MATERI REGULASI · KHUSUS BPRS

Fatwa Uang Muka Murabahah

Fatwa | Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 | Tahun 2000

Uang Muka dalam Murabahah

✓ Berlaku

Status diperiksa 17 November 2026



GAMBARAN UMUM

Aturan ini tentang apa?

> **Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 mengatur kapan bank boleh meminta uang muka murabahah dan bagaimana uang muka itu dipakai bila nasabah batal.**

KENAPA ATURAN INI ADA

Uang muka menunjukkan nasabah serius membeli. Fatwa ini memastikan uang muka tidak menjadi keuntungan sepihak bank bila akad batal.

Untuk: Khusus BPRS

Topik: akad/produk syariah

ISI POKOK

Poin pokok (1/2)

1. Bank syariah boleh meminta uang muka dalam murabahah bila kedua pihak sepakat.
   Sumber: ojk.go.id

2. Besar uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
   Sumber: ojk.go.id

3. Jika nasabah membatalkan akad, nasabah memberi ganti rugi kepada bank dari uang muka tersebut.
   Sumber: ojk.go.id

ISI POKOK

Poin pokok (2/2)

4 Jika uang muka lebih kecil dari kerugian, bank boleh meminta tambahan. Jika lebih besar, bank wajib mengembalikan kelebihannya.

Sumber: ojk.go.id

5 Sengketa diselesaikan lewat musyawarah dulu; bila buntu, lewat Badan Arbitrase Syariah.

Sumber: ojk.go.id

YANG HARUS DILAKUKAN

Kewajiban BPR/BPRS

- Tuangkan kesepakatan uang muka (jumlah dan perlakuan bila batal) secara tertulis.
- Bila nasabah batal, hitung kerugian berdasarkan biaya riil yang terdokumentasi.
- Kembalikan kelebihan uang muka di atas kerugian riil kepada nasabah.

PER JABATAN

Artinya di meja kerja

AO Pembiayaan

Jelaskan ke nasabah bahwa uang muka hanya dipotong sebesar kerugian riil bila ia batal.

Akuntansi & Keuangan

Catat uang muka sebagai titipan sampai akad terjadi atau batal, dan simpan bukti biaya riil.

Kepatuhan (Satuan/Pejabat Eksekutif Kepatuhan)

Uji apakah kelebihan uang muka pada pembatalan sudah dikembalikan.

KAMUS KECIL

Istilah penting

Uang muka (hamish jiddiyyah)

Dana tanda keseriusan nasabah membeli, dibayar sebelum akad murabahah.

Basyarnas

Badan Arbitrase Syariah Nasional, tempat menyelesaikan sengketa syariah di luar pengadilan.

UJI PEMAHAMAN

Latihan singkat

TANYA 1

Nasabah batal, uang muka Rp5 juta, kerugian riil bank Rp2 juta. Apa yang dilakukan?

JAWABAN

Bank mengambil Rp2 juta dan mengembalikan kelebihan Rp3 juta.

TANYA 2

Bagaimana jika uang muka lebih kecil dari kerugian?

JAWABAN

Bank boleh meminta tambahan kepada nasabah.

PENUTUP

Status & sumber resmi

✓ Berlaku

Terbit.

Diperiksa 17 November 2026

⚠ 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.

SUMBER RESMI YANG DIBACA

dsnmui.or.id
https://dsnmui.or.id/uang-muka-dalam-murabahah/

ojk.go.id
https://www.ojk.go.id/en/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/OJK-Launches-Book-on-Standards-of-Murabahah/Buku Standar Produk Murabahah.pdf

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.