MATERI REGULASI · KHUSUS BPRS

Fatwa Akad Jual Beli Murabahah

Fatwa | Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 | Tahun 2017

Akad Jual Beli Murabahah

✓ Berlaku

Status diperiksa 17 November 2026



GAMBARAN UMUM

Aturan ini tentang apa?

> **Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 mengatur rukun, objek, harga, dan ketentuan lain akad jual beli murabahah.**

KENAPA ATURAN INI ADA

Fatwa akad murabahah yang lebih baru (2017) dari Fatwa 04/2000. Pedoman Produk Murabahah OJK menyebut syarat akad murabahah mengikuti fatwa DSN-MUI terkait, lalu menjabarkannya untuk bank.

Untuk: Khusus BPRS

Topik: akad/produk syariah

ISI POKOK

Poin pokok (1/2)

1. Rukun murabahah: ijab kabul, para pihak (bank penjual, nasabah pembeli), dan objek akad, yaitu aset dan harganya.

   Sumber: ojk.go.id

2. Aset harus sudah ada, jelas, bisa diserahterimakan, bukan piutang, dan dimiliki bank saat akad (kecuali murabahah ultra-mikro akad mu'allaq).

   Sumber: ojk.go.id

3. Margin disepakati dalam nominal dan tidak berubah selama kontrak. Harga jual dan mata uangnya wajib tercantum di akad.

   Sumber: ojk.go.id

ISI POKOK

Poin pokok (2/2)

4 Janji (wa'd) membeli dibuat sebelum dan terpisah dari akad. Nasabah yang ingkar menanggung kerugian bank sebesar biaya riil.

Sumber: ojk.go.id

5 Ganti rugi (ta'widh) maksimal sebesar biaya riil. Denda (ta'zir) hanya untuk nasabah mampu yang sengaja menunda, dan dananya menjadi dana kebajikan.

Sumber: ojk.go.id

YANG HARUS DILAKUKAN

Kewajiban BPR/BPRS

- Cantumkan spesifikasi aset, harga jual, dan margin nominal secara jelas di akad.
- Konfirmasi pemahaman nasabah atas klausul akad sebelum tanda tangan, lalu berikan salinan akad.
- Catat dana ta'zir sebagai dana kebajikan, bukan pendapatan.
- Punya SOP biaya riil dan SOP transaksi batal yang berpedoman pada opini DPS.

PER JABATAN

Artinya di meja kerja

AO Pembiayaan

Jelaskan isi akad, termasuk denda dan ganti rugi, dan pastikan nasabah paham sebelum tanda tangan.

Akuntansi & Keuangan

Bukukan denda keterlambatan ke rekening dana kebajikan, bukan ke pendapatan.

Dewan Pengawas Syariah

Pastikan format akad, wa'd, dan wakalah sesuai fatwa sebelum dipakai.

Kepatuhan (Satuan/Pejabat Eksekutif Kepatuhan)

Periksa apakah margin di akad ditulis nominal dan tidak diubah selama masa pembiayaan.

KAMUS KECIL

Istilah penting

Wa'd

Janji sepihak; di sini janji nasabah untuk membeli aset dari bank.

Ta'widh

Ganti rugi atas kerugian riil akibat kelalaian pihak lain.

Ta'zir

Denda untuk nasabah mampu yang sengaja menunda bayar; dananya untuk sosial.

UJI PEMAHAMAN

Latihan singkat

TANYA 1

Bolehkah margin murabahah naik di tengah masa pembiayaan?

JAWABAN

Tidak. Margin disepakati dalam nominal dan tidak berubah selama kontrak.

TANYA 2

Ke mana dana denda (ta'zir) dicatat?

JAWABAN

Ke dana kebajikan; tidak boleh diakui sebagai pendapatan bank.

PENUTUP

Status & sumber resmi

✓ Berlaku

Terbit. Fatwa ini lebih baru dari No. 04/DSN-MUI/IV/2000 (R-DSN-01); hubungan cabut/ganti belum terverifikasi (cek manual #12).

Diperiksa 17 November 2026

Ada hal yang perlu dicek: lihat slide terakhir.

SUMBER RESMI YANG DIBACA

dsnmui.or.id
https://dsnmui.or.id/akad-jual-beli-murabahah/

ojk.go.id
https://ojk.go.id/id/Publikasi/Roadmap-dan-Pedoman/Syariah/Perbankan-Syariah-Indonesia/Documents/Pedoman Produk Murabahah - OJK.pdf

Disclaimer. Materi Ruang Bankir disusun untuk edukasi dan bukan nasihat hukum. Acuan yang berlaku tetap naskah resmi peraturan perundang-undangan, ketentuan OJK/LPS/BI, fatwa DSN-MUI, serta kebijakan dan SOP internal bank Anda. Ruang Bankir tidak berafiliasi dengan OJK, LPS, Bank Indonesia, PPATK, Perbarindo, atau Asbisindo. Nama lembaga disebut hanya sebagai rujukan sumber. Disusun dengan cermat dari sumber resmi dan ditinjau sebelum terbit; selalu cocokkan dengan naskah resmi.

CATATAN

Hal yang perlu dicek

- Naskah asli fatwa tidak bisa dibuka: halaman dsnmui.or.id hanya memuat judul, tanpa teks/PDF. Isi diambil dari buku OJK yang mengutip/menerapkan fatwa ini; cocokkan dengan naskah fatwa resmi.
- Poin diambil dari Pedoman Produk Murabahah OJK yang merujuk fatwa DSN-MUI secara umum; belum dipastikan poin mana yang persis berasal dari Fatwa 111/2017.
- Daftar referensi pedoman OJK menulis '110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah' (kemungkinan salah ketik dari 111); cek nomor resmi.
- Hubungan dengan Fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000 belum terverifikasi.