

**TELAAH MENDALAM KOMPONEN PENYUSUNAN AKAD AL-MURABAHAH
(RUKUN, SYARAT DAN LANDASAN) TERHADAP LEMBAGA KEUANGAN
SYARIAH INDONESIA**

Titania Aurellie Michela¹, Happy Salwa², Abdullah Gunawan³

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Prof. Dr. Hamka

2025

12302025032@uhamka.ac.id, 22302025102@uhamka.ac.id, 32302025181@uhamka.ac.id

ABSTRACT

Murabahah contracts are the primary financing instrument in the operations of Islamic Financial Institutions in Indonesia. This qualitative study aims to analyze the pillars, requirements, sharia basis, regulations, and practical application of Murabahah contracts in IFIs. The results show that Murabahah is supported by a strong sharia basis and regulations. Despite its strength, the Murabahah lil Amri bi Syira' (purchase order) model often undergoes modifications. This requires strict caution to ensure Sharia compliance and DSN-MUI Fatwa, especially in the issue of asset ownership by banks before being offered to customers. Sharia compliance and the prevention of usury are highly dependent on an accurate understanding of all elements of this contract.

Keywords: *Murabahah Contract, Sharia Financial Institutions, Pillars, Conditions, Application, DSN-MUI Fatwa*

ABSTRAK

Akad Murabahah merupakan instrumen pembiayaan paling utama dalam operasional Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia. Penelitian kualitatif ini bertujuan menganalisis rukun, syarat, landasan syariah, regulasi, dan penerapan praktis akad Murabahah di LKS. Hasilnya menunjukkan bahwa Murabahah didukung landasan syariah dan regulasi

Article history

Received: November 2025

Reviewed: November 2025

Published: November 2025

Plagiarism checker no 80

Doi : prefix doi :

[10.8734/musytari.v1i2.365](https://doi.org/10.8734/musytari.v1i2.365)

Copyright : author

Publish by : musytari



This work is licensed under a [creative commons attribution-noncommercial 4.0 international license](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)

yang kuat. Meskipun kuat, model Murabahah lil Amri bi Syira' (pemesanan pembelian), sering mengalami modifikasi. Hal ini menuntut kehati-hatian ketat untuk memastikan kepatuhan syariah dan Fatwa DSN-MUI, khususnya dalam isu kepemilikan aset oleh bank sebelum ditawarkan kepada pelanggan. Kepatuhan syariah dan pencegahan riba sangat bergantung pada pemahaman yang akurat terhadap seluruh elemen akad ini.

Kata Kunci: Akad Murabahah, Lembaga Keuangan Syariah, Rukun, Syarat, Penerapan, Fatwa DSN-MUI

PENDAHULUAN

Pertumbuhan lembaga keuangan Islam di Indonesia telah mencapai kemajuan yang signifikan, menjadi komponen penting dalam struktur keuangan negara. LKS beroperasi sesuai dengan prinsip syariah, menggunakan kontrak perdagangan seperti Murabahah dan pembagian keuntungan seperti Mudharabah dan Musyarakah sebagai instrumen pembiayaan utamanya. Kontrak Al-Murabahah mendominasi dan menjadi pilihan utama di sektor perbankan syariah Indonesia untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan produktif (Aghniya & Sebi, 2023).

Secara etimologis, Murabahah adalah kontrak perdagangan komoditas yang menyampaikan harga dasar kepada pembeli, di mana penjual atau Lembaga Keuangan Syariah menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang disepakati (UM-Surabaya & OJK, 2023). Keuntungannya terlihat dalam keuntungan yang dijamin dan risiko minimal dibandingkan dengan pembagian keuntungan, menjadikannya opsi pembiayaan yang efisien dan banyak dicari (UM-Surabaya & CIMB Niaga, 2023).

Terlepas dari popularitasnya, model Murabahah, khususnya bentuk Murabahah li al-Amri bi al-Syira', sering kali menghadapi tantangan dalam hal kepatuhan terhadap aturan syariah, terutama terkait kepemilikan aset oleh bank. Kritik muncul karena ada risiko penyimpangan ke praktik pinjaman berbasis riba jika bank tidak memiliki aset sebelum menjualnya kepada pelanggan (UIN Mataram & Istibath, 2023), yang berpotensi menganulir kontrak (UIN Mataram, 2023).

Artikel ini membahas aspek-aspek penting Murabahah, termasuk: pilar-pilar dan persyaratan keabsahan menurut fiqh dan fatwa DSN-MUI, dasar hukum dan peraturan di Indonesia, serta bentuk dan hambatan dalam penerapan Murabahah li al-Amri bi al-Syira' dengan mengacu pada Pedoman. OJK dan PSAK 102 (OJK & UIR, 2023). Tinjauan ini bertujuan untuk memastikan kepatuhan terhadap syariah dan memberikan manfaat ekonomi bagi masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian mengenai akad Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) ini menggunakan metode kualitatif. Pendekatan tersebut dipilih untuk menelaah dan memahami penerapan akad Murabahah berdasarkan prinsip-prinsip fikih muamalah, ketentuan hukum positif di Indonesia, serta kesesuaiannya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yang mencakup sumber-sumber hukum dan literatur akademik yang relevan. Analisis data dilakukan dengan metode deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari teori-teori umum menuju pada temuan yang lebih spesifik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Akad Al-Murabahah

Dalam cakupan Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa murabahah adalah “menjual barang dengan mengatakan harga belinya kepada pembeli dan kemudian membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.” Murabahah adalah suatu mekanisme jual beli dalam perspektif ekonomi Islam di mana penjual dan pembeli menetapkan secara eksplisit margin keuntungan atas barang yang diperjualbelikan. Konsep ini awalnya diterapkan dalam interaksi antarindividu, tetapi kemudian berkembang untuk mencakup hubungan antara individu dan lembaga atau badan hukum. Dalam konteks perbankan syariah, murabahah diimplementasikan sebagai instrumen pembiayaan yang sesuai prinsip syariah, legal, halal, dan bersifat transparan.

2. Syarat-Syarat Akad Al-Murabahah

Syarat sah akad murabahah menitik beratkan pada kejelasan, kejujuran, serta keterbukaan informasi dalam setiap transaksi. Berdasarkan hasil kajian dari berbagai jurnal, terdapat beberapa ketentuan utama, yaitu:

1. Barang yang diperjualbelikan harus bersifat halal serta telah dimiliki atau berada dalam penguasaan penjual sebelum akad dilakukan.
2. Nilai harga pokok serta besaran keuntungan harus disetujui dan dipahami secara transparan oleh kedua belah pihak.
3. Akad harus bebas dari unsur gharar (ketidakpastian), riba, maisir (spekulasi), dan tadlis (kecurangan atau penipuan).
4. Penjual harus menginformasikan seluruh biaya perolehan barang secara transparan.

Dalam praktik perbankan syariah, kejelasan harga jual memiliki peran penting karena menjadi pembeda antara murabahah dengan kredit berbunga pada sistem konvensional. Ketentuan bahwa harga jual bersifat tetap selama masa pembiayaan menegaskan prinsip kepastian hukum dan keadilan bagi nasabah. Jika salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akad dapat dinyatakan cacat dan batal menurut hukum Islam. Oleh karena itu, bank syariah wajib memastikan seluruh ketentuan tersebut terpenuhi agar keabsahan akad tetap terjamin.

3. Akad Murabahah untuk Lembaga Keuangan Syariah

Dalam praktik perbankan syariah, bank bertindak sebagai pihak yang terlebih dahulu mengakuisisi komoditas dari pemasok, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati secara transparan. Proses ini mencakup pengajuan permohonan pembiayaan oleh pelanggan, penilaian dokumen dan kelayakan oleh bank, pembelian barang, pelaksanaan akad jual beli, dan seterusnya, pengiriman barang. Prinsip-prinsip syariah seperti kepemilikan barang yang sebenarnya sebelum akad, transparansi harga, dan bebas dari riba, gharar, dan maisir sangat penting saat menggunakan murabahah. Sangat penting bagi Dewan Pengawas Syariah untuk memastikan bahwa seluruh tahap transaksi sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan kaidah muamalah. Pembiayaan yang efektif, aman, dan sesuai syariat dapat dicapai melalui akad murabahah dengan mekanisme yang jelas dan pengawasan yang ketat.

4. Kepatuhan Syariah dan Tantangan Implementasi

Dalam pelaksanaannya, lembaga keuangan syariah menghadapi berbagai kendala dalam menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah pada akad murabahah. Tantangan utama mencakup kurangnya keterbukaan dalam penjelasan harga pokok, penggunaan akad wakalah tanpa disertai bukti kepemilikan barang, serta lemahnya fungsi pengawasan oleh Dewan

Pengawas Syariah (DPS). Selain itu, sebagian nasabah masih mengalami kesulitan dalam membedakan antara margin murabahah dan bunga tetap pada sistem kredit konvensional, sehingga pemahaman masyarakat mengenai keunikan sistem keuangan syariah belum sepenuhnya terbentuk. Beberapa studi juga menunjukkan bahwa proses dokumentasi kepemilikan barang sering diabaikan dengan alasan efisiensi dalam pembiayaan. Hal ini dapat menimbulkan praktik yang menyimpang dari prinsip jual beli yang sah menurut syariat Islam. Oleh karena itu, penguatan mekanisme audit syariah serta peningkatan peran aktif DPS menjadi hal yang sangat penting untuk menjamin kepatuhan terhadap fatwa dan peraturan yang berlaku. Di sisi lain, peningkatan literasi keuangan syariah di masyarakat juga diperlukan guna memperdalam pemahaman dan menumbuhkan kepercayaan terhadap sistem perbankan syariah.

5. Skema aplikasi *Murabahah* di Perbankan Syariah

Sebelum lanjut ke dalam pengaplikasian al-murabahah penulis akan memaparkan jenis perbankan apa saja yang ada di Indonesia. Terdapat dua jenis perbankan di Indonesia meliputi perbankan syariah dan perbankan konvensional, dimana perbankan konvensional Indonesia sudah ada sejak zaman kolonial Belanda tahun 1828 yang menjadi tahun berdirinya De Javasche Bank dan sekarang dikenal sebagai Bank Indonesia (BI), sedangkan perbankan syariah Indonesia baru didirikan tahun 1991 dengan pengakuan secara tersurat dan jelas melalui penyempurnaan UU Nomer 7 Tahun 1992, UU Nomer 10 Tahun 1998 dan UU Nomer 21 Tahun 2008 yang menjadikannya landasan UU khusus perbankan syariah Indonesia. Langkah ini menjadi awal dalam perkembangan dan kemajuan perbankan berbasis syariat Islam di Indonesia. Untuk lebih memahami kedua perbankan tersebut, di bawah ini terdapat tabel perbedaan perbankan konvensional dan perbankan syariah.

Tabel 1. Perbedaan Badan Keuangan Syariah dan Badan Keuangan Konvensional

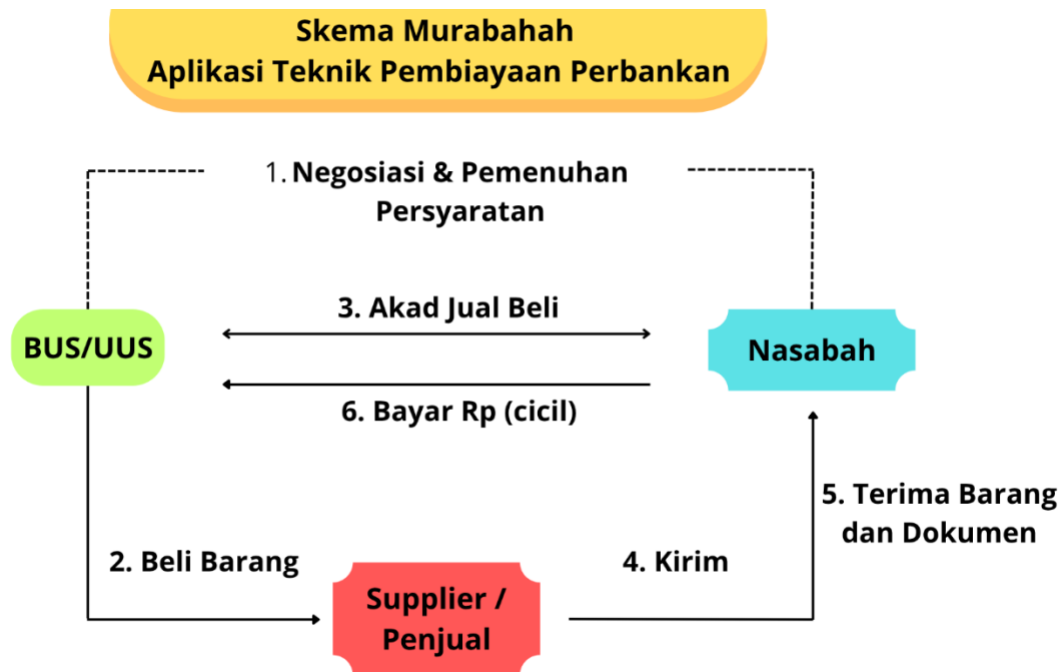
Badan Keuangan Syariah	Badan Keuangan Konvensional
1. Investasi yang di lakukan harus bersifat halal dan sesuai hukum Islam.	1. Melakukan kedua Investasi, baik yang bersifat haram dan halal.
2. Berlandaskan asas dari bagi hasil, bagi rugi, dan sewa atau jual beli.	2. Dalam prosesnya menggunakan system bunga.
3. Keuntungan dan kebahagiaan akhirat.	3. Hanya keuntungan semata.

4. Bentuk hubungan berupa kemitraan antara pihak bank dengan nasabah.	4. Bentuk hubungan berupa debitur dan kreditur antara pihak bank dengan nasabah.
5. Pengawas operasional diawasi oleh DPS dan fatwa DNS agar dana yang di himpun dapat di salurkan sesuai syariah Islam.	5. Tidak terdapat DNS sejenis, namun diawasi dewan komisaris.

Berdasarkan (Sholahudin., 2006)

Setelah mengetahui jenis perbankan apa saja di Indonesia beserta perbedaannya, maka penulis akan masuk ke topik utama pembahasan yaitu pengaplikasian murabahah dalam perbankan syariah. Abdullah Said, dalam karyanya yang berjudul "*Islamic Banking and Interest: A Study of Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*", beliau memberi kritikan keras terhadap praktik pembiayaan murabahah yang dianggapnya "bermasalah" dari sudut pandang syariah dalam perbankan Islam. Dimana dalam praktiknya terdapat riba terselubung yang menjadikannya transaksi "mirip bunga" seperti di bank konvensional (Badriati, 2017).

Oleh karena itu, meskipun alur kerja murabahah tampaknya sederhana, pelaksanaannya membutuhkan pengawasan dan kehati-hatian yang ketat dari bank syariah dan dewan pengawas syariah (DPS), untuk lebih jelasnya terkait skema dari pengaplikasian murabahah di perbankan syariah sebagai berikut:



1. Nasabah bersama pihak bank syariah (BUS/UUS) melakukan negosiasi untuk menentukan metode transaksi jual beli yang digunakan, serta mengisi formulir pengajuan disertai dokumen pendukung seperti KTP, proposal usaha, slip gaji, dan jaminan jika diperlukan.
2. Bank syariah membeli barang dari pemasok berdasarkan perjanjian yang dibuat antara mereka dan pelanggan.
3. Bank syariah sebagai penjual akan melaksanakan akad jual beli (murabahah) dengan nasabah sebagai pembelinya.
4. Pihak Bank syariah memberi amanat kepada pemasok untuk mengirimkan barang yang dipesan ke pihak nasabah.
5. Pihak nasabah menerima barang yang diinginkan beserta surat-surat kepemilikan barang tersebut, setelah penerimaan terlaksana pihak bank syariah akan memonitoring pembiayaan atau penggunaan barang tersebut sesuai syariah dan tujuan awal.
6. Setelah penerimaan barang beserta dokumen, maka nasabah akan masuk kedalam periode pelunasan sesuai kesepakatan awal atau akad jual beli yaitu cicilan pokok margin. Selain pembayaran tunai, biasanya pembayaran angsuran menjadi alternatif yang sering dipakai oleh nasabah dalam proses pelunasan.

Bila dalam proses pembayaran angsuran yang dilakukan pihak nasabah ke bank syariah mengalami kendala seperti telat bayar atau gagal bayar saat jatuh tempo, maka pihak bank syariah akan melakukan kunjungan secara bertahap untuk melihat dan menganalisis dimana

titik permasalahannya yang menyebabkan nasabah telat membayar angsuran, juga melihat apakah nasabah mengalami *force majeure* (musibah buruk yang tidak terduga). Akan tetapi, ketika hasil analisis menyimpulkan bahwa nasabah tersebut sanggup membayar tapi mengulur-ulur waktu pembayaran dengan sengaja, maka pihak bank syariah diperbolehkan bertindak tegas dengan memberi sanksi berupa denda terhadap nasabah tersebut (Sigit dkk., 2021).

Mangacu putusan DSN-MUI Nomer 17/DSN-MUI/IX/2000, memaparkan bahwa penerapan sanksi oleh lembaga keuangan syariah (LKS) hanya di peruntukan ke pada nasabah yang sebenarnya sanggup membayar, namun sengaja menanggukhkan kewajibannya. Adapun nasabah yang tidak sanggup membayar karena keadaan tidak terduga seperti tertimpa bencana dan sejenisnya (*force majeure*) maka pengenaan sanksi ke nasabah tidak diperbolehkan. Hal tersebut berlandaskan pada prinsip *ta'zir*, yaitu sanksi denda hanya sebagai upaya teguran dan pendisiplinan agar nasabah dapat menunaikan kewajibannya. Sanksi bisa dalam bentuk denda dengan nominal yang telah di sepakati sejak awal akad dibuat dan dana sanksi yang terhimpun oleh LKS dialokasikan untuk kemanfaatan sosial.

KESIMPULAN

Akad Murabahah merupakan instrumen pembiayaan yang paling dominan dan strategis dalam mendorong kegiatan operasional Lembaga Keuangan Syariah. Popularitas akad jual beli ini didorong oleh kemampuannya memberikan kepastian margin keuntungan yang telah ditetapkan di awal dan memiliki tingkat risiko yang relatif lebih rendah dibandingkan skema berbasis bagi hasil. Secara prinsip, Murabahah berfungsi sebagai kontrak jual beli yang mewajibkan bank memiliki aset secara sah terlebih dahulu sebelum menawarkannya kembali kepada pelanggan dengan penambahan laba yang telah disepakati. Keabsahan akad ini terjamin kuat karena berakar pada prinsip-prinsip syariah (Al-Qur'an dan Hadis) dan diperkuat oleh regulasi nasional seperti Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Undang-Undang Perbankan Syariah. Meskipun memiliki landasan hukum yang kokoh, model pelaksanaannya, khususnya Murabahah lil Amri bi al-Syira' (pemesanan pembelian), menuntut kehati-hatian tinggi karena rentan terhadap kritik terkait kepemilikan aset oleh bank. Jika bank belum memiliki barang saat akad dilakukan, transaksi berpotensi melanggar syariah dan dikhawatirkan menyerupai riba terselubung.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akad Murabahah adalah produk pembiayaan yang sah secara hukum, halal, dan amat vital untuk pertumbuhan perbankan syariah di negeri ini. Keberhasilannya sangat ditentukan oleh kepatuhan yang disiplin terhadap prinsip-prinsip syariah dalam setiap tahapannya. Bank syariah wajib memastikan kepemilikan riil atas barang sebelum adanya kesepakatan jual beli, menjaga transparansi harga, serta menghindari praktik yang mirip dengan sistem bunga konvensional. Dalam hal terjadi penundaan pembayaran oleh nasabah yang mampu, denda (ta'zir) yang diperbolehkan oleh Fatwa DSN-MUI harus dialokasikan secara eksklusif untuk kepentingan sosial dan tidak boleh diakui sebagai pendapatan bank. Peran vital Dewan Pengawas Syariah (DPS) sangat diperlukan untuk mengawasi seluruh proses transaksi agar tetap sejalan dengan Fatwa DSN-MUI dan menjamin keadilan bagi semua pihak, memastikan Murabahah tetap menjadi sarana pembiayaan yang efisien dan sesuai dengan syariat Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- Akbar Siregar, R., & Ali Torabora Siregar, F. (2022). "Studi Literatur Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia." *Aghniya: Jurnal Ekonomi Islam Studi Literatur Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia*. 4(2).
- Ariefl, M., Hanif, P, & Setiawan, R. A. (2024). "Implementasi Akad Murabahah Pada Lkms Ukhuwah Bintang Ihsani Ditinjau Dari Psak 102." *Jurnal Tabarru' : Islamic Banking and Finance*, 7(2).
- Badriati, B. El. (2017). "Kritik Terhadap Implementasi Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)." *IQTISHADUNA: Jurnal Ekonomi Syariah*, 8(2), 264–284.
- Ghozali, M., & Wahyu Roficoh, L. (2019). "Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*.

- Hoiruman Abdillah, H. (2017). "Murabahah Li Al-Aaamir Bi Al-Syira`Syira`And Its Implementation In Concept Of Financing At Sharia Financial Institutions In Indonesia." *Journal of Economicate Studies*.
- Maulana Riyadi, F. (2025). "Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia." *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 02.
- Al Hakim, S., Nurjaman, M. I., & Witro, D. (2021). "Jual Beli Murabahah Perspektif Regulasi Dan Praktik Di Lembaga Keuangan Syariah." *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum*, 19(1), 27–40.
- Putri, R., & Yanti, F. (2023). "Implementasi Akad Murabahah Dan Permasalahannya Dalam Perbankan Syariah." *Muamalat: Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah*. (Vol. 15, Nomor 2).
- Widodo, R., Dolly, T. A., Astiwin, & Julendra, A. K. M., M (2023). "Keuangan Pedoman Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah". *Departemen Perbankan Syariah & Otoritas Jasa Keuangan*.
- Ghozali, M., & Syauqoti, R. (2018). "Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah." *Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*.
- Ubaidillah. (2019). "Mekanisme Pembiayaan Murabahah Lil Amir Bis Syira' Di Baitul Maal Wa Tamwil Sidogiri Cabang Bondowoso." *Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah dan Sosial*.
- Sigit, P., Saepudin, A., Bahri, S., & Purnama, Y. (2021). "Implementasi Denda Pada Akad Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah Di BMT Purwakarta Amanah Sejahtera (PAS)." *Jurnal EKSISBANK: Ekonomi Syariah dan Bisnis Perbankan*, 5(1), 131–146.