

## **Analisis Konten Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah Dan Implementasinya Di Lembaga Keuangan Syariah**

**Aforisma Mulauddin<sup>1</sup>, Atep Hendang Waluya, Muhammad Reza Prima Matondang<sup>3</sup>**

<sup>1</sup>STAI Al-Hidayah Bogor, Indonesia

<sup>2</sup> Universitas Muhammadiyah Tangerang, Indonesia

<sup>3</sup> Universitas Muhammadiyah Jakarta, Indonesia

### **Abstrak**

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang murabahah memiliki peran strategis dalam membentuk kerangka normatif transaksi pembiayaan di lembaga keuangan syariah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perkembangan substansi Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah sejak tahun 2000 hingga 2022 serta mengevaluasi implementasinya dalam praktik lembaga keuangan syariah di Indonesia. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode analisis isi (content analysis) terhadap dokumen fatwa dan literatur pendukung, kemudian dibandingkan dengan praktik produk pembiayaan murabahah pada perbankan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa fatwa-fatwa DSN-MUI mengalami perkembangan yang signifikan, mulai dari pengaturan mekanisme dasar transaksi, uang muka, diskon, penyelesaian piutang, konversi akad, metode pengakuan keuntungan, hingga pelunasan sebelum jatuh tempo. Fatwa tersebut memberikan landasan hukum yang komprehensif sekaligus ruang fleksibilitas bagi inovasi produk keuangan. Namun, dalam implementasinya masih ditemukan tantangan, terutama terkait aspek kepemilikan barang sebelum akad, penggunaan wakalah, serta persepsi publik terhadap metode pengakuan margin yang dinilai mendekati sistem konvensional. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan syariah, peningkatan tata kelola, dan edukasi berkelanjutan guna memastikan kesesuaian praktik murabahah dengan prinsip-prinsip syariah secara substantif.

**Kata kunci:** *Fatwa DSN-MUI, Murabahah, Lembaga Keuangan Syariah, Kepatuhan Syariah, Implementasi Akad.*

### **Abstract**

*The Fatwas issued by the National Sharia Council of the Indonesian Council of Ulama (DSN-MUI) on murabahah play a strategic role in shaping the normative framework of financing transactions within Islamic financial institutions in Indonesia. This study aims to analyze the development of the substantive provisions of DSN-MUI Fatwas on Murabahah from 2000 to 2022 and to evaluate their implementation in the practices of Islamic financial institutions. The research employs a qualitative approach using content analysis of relevant fatwas and supporting literature, which are subsequently compared with the practical application of murabahah-based financing products in Islamic banking. The findings indicate that the DSN-MUI fatwas have evolved significantly, covering fundamental transaction mechanisms, down payments, discounts, settlement of receivables, contract conversion, profit recognition methods, and early settlement before maturity. These fatwas provide a comprehensive legal foundation while allowing flexibility for financial product innovation. However, challenges remain in their implementation, particularly concerning asset ownership prior to contract execution, the use of wakalah arrangements, and public perceptions of profit recognition methods that are considered closely aligned with conventional financial practices. Therefore, strengthening Sharia supervision, enhancing governance standards, and promoting continuous public education are necessary to ensure substantive Sharia compliance in murabahah transactions.*

**Keywords:** *DSN-MUI Fatwa, Murabahah, Islamic Financial Institutions, Sharia Compliance, Contract Implementation.*

## **I. Pendahuluan**

Bank Islam berfungsi sebagai perantara keuangan yang mengumpulkan dan mendistribusikan dana dengan cara yang konsisten dengan prinsip-prinsip Islam. Pembiayaan Murabahah adalah metode yang layak bagi bank-bank Islam untuk beroperasi dalam kerangka hukum Syariah (Basri et al., 2022). Murabahah didefinisikan sebagai perjanjian jual beli di mana pembeli dan penjual menyetujui harga yang mencakup biaya pembelian ditambah keuntungan bagi penjual. Perjanjian ini dapat dilaksanakan secara tunai atau melalui angsuran (Setiady, 2015). Pada penelitian ini dibahas tentang Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah yang dikeluarkan dari tahun 2000 sampai pada fatwa terbaru yang dikeluarkan pada tahun 2022. Pada penelitian sebelumnya oleh Imam Mustofa dan Hasanudin pernah melakukan penelitian serupa yang lebih general tentang pengembangan fatwa keuangan syariah DSN-MUI hanya saja pada tahun 2000-2012 (Mustofa, 2022). Lalu pada penelitian lainnya yang dilakukan oleh Abdurrohman Kasdi pun membahas tentang Fatwa DSN-MUI secara menyeluruh sebanyak 116 Fatwa sampai pada tahun 2017 (Kasdi, 2018). Pada penelusuran lainnya peneliti telah mendapati sekurangnya sampai pada tahun 2024 di Indonesia ada 47 penelitian tentang Implementasi Fatwa Murabahah dari tahun 2007, 13 penelitian tentang Fatwa DSN-MUI Bidang Perbankan Syariah dan Ekonomi Islam dari 2015 dan 10 penelitian tentang Analisis Hukum Islam tentang Fatwa Murabahah dari 2017. Sehingga pada kesimpulannya tidak didapati penelitian yang fokus membahas Fatwa Murabahah DSN-MUI dari awal sampai Fatwa terbaru di tahun 2022.

Kontrak murabahah adalah metode pembiayaan paling populer yang digunakan oleh bank-bank Islam di Indonesia (Ardiansyah, 2014). Murabahah adalah produk keuangan Islam yang layak yang membutuhkan kepatuhan ketat terhadap prinsip-prinsip syariah, transparansi dalam transaksi, dan kepatuhan terhadap peraturan hukum untuk memastikan efektivitas dan penerimaannya di pasar keuangan (Setiady, 2014). Kontrak tradisional seperti murabahah, mudharabah, dan musyarakah mungkin tidak cukup saja, sehingga mendorong pengembangan kontrak hibrida untuk mengakomodasi kompleksitas kontemporer (Hasanudin, 2022). Hari ini telah berkembang konsep akad murakab, yaitu penggabungan beberapa akad menjadi satu kesatuan transaksi. Praktik ini semakin umum dalam transaksi keuangan syariah modern. Multi akad mengacu pada penggabungan dua atau lebih akad dalam satu transaksi sehingga semua hak dan kewajiban dianggap sebagai satu kesatuan. Contohnya meliputi akad jual beli yang digabungkan dengan sewa, wakalah, atau hibah (Aryanti, 2017).

Lanskap kontemporer keuangan Islam mengharuskan evolusi kontrak tradisional seperti Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah menjadi perjanjian multi-langkah yang lebih kompleks yang dikenal sebagai kontrak hibrida atau Multi Akad. Kontrak hibrida ini menggabungkan berbagai prinsip keuangan Islam untuk lebih memenuhi tuntutan transaksi keuangan modern, sehingga meningkatkan fleksibilitas dan penerapan produk perbankan syariah. Menyoroti bahwa Kontrak Hibrida merupakan bentuk Ijtihad, yang merupakan upaya untuk menafsirkan hukum Islam, yang bertujuan mendukung produk bank Islam dan lembaga keuangan Islam lainnya untuk memfasilitasi transaksi (Ono, 2023). Meskipun akad murabahah dianggap sesuai prinsip syariah, beberapa bank syariah menggunakan tingkat suku bunga sebagai benchmark. Hal ini disebabkan oleh kebutuhan menyeimbangkan tingkat keuntungan agar kompetitif dibandingkan bank konvensional, serta pengaruh inflasi yang memengaruhi penetapan margin (Kadariah et al., 2022).

Ketika pinjaman dengan nominal tertentu diangsur selama periode tenor tertentu, bank dapat memilih antara dua metode pembayaran yaitu metode proporsional, yang mengakui pendapatan berdasarkan jumlah yang dikumpulkan, dan metode anuitas, yang mengamortisasi nilai efektif

selama jangka waktu kontrak, yang mempengaruhi pengakuan pendapatan. Kedua metode ini diatur oleh Dewan Syariah Nasional dan Dewan Standar Akuntansi Indonesia, yang memberikan pedoman penerapannya dalam perbankan syariah (Sugiarti et al., 2022). Bank Syariah lebih memilih metode anuitas karena memungkinkan pembayaran margin yang lebih besar di awal, memastikan realisasi keuntungan lebih cepat. Metode ini mengurangi risiko dan membantu bank mengamankan pendapatan besar di awal periode pembayaran, menguntungkan stabilitas keuangan mereka (Latuconsina, 2016).

Pendapatan yang dihasilkan dari Murabahah secara signifikan mempengaruhi laba bersih dan ukuran perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa Murabahah, yang melibatkan penjualan aset dengan keuntungan, memainkan peran penting dalam meningkatkan kinerja keuangan bank-bank Islam (Latifah & Budianto, 2024). Dengan menggunakan metode Anuitas bank dapat memitigasi risiko likuiditas namun bank lebih memiliki risiko reputasi terhadap nasabahnya dibandingkan dengan metode proporsional. Maka untuk menciptakan lingkungan yang baik dalam industri perbankan syariah harus didukung dengan manajemen yang profesional untuk menjaga risiko yang ada terutama dalam pembiayaan berbasis kontrak seperti murabahah (Kamaliyah, 2018).

Dalam praktik jual beli murabahah yang dilaksanakan oleh perbankan syariah, tidak dilakukan secara murni, karena adanya keterbatasan tenaga kerja dan waktu dalam suatu lembaga keuangan syariah, maka pembelian dan pengadaan barang dapat diwakilkan kepada nasabah. Hal ini dapat dilakukan dengan cara Pemberian kuasa (wakalah) secara umum dapat diartikan sebagai akad di mana seseorang mendelegasikan atau menyerahkan wewenang (kuasa) kepada orang lain untuk melaksanakan suatu urusan, dan orang lain tersebut menerimanya, dan melaksanakannya untuk dan atas nama pemberi kuasa yang memberi kuasa (Al Waris & Sari, 2023). Proses ini sejalan dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, memastikan legalitas dan kebebasan dari riba dalam transaksi (Yuningsih, 2023).

Setiap transaksi keuangan yang didasarkan pada prinsip-prinsip hukum syariah mengharuskan adanya perjanjian formal dan terdokumentasi yang ditandatangani oleh semua pihak yang terlibat, memastikan bahwa ada pemahaman yang jelas dan persetujuan bersama mengenai persyaratan, sehingga tidak ada pihak yang kemudian dapat mengklaim telah diperlakukan secara tidak adil atau dipengaruhi oleh hasil transaksi di masa depan (Wardhana, 2022). Pelaksanaan janji, yang merupakan bagian integral dari kerangka keuangan Islam, dapat diamati melalui berbagai konsep yang mendasari transaksi Islam, seperti proses yang terlibat dalam jual beli, murabahah (struktur pembiayaan biaya plus), musharakah mutanaqisah (kemitraan yang semakin berkurang), ijarah (leasing), takaful (asuransi syariah), di antara beberapa instrumen keuangan terkait lainnya (Wardhana, 2022).

Meskipun istilah janji, atau al wa'ad, tidak memiliki definisi yang diterima secara universal dan tepat dalam konteks keuangan Islam, itu dapat dijelaskan sebagai komitmen atau jaminan yang dibuat oleh satu individu kepada orang lain, yang dapat mengambil bentuk tindakan nyata atau perjanjian lisan, yang dirancang untuk memberikan manfaat bagi pihak lain atau untuk memfasilitasi pencapaian keuntungan bagi pihak lain yang terlibat dalam transaksi. Secara keseluruhan, esensi dari janji-janji tersebut sangat tertanam dalam memastikan keadilan, transparansi, dan saling menguntungkan dalam transaksi keuangan yang berlangsung di bawah naungan pedoman yang sesuai dengan syariah (Wardhana, 2022).

Terdapat beberapa kategori model penerapan murabahah dalam praktik perbankan Syariah digambarkan sebagai berikut: (Putri & Yanti, 2023).

1. Model awal secara ketat mematuhi prinsip-prinsip Syariah, di mana bank pertama kali memperoleh barang; dalam hal ini, bank mengasumsikan kepemilikan barang sebelum transaksi apa pun. Selanjutnya, bank melakukan kontrol atas objek dan kemudian

menjualnya kepada pelanggan, memasukkan margin keuntungan sebagaimana diatur dalam perjanjian.

2. Model kedua memiliki kemiripan yang dekat dengan yang pertama, dengan perbedaan utama terletak pada mekanisme transfer kepemilikan. Dalam model ini, kepemilikan ditransfer langsung dari penjual ke pelanggan, secara efektif tidak termasuk transaksi langsung antara bank dan pelanggan. Bank, bagaimanapun, memfasilitasi pembayaran langsung ke penjual awal. Akibatnya, pelanggan memperoleh objek transaksi sebelum meresmikan perjanjian apa pun dengan bank. Dari perspektif Syariah, model ini menghadirkan risiko yang signifikan melanggar peraturan Syariah, karena bank tidak memperoleh barang secara langsung, melainkan memfasilitasi transaksi dari penjual ke pelanggan. Namun demikian, menurut pedoman Syariah yang mengatur murabahah, transaksi dapat dilanjutkan hanya jika objek tersebut dimiliki oleh bank.
3. Dalam model ketiga, bank terlibat dalam perjanjian dengan pelanggan, kemudian memberi wewenang kepada pelanggan untuk secara independen membeli barang, yang pada akhirnya akan berfungsi sebagai objek transaksi yang dimaksud. Model aplikasi ini menyimpang dari ketentuan Syariah, terutama ketika bank memberdayakan nasabah untuk mengambil barang dari pihak ketiga tanpa terlebih dahulu menetapkan perjanjian yang diperlukan, khususnya perjanjian perwakilan. Secara praktis, model ketiga ini mensyaratkan bahwa perjanjian murabahah dirumuskan sebelum kepemilikan bank atas objek transaksi.

Maka penelitian ini berusaha untuk menjawab pertanyaan tentang Bagaimana isi, implementasi, dan tantangan Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah dalam mendukung kepatuhan syariah serta pengembangan produk keuangan di lembaga keuangan syariah di Indonesia?

## **II. Tinjauan Literatur**

Murabahah tetap menjadi akad paling dominan dalam praktik perbankan Islam modern karena struktur biayanya yang pasti, risiko relatif rendah, serta kemudahan implementasi dibandingkan akad berbasis bagi hasil. Literatur internasional dalam satu dekade terakhir menunjukkan bahwa dominasi murabahah bukan hanya fenomena di Asia Tenggara, tetapi juga di Timur Tengah dan Afrika Utara. Beberapa studi menegaskan bahwa preferensi terhadap murabahah dipengaruhi oleh pertimbangan stabilitas pendapatan bank, mitigasi risiko moral hazard, serta tekanan regulasi prudensial (Hassan et al., 2020; Khalidin et al., 2023). Meskipun demikian, para akademisi juga mengkritik bahwa ketergantungan berlebihan pada murabahah dapat menggeser orientasi perbankan Islam dari prinsip risk-sharing menuju model pembiayaan berbasis utang yang menyerupai kredit konvensional.

Isu kepemilikan (*milkiyah*) dan pengalihan risiko (*risk transfer*) menjadi perdebatan utama dalam literatur kontemporer. Secara normatif, bank harus terlebih dahulu memiliki dan menguasai barang sebelum menjualnya kembali kepada nasabah. Namun dalam praktik modern, penggunaan akad wakalah seringkali membuat proses kepemilikan menjadi formalistik tanpa penguasaan substantif atas aset. Studi komparatif lintas negara menunjukkan bahwa penyimpangan terhadap prinsip kepemilikan ini berpotensi mengaburkan perbedaan antara murabahah dan pembiayaan berbasis pinjaman (Hasan & Dridi, 2010). Literatur juga menyoroti pentingnya dokumentasi dan manajemen risiko untuk memastikan bahwa murabahah tetap memenuhi rukun dan syarat jual beli sesuai standar AAOIFI dan praktik tata kelola syariah global.

Perkembangan produk murabahah juga melahirkan bentuk-bentuk inovatif seperti *commodity murabahah* atau *tawarruq* yang banyak digunakan untuk manajemen likuiditas. Meskipun diakui secara regulatif di beberapa yurisdiksi, praktik ini tetap menjadi perdebatan akademik karena dianggap berpotensi menjadi rekayasa transaksi untuk memperoleh kas secara tidak langsung.

Literatur terbaru menunjukkan adanya perbedaan pendekatan regulasi antara negara-negara seperti Malaysia, Timur Tengah, dan Pakistan terkait validitas dan batasan penggunaan tawarruq (Roslan et al., 2020). Kritik utama menekankan pentingnya menjaga maqāṣid al-syarī'ah agar murabahah tidak tereduksi menjadi instrumen finansial yang hanya berorientasi margin tanpa nilai ekonomi riil.

Dalam aspek akuntansi dan pengakuan pendapatan, diskursus internasional menyoroti metode anuitas dan proporsional dalam pengakuan margin murabahah. Beberapa penelitian menyatakan bahwa metode anuitas lebih mencerminkan praktik industri modern dan membantu stabilitas pendapatan bank, tetapi juga memunculkan persepsi publik bahwa murabahah terlalu dekat dengan konsep time value of money dalam sistem konvensional (Hasan & Dridi, 2010). Oleh karena itu, literatur menekankan pentingnya transparansi, pengungkapan informasi, dan pengawasan syariah yang kuat untuk menjaga legitimasi sosial dan kepatuhan normatif murabahah dalam sistem keuangan Islam kontemporer.

### **III. Metodologi**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis melalui teknik analisis isi (content analysis). Pendekatan ini dipilih karena penelitian berfokus pada kajian normatif terhadap teks Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah serta interpretasi implementasinya dalam praktik lembaga keuangan syariah di Indonesia. Analisis isi digunakan untuk mengidentifikasi substansi ketentuan fatwa, prinsip-prinsip dasar syariah yang terkandung di dalamnya, serta perkembangan dan dinamika pengaturannya dari tahun 2000 hingga 2022. Pendekatan ini memungkinkan peneliti menelaah dokumen hukum secara sistematis, objektif, dan terstruktur guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai konsistensi, perubahan, dan perluasan norma yang diatur dalam fatwa-fatwa tersebut.

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang terdiri dari dokumen utama berupa Fatwa DSN-MUI terkait akad murabahah mulai dari Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 hingga Fatwa No. 153/DSN-MUI/VI/2022. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan dokumen pendukung seperti standar syariah internasional, regulasi perbankan syariah, serta publikasi resmi produk pembiayaan murabahah pada lembaga keuangan syariah di Indonesia. Literatur ilmiah internasional dan nasional dalam sepuluh tahun terakhir turut digunakan untuk memperkaya analisis konseptual dan memberikan perspektif komparatif terhadap praktik murabahah dalam industri keuangan Islam.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara menginventarisasi, mengklasifikasikan, dan menelaah dokumen fatwa serta literatur yang relevan. Proses analisis dilakukan melalui beberapa tahap, yaitu reduksi data, kategorisasi tema, dan interpretasi substansi norma. Kategori analisis meliputi aspek kepemilikan barang (milkiyah), mekanisme transaksi, pengakuan keuntungan, penyelesaian pembiayaan, konversi akad, serta pelunasan sebelum jatuh tempo. Selanjutnya, hasil analisis normatif dibandingkan dengan praktik implementasi pada produk pembiayaan murabahah di lembaga keuangan syariah untuk menilai tingkat kesesuaian antara ketentuan fatwa dan praktik operasional.

Untuk menjaga validitas dan keabsahan data, penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber dengan membandingkan isi fatwa, regulasi terkait, dan literatur akademik. Analisis dilakukan secara objektif dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah seperti keadilan ('adl), transparansi (bayān), kemaslahatan (maṣlaḥah), dan kepemilikan yang sah (milkiyah ṣaḥīḥah). Dengan metode ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran yang sistematis mengenai perkembangan dan implementasi Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah dalam mendukung kepatuhan syariah di lembaga keuangan syariah di Indonesia.

### **IV. Hasil dan Analisis**

#### **4.1. Hasil**

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan berbagai Fatwa tentang Ekonomi Syariah di Indonesia, terkhusus tentang Murabahah maka ada 12 Fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN MUI. Masing-masing dari fatwa tersebut memiliki pembahasan tersendiri baik untuk hal yang belum pernah difatwakan sebelumnya atau penyempurna fatwa

yang telah dikeluarkan sebelumnya. Berikut merupakan tinjauan singkat tentang Pembahasan Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah dan Implementasinya di Lembaga Keuangan Syariah :

#### **1. Fatwa DSN-MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah**

Pada Fatwa ini DSN-MUI telah membuat ketetapan tentang Jual Beli Murabahah oleh Bank Syariah bahwa Bank dapat membeli barang yang diperlukan atas nama bank sendiri lalu bank dapat menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan adanya penambahan berupa keuntungannya. Dalam hal ini Bank harus memberitahukan tentang kelebihan dari harga pokok barang kepada nasabah berikut juga biaya-biaya yang dikeluarkannya. Setelah barang tersebut diterima, maka nasabah membayar harga barang tersebut sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Dan untuk menghindari adanya penyalahgunaan dari akad tersebut maka akad dapat dibuat berdasarkan perjanjian antara pihak bank dan nasabah. Dalam akad ini bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka yang dapat digunakan untuk mengganti kerugian bank apabila nasabah menolak pembelian barang yang telah dijanjikan. Pada fatwa ini Bank diperbolehkan untuk meminta ketersediaan jaminan dari nasabah. Adapun dalam penyelesaian utang nasabah pada akad murabahah ini maka dapat diselesaikan dengan menjual barang lalu melunasi sisa utang kepada bank. Nasabah yang memiliki kemampuan namun tidak segera melunasi utangnya maka bank dapat memberikan teguran baik dalam bentuk sanksi maupun denda sesuai dengan Fatwa DSN MUI.

#### **2. Fatwa DSN-MUI NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah**

Dalam transaksi Murabahah, pihak Bank diperbolehkan untuk meminta uang muka dari nasabah berdasarkan kesepakatan, sehingga uang muka tersebut dapat digunakan untuk menutupi kerugian yang dialami oleh bank syariah apabila mengalami pembatalan transaksi. Apabila ternyata biaya kerugian transaksi lebih besar dari uang muka yang telah diserahkan maka nasabah wajib untuk menutupi kerugian tersebut, sedangkan apabila uang muka tersebut masih tersisa setelah biaya kerugian ditunaikan maka nasabah berhak atas sisa uang muka tersebut.

#### **3. Fatwa DSN-MUI NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah**

Pada transaksi Murabahah apabila pihak supplier memberikan diskon atas objek jual beli maka harga yang berlaku pada transaksi tersebut adalah harga yang telah dipotong diskon. Sedangkan apabila terdapat bonus yang terjadi setelah akad transaksi, maka pembagian bonus tersebut diserahkan sesuai dengan kesepakatan nasabah dengan bank.

#### **4. Fatwa DSN-MUI Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah**

Pada praktik transaksi Murabahah DSN MUI telah mengeluarkan Fatwa apabila nasabah ingin melakukan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati maka LKS dapat memberikan bonus kepada nasabah dengan catatan bahwa tidak ada persyaratan di awal. Hal tersebut menjadi kebijakan dan pertimbangan sepihak dari LKS.

#### **5. Fatwa DSN-MUI NO. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)**

Bonus pembayaran Murabahah juga dapat dilakukan oleh LKS kepada nasabah apabila melakukan kewajiban cicilan tepat waktu. Selain itu juga LKS dapat memberikan kebijakan bagi nasabah yang mengalami kemampuan dalam pembayaran cicilan. Hal tersebut dilakukan atas dasar kebijaksanaan LKS semata dan tidak dipersyaratkan pada saat awal akad.

**6. Fatwa DSN-MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar**

Adapun secara spesifik bagi nasabah yang tidak mampu membayar kewajiban penyelesaian murabahah maka objek transaksi maupun barang lainnya yang dijadikan jaminan transaksi murabahah dapat dijual oleh nasabah untuk melunasi kekurangan kewajiban tersebut. Adapun penerima barang yang dijual tersebut dapat dari kalangan atau melalui LKS itu sendiri yang hasil penjualannya akan digunakan untuk menutupi kewajibannya, sehingga apabila terdapat kelebihan dari hasil penjualan maka hak tersebut milik nasabah maupun kekurangan pelunasan tersebut pun tetap menjadi tanggung jawab nasabah. Apabila pada suatu kesempatan tertentu nasabah tetap tidak mampu membayar sisa utangnya maka LKS dapat membebaskannya berdasarkan asas kebijaksanaan.

**7. Fatwa DSN-MUI NO. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah**

Sedangkan bagi Nasabah yang tidak bisa menyelesaikan pembiayaannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan maka LKS dapat melakukan penjadwalan kembali (re-scheduling) tagihan murabahahnya dengan catatan tagihan yang tersisa tidak terjadi penambahan, perpanjangan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan apabila ada pembebanan biaya atas penjadwalan ulang maka harus berdasarkan beban biaya riil.

**8. Fatwa DSN- MUI NO. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah**

Apabila nasabah LKS memiliki hambatan untuk menyelesaikan / melunasi pembiayaan murabahahnya maka LKS dapat melakukan konversi akad baru yang dijual kepada LKS baru dengan harga pasar dengan tujuan untuk melunasi sisa pembiayaan LKS sebelumnya. Apabila terdapat kelebihan dari hasil pelunasan sisa utang di LKS sebelumnya tersebut maka dapat dijadikan sebagai uang muka untuk transaksi selanjutnya di LKS yang baru. Sedangkan apabila sisa penjualannya tersebut tidak dapat melunasi sisa utang pada LKS sebelumnya, maka nasabah tetap memiliki kewajiban untuk melunasi sisa utang di LKS lamanya. LKS baru yang menerima konversi akad murabahah dari LKS sebelumnya dapat membuat akad baru dengan akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), Mudharabah maupun Musyarakah dengan mengikut ketentuang pada masing-masing fatwa sesuai dengan akad baru yang digunakannya.

**9. Fatwa DSN-MUI NO: 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah**

Diantara hal yang membedakan akad murabahah dengan akad jual beli lainnya secara umum adalah pengakuan keuntungan alias margin dari harga yang ditawarkan penjual, hal tersebut diperkenankan selagi keuntungan maupun harga yang ditetapkan oleh LKS secara proporsional maupun dengan cara menyesuaikan dengan tingkatan harga pasar. Adapun pengakuan keuntungan yang diambil oleh LKS alias Penjual menggunakan Metode Anuitas, yakni pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih. Metode pengakuan keuntungan pada pembiayaan murabahah tersebut boleh dilakukan atas dasar unsur terdapat mashlahah pada suatu perbuatan yang mubah dan sesuai dengan 'urf (kebiasaan) yang tidak bertentangan dengan syariat islam. Pada Fatwa DSN MUI diterangkan bahwa pengakuan keuntungan tersebut dapat dilakukan oleh LKS dapat dengan cara Proporsional maupun Anuitas, hal tersebut dengan memperhatikan Masalah pada kedua belah pihak.

**10. Fatwa DSN-MUI NO: 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (Lks)**

Pada Fatwa sebelumnya telah ditetapkan tentang Koversi Akad Murabahah dapat dilakukan apabila nasabah memiliki kesulitan untuk melakukan pembayaran kewajiban utang murabahah, pada fatwa terbaru ditetapkan bahwa pembiayaan murabahah dapat dialihkan antar LKS berdasarkan permintaan dari nasabah dengan menggunakan Hawalah bi al-ujrah, MMQ atau IMBT dengan mengikuti ketentuan Fatwa masing-masing akad, namun tidak dapat menggunakan Akad Murabahah lagi karena hal tersebut termasuk dari Bai Al-'Inah. Adapun pengalihan piutang pembiayaan murabahah juga dapat dilakukan memang berdasarkan inisiatif LKS, hal tersebut dilakukan dengan penjual piutang dalam bentuk harga dengan barang. Adapun apabila piutang dalam bentuk harga lalu dijual dengan penukaran uang maka hal ini terlarang karena termasuk dari bai' al-dain al-mu'ajjal li ghair al-madin bi tsaman hall.

**11. Fatwa DSN-MUI NO: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah**

Pada ketentuan Fatwa terbaru tentang Murabahah dinyatakan bahwa Murabahah merupakan akad jual beli barang dengan menegaskan harga belinya dengan harga yang dilebihkan sebagai laba. Dalam pembahasannya akad murabahah dibedakan menjadi Bai al-Murabahah al-Adiyyah yaitu transaksi murabahah atas barang yang telah dimiliki oleh penjual dan Bai al-Murabahah li al-Amir bi al-Syira yaitu transaksi murabahah atas dasar pesanan dari calon pembeli. Pada akad ini juga dibahas tentang Bai Al-Muzayadah yaitu jual beli dengan harga paling tinggi melalui proses tawar menawar alias biasa yang dikenal dengan jual belil secara lelang, lalu ada Bai Al-Munaqashah yaitu jual beli dengan harga yang paling rendah melalui proses tawar menawar alias biasa dikenal dengan tender. Adapula Bai al-hal yang merupakan jual beli dengan pembayaran secara tunai, Bai al-Taqsih yaitu transaksi jual beli dengan pembayaran dengan cara diangsur / bertahap dan juga Bai al-Muqashshah merupakan jual beli dengan pembelian melalui perjumpaan utang. Pada fatwa ini dibolehkan jual beli murabahah dengan al-Adiyyah maupun li al-amir bi al-syira, alias murabahah yang barangnya sudah dimiliki oleh penjual maupun murabahah yang barangnya belum dimiliki penjual serta berdasarkan permintaan dari calon pembeli dengan adanya keterangan yang jelas mengenai harga modal, keuntungan dan juga harga jualnya. Begitupun terkait dengan mekanisme pembeliannya murabahah dapat dengan mekanisme Muzayadah alias lelang maupun Munaqashah alias tender, termasuk dalam hal ini pembayaran murabahah dapat dilakukan dengan cara tunai, tangguh maupun dicicil atau dalam kondisi tertentu dengan cara perjumpaan utang sesuai dengan kesepakatan antar kedua belah pihak.

**12. Fatwa DSN-MUI NO: I 53/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo**

Fatwa terbaru terkait dengan Murabahah adalah Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo utang Murabahah yang dilakukan oleh pembeli dalam hal ini adalah nasabah dari penjual dalam hal ini adalah LKS. Maka pada ketentuan fatwa ini apabila nasabah melakukan Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo berdasarkan konsep Time Value of Money baik atas dasar permintaan LKS maupun Nasabah LKS wajib memberikan potongan harga. Namun apabila Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo berdasarkan permintaan nasabah maka apabila terdapat biaya riil untuk penyelesaian administrasi oleh LKS maka dibebankan kepada nasabah. Ketentuan pokok lainnya dari fatwa ini adalah apabila nasabah menghendaki pelunasan sebelum jatuh tempo maka pelunasan yang dibebankan kepada nasabah adalah harga pokok yang menjadi utang nasabah tanpa dibebankan margin yang dikenakan apabila nasabah membayar tagihan secara dicicil/diangsur.



## **4.2. Analisis**

Pada praktiknya di Industri/Lembaga Keuangan Syariah, Akad murabahah digunakan untuk membiayai kebutuhan usaha nasabah melalui berbagai produk seperti pembiayaan modal kerja dan kredit usaha rakyat (KUR) (Dewiyana et al., 2021). Dalam praktiknya, bank harus membeli barang terlebih dahulu sebelum menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi (Ikbal & Chaliddin, 2022).

Sebagian kalangan nampaknya masih memiliki pendapat bahwa implementasi akad murabahah di perbankan syariah sering kali tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli yang sesuai dengan prinsip syariah. Terdapat pelanggaran terkait syarat milkiyah, di mana objek transaksi tidak sepenuhnya dimiliki oleh bank pada saat akad berlangsung. Jika bank ingin mewakili kepada nasabah untuk membeli barang, maka barang tersebut harus sudah berpindah kepemilikan kepada bank sebelum transaksi dilakukan (Putri & Yanti, 2023). Disamping pendapat tersebut Murabahah menjadi produk bank syariah yang populer di Indonesia. (Isnaini et al., 2024) Diantaranya produk pembiayaan BTPN Syariah yang memanfaatkan kontrak murabahah, khususnya produk “Tepat Pembiayaan Syariah”. Pembiayaan ini ditujukan untuk ibu yang kurang mampu dan menggabungkan kontrak Wakalah untuk membeli barang atas nama pelanggan (Setiawan et al., 2024).

Produk BSI Griya yang ditawarkan oleh Bank Syariah Indonesia, yang memanfaatkan kontrak murabahah untuk pembiayaan rumah. Produk ini memungkinkan pelanggan untuk membeli rumah, toko, kantor, atau apartemen melalui mekanisme pembiayaan yang sesuai dengan Syariah (Susanti & Petricia, 2024). Lembaga keuangan syariah di Indonesia juga memanfaatkan kontrak Murabahah untuk berbagai produk, termasuk pembiayaan pensiun. Ini melibatkan perjanjian kerja sama dengan lembaga pengelola dana pensiun, memungkinkan administrasi sederhana dan proses ramah pelanggan dalam membeli barang melalui pembiayaan (Alazhari & Amelia, 2023).

## **V. Kesimpulan dan Rekomendasi**

### **5.1. Kesimpulan**

Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah memiliki peran penting dalam memastikan transaksi keuangan syariah di Indonesia sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Fatwa ini tidak hanya mengatur aspek teknis transaksi, tetapi juga memberikan panduan etis untuk menjaga keadilan, transparansi, dan kepatuhan terhadap hukum Islam. Dalam implementasinya, lembaga keuangan syariah telah mengembangkan berbagai produk berbasis Murabahah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, seperti pembiayaan usaha, perumahan, hingga produk pensiun. Meskipun menghadapi tantangan dalam praktik, keberadaan fatwa ini membantu menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan syariah.

Fatwa DSN-MUI mencakup berbagai aspek Murabahah, mulai dari mekanisme transaksi hingga pengelolaan risiko, sehingga menjadi panduan yang kuat bagi lembaga keuangan syariah. Fatwa ini memungkinkan pengembangan produk keuangan yang inovatif sesuai dengan kebutuhan masyarakat tanpa mengabaikan prinsip syariah. Beberapa lembaga keuangan syariah menghadapi kesulitan dalam memastikan kepatuhan penuh terhadap syariah, terutama terkait kepemilikan barang sebelum transaksi. Untuk meningkatkan efektivitas implementasi, diperlukan pengawasan yang lebih ketat, pelatihan untuk praktisi perbankan syariah, dan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya fatwa ini.

Secara keseluruhan, Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah memberikan dasar hukum dan pedoman praktis bagi lembaga keuangan syariah, sehingga mampu meningkatkan kepercayaan publik dan mendukung pertumbuhan ekonomi berbasis syariah di Indonesia. Demikian pembahasan tentang Fatwa DSN MUI tentang akad Murabahah beserta implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah dengan berbagai macam produk keuangan nya untuk memenuhi beragam kebutuhan masyarakat berdasarkan asas kemaslahatan.

## 5.2. Rekomendasi untuk Penelitian Masa Depan

Berdasarkan temuan penelitian ini, terdapat beberapa peluang pengembangan kajian di masa mendatang. Pertama, penelitian selanjutnya dapat memperluas pendekatan metodologis dengan menggunakan metode empiris, seperti studi kasus mendalam, wawancara dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS), manajer pembiayaan, dan regulator, guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai implementasi fatwa murabahah dalam praktik operasional. Pendekatan kuantitatif juga dapat digunakan untuk mengukur tingkat kepatuhan syariah (sharia compliance index) pada produk murabahah di berbagai lembaga keuangan syariah.

Kedua, penelitian mendatang dapat melakukan studi komparatif antara implementasi murabahah di Indonesia dan di negara lain, seperti Malaysia, Pakistan, atau negara-negara Timur Tengah, guna mengidentifikasi perbedaan model regulasi, pengawasan syariah, serta praktik pengakuan keuntungan. Kajian komparatif ini penting untuk menilai posisi dan kekuatan sistem fatwa DSN-MUI dalam konteks global Islamic finance.

Ketiga, diperlukan penelitian yang lebih mendalam mengenai aspek substansi ekonomi murabahah, khususnya terkait penggunaan benchmark konvensional, metode anuitas, serta implikasinya terhadap maqāṣid al-syarī'ah. Kajian ini dapat mengintegrasikan perspektif fikih muamalah, ekonomi Islam, dan teori keuangan modern untuk menghasilkan model pembiayaan yang lebih autentik dan berorientasi pada prinsip keadilan dan kemaslahatan.

Keempat, penelitian selanjutnya juga dapat mengkaji efektivitas pengawasan syariah dalam memastikan kepemilikan riil (milkiyah) sebelum akad, terutama dalam praktik wakalah. Analisis terhadap peran Dewan Pengawas Syariah, audit syariah internal, dan mekanisme pelaporan kepatuhan dapat menjadi fokus penting untuk memperkuat tata kelola syariah di lembaga keuangan.

## 5.3. Implikasi Manajerial

Berdasarkan hasil penelitian ini, terdapat beberapa implikasi manajerial yang relevan bagi praktisi, regulator, dan manajer lembaga keuangan syariah. Bagi praktisi perbankan syariah, penting untuk memastikan bahwa implementasi murabahah tidak hanya memenuhi aspek administratif, tetapi juga mencerminkan kepemilikan dan pengalihan risiko yang nyata sesuai prinsip syariah. Prosedur operasional standar (SOP) perlu diperkuat, khususnya dalam mekanisme pembelian aset, penggunaan wakalah, serta dokumentasi kepemilikan sebelum akad dilakukan.

Bagi regulator dan otoritas pengawas, diperlukan penguatan regulasi teknis dan pengawasan terhadap praktik murabahah agar tidak terjebak pada formalisme hukum. Sinkronisasi antara fatwa DSN-MUI, regulasi OJK, dan standar akuntansi syariah perlu terus ditingkatkan untuk memastikan konsistensi kebijakan. Selain itu, pengembangan pedoman audit syariah yang lebih rinci dapat membantu meningkatkan transparansi dan akuntabilitas lembaga keuangan syariah.

Bagi manajer lembaga keuangan syariah, hasil penelitian ini menegaskan pentingnya tata kelola syariah (sharia governance) yang kuat sebagai bagian dari strategi reputasi dan keberlanjutan institusi. Manajemen perlu mengintegrasikan kepatuhan syariah ke dalam manajemen risiko, pelatihan karyawan, serta komunikasi publik. Edukasi kepada nasabah mengenai mekanisme murabahah juga menjadi faktor penting dalam membangun kepercayaan dan meningkatkan literasi keuangan syariah.

## Referensi

- Al Waris, M. W., & Sari, N. K. (2023). The Analysis of Murabahah bil Wakalah Agreements Implementation Consistency toward Sharia Financial Institutions in Indonesia. *Rechtenstudent*, 4(3), 202–213.
- Alazhari, A. A., & Amelia, Y. (2023). THE IMPLEMENTATION OF MURABAHAH

- CONTRACT ON THE RETIREMENT FINANCING AT SHARIA BANK OF INDONESIA. *Tadayun: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4(2), 163–176.
- Ardiansyah, M. (2014). Bayang-bayang teori keagenan pada produk pembiayaan perbankan syariah. *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam Dan Kemanusiaan*, 14(2), 251–269.
- Aryanti, Y. (2017). multi akad (al-uqud al-murakkabah) di perbankan syariah Perspektif fiqh muamalah. *JURIS (Jurnal Ilmiah Syariah)*, 15(2), 177–190.
- Basri, J., Dewi, A. K., & Iswahyudi, G. (2022). Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah dalam perspektif hukum di indonesia. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 4(2), 375–380.
- Dewiyana, H., Mustamam, M., & Akhyar, A. (2021). ANALISIS JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH DI BANK SYARIAH (Studi Analisis Di Bank Syariah Indonesia Cabang Rantau Prapat). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 3(3), 1072–1096.
- Hasan, M. M., & Dridi, J. (2010). *The effects of the global crisis on Islamic and conventional banks: A comparative study*.
- Hasanudin, H. (2022). Hukum Multi Akad Dalam Fikih Muamalah. *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I*, 9(2), 457–470.
- Hassan, M. K., Rabbani, M. R., & Ali, M. A. M. (2020). Challenges for the Islamic Finance and banking in post COVID era and the role of Fintech. *Journal of Economic Cooperation & Development*, 41(3), 93–116.
- Ikbāl, M., & Chaliddin, C. (2022). Akad Murabahah Dalam Islam. *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1(2), 143–156.
- Isnaini, M. M. R., Rahmawati, S. S., Zen, M., & Fatmawati, F. (2024). Strategi Promosi Pembiayaan Murabahah Bank Syariah di Indonesia. *MUQADDIMAH: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi Dan Bisnis*, 2(3), 79–93.
- Kadariah, S., Febriyanni, R., & Harahap, I. (2022). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kegagalan Pasar (Market Failure). *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 22(2), 926–931.
- Kamaliyah, F. (2018). the Influence of Margin Murabaha Recognition Method on Islamic Banking Sustainability. *Eaj (Economics and Accounting Journal)*, 1(3), 206.
- Kasdi, A. (2018). Contribution of National Sharia Council Fatwa of Indonesian Council of Ulama (DSN-MUI) in The Islamic Economic Development in Indonesia. *IQTISHADIA: Jurnal Kajian Ekonomi Da Bisnis Islam*, 1(1), 47–64.
- Khalidin, B., Musa, A., & Kiawan, A. (2023). Murabaha Financing of the Indonesian Islamic Banks Under an Islamic Economic Law and the Fatwa Dsn Mui. *PETITA*, 8, 203.
- Latifah, Z. N., & Budianto, E. W. H. (2024). Pengaruh Pendapatan Murabahah, Mudharabah, dan Musyarakah terhadap Net Imbalan dan Firm Size pada Perbankan Syariah di Indonesia Periode 2018. Q1-2023. Q3. *Sosio E-Kons*, 16(2).
- Latuconsina, Y. M. (2016). Mengungkap Fenomena Potongan Angsuran Murabahah di Perbankan Syariah. *Journal of Accounting and Investment*, 17(2), 132–140.
- Mustofa, I. (2022). TEXT AUTHORIZATION IN THE DEVELOPMENT OF SHARIA ECONOMIC LAW IN INDONESIA: Study of the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council. *Jurisdictie: Jurnal Hukum Dan Syariah*, 13(2), 210–236.
- Ono, I. B. (2023). IMPLEMENTASI MULTI AKAD (HYBRID CONTRACT) PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH BANK SYARIAH. *Mu'amalah: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2), 231–242.
- Putri, R., & Yanti, F. (2023). Implementasi Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Perbankan Syariah. *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*, 15(2), 189–196.
- Roslan, M. F., Bamahriz, O., Muneeza, A., Chu, J., Mustapha, Z., & Ahmad, M. Z. (2020). Application of tawarruq in Islamic banking in Malaysia: towards smart tawarruq. *International Journal of Management and Applied Research*, 7(2), 104–119.
- Setiady, T. (2014). Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan Hukum Syariah. *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum*, 8(3), 517–530.
- Setiady, T. (2015). *Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Islam, Hukum Positif Dan*

- Hukum Syariah. FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum*, 8 (3), 517–530.
- Setiawan, M. I., Oktafia, R., & Nisa, F. L. (2024). Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan bagi Nasabah Inklusif di BTPN Syariah. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 5(2), 770–790.
- Sugiarti, A., Fery, T. S. V., Aulia, Y., & Kustiawati, D. (2022). Analisis Perbedaan Penggunaan Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah pada Bank Syariah. *COMSERVA: Jurnal Penelitian Dan Pengabdian Masyarakat*, 2(8), 1277–1287.
- Susanti, A. D., & Petricia, F. (2024). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia. *JISPENDIORA Jurnal Ilmu Sosial Pendidikan Dan Humaniora*, 3(1), 32–44.
- Wardhana, A. K. (2022). Janji (Wa’ad) sebagai Jaring Pengaman pada Transaksi Keuangan dan Bisnis Syariah. *Jurnal Keislaman*, 5(1), 124–132.
- Yuningsih, N. (2023). ANALISIS FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD MURABAHAH DALAM PENERAPAN HAK MILIK (BANK SUMUT SYARIAH PERDAGANGAN). *Jurnal Al Wadiah*, 1(2), 95–105.