang *Murabahah* dan Fatwa DSN MUI Nomor 111 tahun 2017 tentang Akad

*Murabahah*. Berkaitan dengan rukun, syarat (ketentuan) dan macam-macam akad *murabahah* yang termuat dalam Fatwa DSN MUI tersebut dapat dilihat pada tabel 1:

No.	Rukun <i>Murabahah</i>	Ketentuan	Macam Jual Beli
1.	Para Pihak (penjual (LKS) dan pembeli (nasabah/orang atau badan hukum))	a. Cakap hukum ( <i>ahliyyah</i> ). b. Penjual harus memiliki kewenangan ( <i>ashliyyah</i> ) maupun kewenangan <i>niyabiyyah</i> .	a. <i>Bai' murabahah al-'adiyyah</i> . b. <i>Bai' murabahah li al-amir bi al-syira'</i> .
2.	<i>Shighat (ijab qabul)</i>	a. Dinyatakan dengan tegas, jelas, dipahami dan dimengerti. b. Bisa dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, perbuatan, melalui elektronik. c. Apabila tertulis harus tercantum akan harga perolehan, keuntungan dan harga jual. d. Adanya agunan.	
3.	Objek akad ( <i>ma'qud 'alaih</i> )	a. Barang 1) Barang dan hak, bisa dimanfaatkan, berwujud, jelas, dapat diserahkan. b. Harga 1) Ditentukan secara pasti (tawar menawar, lelang, dan tender). 2) Pembayaran boleh tunai, tangguh, angsuran dan perjumpaan utang.	<i>Bai' muzayadah, bai' hal, bai taqsith, bai' muqashshah.</i>
4.	Tujuan jual beli	Adanya serah terima kepemilikan.	

**Tabel 1.** Rukun, Ketentuan, Macam *Murabahah* dalam Fatwa DSN MUI

Berdasarkan tabel di atas, akad *murabahah* yang dilakukan boleh dalam bentuk pesanan atau tanpa pesanan. Penjual/LKS akan melakukan pembelian barang terlebih dahulu sebagai barang miliknya sesuai dengan adanya pemesanan dari pembeli atau nasabah. *Murabahah* dalam pesanan tersebut bisa mengikat dan tidak mengikat. Oleh karenanya, bagi pesanan yang tidak mengikat pembeli boleh membatalkan pesanan (*khiyar*) dengan memperhatikan kerugian yang dialami LKS. Di mana apabila ada kerugian akibat pembeli membatalkan pesanan/akad maka pembeli harus mengganti kerugian tersebut. Adapun berkaitan dengan pembayaran boleh dilakukan secara tunai maupun tangguh/angsuran (Kariyono, 2019, p. 230).

### **Akad *Murabahah* Menurut Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK)**

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan (SEOJK) merupakan salah satu regulasi sebagai amanat Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Berkaitan dengan jual beli/pembiayaan *murabahah* tercantum dalam Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36 tahun 2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Kedudukan SEOJK tersebut merupakan salah satu bentuk legitimasi terhadap fatwa DSN MUI di atas. Kedudukan fatwa tersebut menjadi mengikat bagi seluruh pelaku LKS. Oleh karena itu, penyusunan SEOJK tersebut, sumber rujukannya adalah Fatwa DSN MUI. Materi dan substansi yang ada di dalamnya tidak jauh dari materi dan substansi Fatwa DSN MUI tersebut sebagai yang termuat dalam

Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 36 tahun 2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Berkaitan dengan rukun, karakteristik, dan macamnya dalam SEOJK dapat dilihat pada tabel 2:

No.	Rukun Murabahah	Karakteristik	Macam
1.	Pelaku akad (Bank Syariah/penyedia dana dan nasabah/pembeli barang serta pemasok barang).	Bank menganalisis nasabah dengan memperhatikan 5C ( <i>Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral</i> )	<i>Bai' murabahah li al-amir bi al-syira' dan bai' taqsits.</i>
2.	<i>Shighat (ijab qabul).</i>	Tertulis (akta perjanjian jual beli dan adanya agunan)	
3.	Objek Akad ( <i>ma'qud 'alaih</i> ).	a. Barang (diketahui, jelas, kualitas, kuantitas, <i>asset</i> sudah wujud dan siap digunakan).	
		b. Harga (diketahui, HPP (Harga Pokok Penjualan) beli, keuntungan, uang muka, HPP jual, potongan harga dan jangka waktu).	
4.	Tujuan/manfaat jual beli.	a. Bank (bentuk penyaluran dana (modal kerja, investasi dan konsumsi) dan memperoleh pendapatan).	
		b. Nasabah (untuk memperoleh barang dan pembayaran dengan angsuran).	

**Tabel 2.** SEOJK Nomor 36 tahun 2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

### Aplikasi Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI)

Sistem operasional perbankan syariah berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* dapat dilihat dalam standar produk perbankan syariah khususnya *murabahah* yang ditetapkan oleh OJK. Oleh karena itu, bentuk pelaksanaan produk pembiayaan di Bank Syariah Indonesia (BSI) dapat dilihat pada akta perjanjian pembiayaan *murabahah*-nya. Berkaitan dengan rukun, syarat, dan karakteristik *murabahah* dalam akta perjanjian tersebut dapat dilihat dalam tabel 3:

No.	Rukun Murabahah	Karakteristik	Syarat akad
1.	Pelaku akad (Bank Syariah/penyedia dana/penjual dan nasabah/pembeli barang serta pemasok barang).	a. Kedudukan bank sebagai (penyedia dana/penjual) berbentuk lembaga yang berbadan hukum, diwakili oleh staf bank. b. Kedudukan nasabah sebagai perseorangan (pembeli). c. Penyedia barang (pihak ketiga).	a. Dibuktikan dengan bank berbentuk PT. yang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. b. Dibuktikan dengan nasabah yang sudah memiliki KTP dan surat nikah (bagi yang sudah menikah).
2.	<i>Shighat (ijab qabul).</i>	Tertulis (akta perjanjian jual beli)	Dibuktikan dengan ditandatanganinya akta perjanjian jual beli dan SP3 serta diperkuat dengan adanya agunan.
3.	Objek akad ( <i>ma'qud 'alaih</i> ).	a. Barang (sesuai kebutuhan)	Dibuktikan dengan rincian
		b. Harga (HPP beli, margin,	



		HPP jual, uang muka, pembiayaan bank, jumlah kewajiban, besar angsuran dan biaya administrasi).	dalam akta perjanjian, lampiran angsuran dan jadwal pembayaran.
4.	Tujuan jual beli.	Adanya penyerahan barang.	Dibuktikan dengan surat tanda terima barang.

**Tabel 3.** Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah Bank Syariah Indonesia

Jika ditinjau dari berbagai regulasi yang mengaturnya serta praktik di LKS dalam hal ini Bank Syariah Indonesia, akad *murabahah* atau disebut dengan pembiayaan *murabahah* dapat diklasifikasikan sebagaimana yang terdapat pada tabel 4:

No.	Kategori	Fatwa DSN MUI	POJK	BSI
1.	Rukun.	Para pihak (penjual dan pembeli (orang atau yang dipersamakan dengan orang/badan hukum atau bukan)).	Para pihak (penjual dan pembeli/Bank dan nasabah).	Para pihak (penjual dan pembeli/bank dan nasabah).
		<i>Shighat</i> (ijab qabul (lisan, tulisan, isyarat, perbuatan)).	<i>Shighat (ijab qabul)</i> .	<i>Shighat (ijab qabul/tertulis)</i> .
		Objek akad (barang/hak dan harga	Objek akad (barang (properti, kendaraan dan lain sebagainya) dan harga.	Objek akad (barang tertentu dan harga)
		Mengembangkan usaha (pembiayaan)	Modal kerja, investasi dan konsumsi.	Modal kerja.
2.	Akad.	<i>Bai' murabahah al-'adiyyah, bai' murabahah li al-amir bi al-syira', bai' muzayadah, bai' hal, bai taqsith, bai' muqashshah.</i>	<i>Bai' murabahah li al-amir bi al-syira', bai' taqsith.</i>	<i>Bai' murabahah li al-amir bi al-syira', bai' taqsith.</i>
3.	Kedudukan LKS.	Penjual.	Penyedia dana.	Penyedia dana.

**Tabel 4.** Rukun, Akad dan Kedudukan LKS Perspektif Regulasi (Fatwa DSN MUI, POJK, dan BSI)

Berdasarkan tabel tersebut, terdapat harmonisasi terhadap regulasi akad *murabahah*. Akad *murabahah* menjadi salah satu akad yang digunakan di Lembaga Keuangan Syariah dalam bentuk pembiayaan. Berbagai regulasi tersebut mengatur penerapan operasionalnya di LKS sesuai fungsinya masing-masing. POJK disusun sebagai amanah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan yang memberikan pengawasan sistem operasional lembaga keuangan. Adapun semua regulasi tersebut mengacu kepada *fiqh muamalah maliyyah* yang ditransformasikan melalui Fatwa DSN MUI.

Selain itu, terdapat pengerucutan pilihan akad yang digunakan. Hal itu terlihat dari akad yang tercantum dalam fatwa DSN MUI. Berdasarkan pemaparan dalam akta

perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* Bank Syariah Indonesia (BSI) sesuai dengan ketentuan POJK yaitu menggunakan akad *bai' murabahah li al-amir bi al-syira'*. Akad *murabahah* tersebut, merupakan akad *murabahah* yang dilakukan berdasarkan pesanan dari nasabah/pembeli. Kemudian dalam sistem pembayarannya dilakukan dengan akad *bai' taqsith* yaitu akad *murabahah* yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jangka waktu yang disepakati. Hal itu menunjukkan terjadinya harmonisasi bukan hanya pada regulasi yang mengatur, melainkan adanya harmonisasi antara regulasi dengan pelaksanaan di Lembaga Keuangan Syariah. Dengan demikian, praktik tersebut sudah sesuai dengan standar produk pembiayaan *murabahah* yang dikeluarkan oleh OJK. Adapun terkait para pihak yang melakukan akad, berdasarkan pemaparan dalam akta perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* Bank Syariah Indonesia (BSI), hanya dilakukan oleh bank sebagai penyedia dana/penjual dan nasabah/pembeli perseorangan dengan tujuan untuk pembiayaan modal kerja.

### **Simpulan**

Akad *murabahah* merupakan jenis jual beli yang penentuan harganya berdasarkan konsep amanah. Artinya, penjual harus menjelaskan harga pokok pembelian beserta keuntungan yang diambil kepada pembeli dan akad bisa terjadi apabila pembeli menyepakati harga pokok penjualan. Dalam Lembaga Keuangan Syariah, akad *murabahah* merupakan salah satu pilihan akad yang digunakan dalam proses pembiayaan. Berbagai regulasi mengatur tentang pembiayaan *murabahah*. Substansi regulasi tersebut mengacu kepada *fiqh muamalah maliyyah* yang ditransformasikan menjadi Fatwa DSN MUI. Dari berbagai regulasi tersebut, adanya harmonisasi regulasi yang saling berkesinambungan mengisi satu sama lain, sesuai dengan fungsinya. Hal tersebut merupakan indikasi harmonisasi yang terjadi antara regulasi Bank Syariah Indonesia (BSI). Dengan demikian, berdasarkan analisis akta perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* BSI sesuai dengan ketentuan POJK yaitu menggunakan akad *murabahah* pesanan dengan pembayaran angsuran terhadap barang modal yang dibutuhkan oleh nasabah/perorangan sesuai dengan kesepakatan.

## Daftar Rujukan

- Abdurohman, D., Putra, H. M., & Nurdin, I. (2020). Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Jual Beli Online. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(2), 35–48. Retrieved from <http://journal.bungabangsacirebon.ac.id/index.php/ecopreneur/article/view/131>
- Al-‘Asqalani, al-H. S. D. A. F. Ibnu H. (2007). *Syarah Bulughul al-Maram*. Bandung: Penerbit Nusa Aulia.
- Al-Zuhayli, W. (2005). *Fiqh Islam wa Adillatuhu, Jilid 4*. Beirut: Dar al-Fiqr al-Mu’ashir.
- Departemen Agama RI. (2010). *Al-Quran dan Terjemahnya*. Bandung: Syaamil Qur’an.
- Ghazaly, A. R., Ihsan, G., & Shidiq, S. (2018). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Hasan, A. F. (2018). *Fiqh Muamalah dari Klasik hingga Kontemporer (Teori dan Praktek)*. Malang: UIN Maliki Press.
- Kariyono. (2019). Implementasi Jual Beli Murabahah Dalam Lembaga Keuangan Syariah. *Tahkim*, 15(2), 1–13. <https://doi.org/10.33477/thk.v15i2.1062>
- Lathif, A. A. (2013). Konsep dan Aplikasi Akad Murâbahah pada Perbankan Syariah di Indonesia. *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah*, 12(2), 69–78. <https://doi.org/10.15408/ajis.v12i2.967>
- Miles, M. B., & Huberman, A. M. (1984). *Qualitative Data Analysis (a Source book of New Methods)*. Beverly Hills: Sage Publications.
- Mubarok, J., & Hasanudin. (2017a). *Fikih Mu’amalah Maliyyah: Prinsip-Prinsip Perjanjian*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Mubarok, J., & Hasanudin. (2017b). *Fikih Mu’amalah Maliyyah Akad Jual Beli*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media.
- Rivai, V., & Arifin, A. (2010). *Islamic Banking*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Sabiq, S. (1983). *Fiqh Sunnah, Jilid 3*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Sahrani, S., & Abdullah, R. (2011). *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Shobirin, S. (2016). Jual Beli Dalam Pandangan Islam. *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 3(2), 239–261. <https://doi.org/10.21043/bisnis.v3i2.1494>
- Sudiarti, S. (2018). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Medan: FEBI UIN-SU Press.
- Suhendi, H. (2016). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Syafe’i, R. (2001). *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Syaifullah, S. (2014). Etika Jual Beli Dalam Islam. *HUNAFa: Jurnal Studia Islamika*, 11(2), 371–388. <https://doi.org/10.24239/jsi.v11i2.361.371-387>

- Witro, D. (2019). Praktek Jual Beli Parang dengan Cara Penumpukan untuk Meningkatkan Harga di Desa Koto Padang Perspektif Hukum Islam. *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum*, 17(1), 34–40. <https://doi.org/10.32694/010710>
- Witro, D. (2021). Qaidah furu' fi al-hiwalah: Sebuah tinjauan umum. *Qawānīn: Journal of Economic Syaria Law*, 5(1), 1–12. <https://doi.org/10.30762/qawanin.v5i1.2897>
- Witro, D., Nuraeni, N., & Januri, M. F. (2021). Classification of Aqad in Sharia Economic Law. *Nurani*, 21(1), 55–68. <https://doi.org/10.19109/nurani.v21i1.8387>