



## ANALISIS FATWA DSN-MUI TENTANG AKAD MURABAHAH DALAM PENERAPAN HAK MILIK (BANK SUMUT SYARIAH PERDAGANGAN)

Nazlah Yuningsih<sup>1</sup>  
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara<sup>1</sup>  
[nazlayuningsih@gmail.com](mailto:nazlayuningsih@gmail.com)<sup>1</sup>

### ARTICLE INFO

#### Article History

Received: 9 Desember 2023

Revised: 11 Desember 2023

Accepted: 13 Desember 2023

#### Keywords

*Fatwa DSN-MUI, Murabahah,  
Property Rights*

### ABSTRACT

The issue of this investigation lies in the *Murabahah* agreement in the implementation of property rights as regulated in DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning *Murabahah*. The *Murabahah* fatwa states: "The bank purchases goods needed by its customers on behalf of itself, and the purchase is legal and free from usury." "In fact, banks as sellers give their customers the freedom to buy goods." The aim of this research is to find out whether the implementation of the *Murabahah* contract at PT Bank Sumut Syariah Capem Trading is in accordance with DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning *Murabahah*. The type of research used in this research is field research, the research approach used in this research is qualitative research, and the data collection methods are observation, interviews and documentation. In analyzing the application of property rights in *Murabahah* contracts at PT. Bank Sumut Syariah Capem Trading considers that if a *Murabahah* object legally becomes the property of Bank Sumut, then a *Murabahah* agreement is entered into with the customer and the previous bank. *Murabahah* ownership of the object belonging to it is transferred and then becomes the property of the customer. This is of course in accordance with the DSN-MUI fatwa number 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning *Murabahah*.

**Kata Kunci**

Fatwa DSN/MUI,  
Murabahah, Hak Milik.

**ABSTRAK**

Persoalan penyidikan ini terletak pada akad *Murabahah* dalam pelaksanaan hak milik yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Fatwa *Murabahah* berbunyi: "Bank membeli barang-barang yang dibutuhkan nasabahnya atas nama dirinya sendiri, dan pembelian itu sah dan bebas dari riba. "Padahal, Bank Sumut Syariah sebagai penjual memberikan kebebasan kepada nasabah untuk membeli produk". Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah pelaksanaan akad *Murabahah* pada PT Bank Sumut Syariah Capem Trading telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan, pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, dan metode pengumpulan datanya adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Dalam menganalisis penerapan hak milik dalam akad *Murabahah* di PT. Bank Sumut Syariah Capem Trading memandang bahwa apabila suatu obyek *Murabahah* secara sah menjadi milik Bank Sumut, maka diadakanlah akad *Murabahah* dengan nasabah dan pihak bank terdahulu. Kepemilikan *Murabahah* tersebut benda yang menjadi miliknya dialihkan dan kemudian menjadi milik pemesan. Hal ini tentunya sesuai dengan fatwa DSN-MUI nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

**Pendahuluan**

*Murabahah* (Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000) melakukan pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Jual beli artinya menjual sesuatu setelah adanya konfirmasi harga beli kepada pembeli, dan pembeli membayar harga yang telah ditentukan oleh penjual ditambah keuntungannya. Fatwa ini memuat ketentuan umum mengenai *murabahah* yang terdapat pada bank syariah. Hal ini tentunya juga menjadi solusi untuk menjaga dan meningkatkan kesejahteraan hidup masyarakat, karena masyarakat dapat memperoleh dana dari perbankan berdasarkan prinsip jual beli.

Penelitian ini membahas tentang fatwa DSN-MUI nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Murabahah* dalam penerapan hak milik pada PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan. Akad jual beli dalam Islam dapat diartikan sebagai pengalihan harta (hak milik) dengan imbalan sesuatu (penerimaan pembayaran) yang dapat diberikan (yang sah secara hukum) dan salah satu rukun dan syarat-syarat jual beli adalah: Syarat-syarat untuk atur ini saat barang sudah berada di tangan penjual.

Berdasarkan perjanjian pinjaman *Murabahah*. Salah satu kesalahan umum yang dilakukan bank syariah adalah lembaga keuangan syariah segera menandatangani akad jual beli *murabahah*, yakni pihak lembaga menjual rumah dengan spesifikasi yang dijelaskan nasabah seharga sekian ditambah laba sekian yang dilunasi pada waktu tertentu. Dalam kasus jual beli rumah di atas, lembaga keuangan syariah belum menjadi pemilik rumah tersebut, melainkan lembaga keuangan yang menjual rumah tersebut kepada nasabah. Melihat gejala-gejala tersebut, maka aneh jika model jual beli yang dilarang Nabi SAW adalah menjual barang yang bukan miliknya. Oleh karena itu, tidak dapat digolongkan sebagai akad pinjaman *Murabahah*. Akad pembiayaan *murabahah* merupakan akad yang berdasarkan prinsip jual beli, oleh karena itu harus memuat unsur peralihan kepemilikan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan akad *Murabahah* di PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan mematuhi Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Hipotesis yang dimasukkan dalam penelitian ini adalah terdapat perbedaan penerapan hak milik dalam akad *Murabaha* PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan dengan fatwa DSN-MUI nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Murabahah*.

### **Metode Penelitian**

Dalam penelitian kali ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Dan dalam penelitian kali ini di PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan pada tanggal 10 November 2023. Metode kualitatif ini digunakan karena penelitian ini menganalisis Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Murabahah* dalam pemberlakuan Hak Milik pada Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan, karena tujuannya adalah untuk memahami akad *murabahah*.

### **Sasaran penelitian**

Sasaran penelitian ini adalah mewawancarai langsung pegawai dan karyawan Kantor Pusat Komersial Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan serta para manajer dalam pelaksanaan akad Murabahah Bank Syariah Sumut.

### **Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini memfokuskan kepada bagaimana penerapan hak milik dalam akad *murabahah* pada Bank Sumut Capem Syariah Perdagangan yang mana merupakan akad *murabahah* yang digunakan dalam beberapa produk pembiayaan dari bank sumut yang memberikan manfaat serta sebagai pembantu dalam pemenuhan kehidupan masyarakat. Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis Fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Murabahah* dalam penerapan Hak Milik pada Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan.

### **Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan: Sumber data primer adalah yang memberikan informasi langsung kepada pengumpulan data, dan cara pengumpulannya dapat dilakukan dengan wawancara kepada pengelola, serta staf dan pegawai di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan. Dan Sumber data sekunder yang diperoleh berasal dari beberapa referensi yang memiliki hubungan dengan sasaran penelitian, baik dari brosur-brosur, internet dan buku-buku.

### **Metode Pengumpulan Data**

Adapun metode yang digunakan dalam pengambilan data pada penelitian ini adalah:

- a. Metode wawancara atau interview, dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan akad murabahah terhadap pegawai dan staf yang berada di Bank sumut Syarih Capem Perdagangan, pengelola serta praktisi yang memiliki kewenangan dalam penerapan akad Murabahah pada suatu produk pembiayaan di Bank Sumut Syariah.

- b. Metode observasi, metode ini dapat langsung mengamati dan mencatat lebih akurat tentang keadaan objek yang di lapangan.
- c. Dokumentasi, metode ini dilakukan dengan cara menghimpun dokumen-dokumen berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori, dan sebagainya yang berhubungan tentang akad murabahah dan bank Sumut Syariah.

## **Pembahasan**

### **A. Pelaksanaan akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan**

Tujuan pembiayaan *murabahah* ini tentunya untuk membantu menyalurkan dana kepada masyarakat guna memenuhi kebutuhannya dan juga tujuan lainnya adalah untuk memperoleh margin. Sedangkan bagi nasabah, melalui pembiayaan ini nasabah dapat memperoleh barang sesuai dengan kebutuhannya (Aiyub, 2022).

Di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* sangat mudah, setiap calon nasabah yang datang untuk melakukan pemesanan barang yang dibutuhkan kepada pihak Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan, kemudian dilakukan negosiasi terhadap harga barang dengan menggunakan harga perkiraan pada waktu itu, negosiasi mengenai syarat penyerahan barang, pembayaran angsuran dan lain sebagainya (Abdi Jaya Marpaung, 2022).

Mereka juga akan melakukan penilaian dan analisis kelayakan dari calon nasabah dengan menggunakan 5C yaitu: *Character* (watak/sifat), *Capital* (dana/modal), *Capacity* (laba yang di dapatkan), *Collateral* (barang yang diserahkan mudharib), *Candition of Ekonomy* ( kondisi politik, social, dan ekonomi) (Anang dan Andrianto, 2019).

Setelah itu mereka meminta calon nasabah untuk melengkapi semua dokumen, setelah semua berkas sudah lengkap lalu diserahkan kepada supervisor dan kepala cabang agar dianalisa terlebih dahulu oleh mereka, termasuk analisa kelayakan jaminan. Selanjutnya, apabila dari pihak supervisor dan kepala cabang sudah menyatakan layak, maka selanjutnya berkas-berkas tersebut juga akan diserahkan ke kantor pusat. Jika disetujui oleh Bank Sumut Syariah, permohonan

tersebut akan dilaksanakan. Pihak marketing kemudian akan membuat janji temu untuk memproses kontrak Anda.

Dalam pengajuan pembiayaan murabahah adapun persyaratan dokumen yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut (Abdi Jaya Marpaung, 2022):

1. Foto copy KTP
2. Foto copy KK
3. Foto copy NPWP
4. Foto copy akta nikah/akta cerai/ surat keterangan belum menikah
5. Pas foto suami/istri
6. Mengisi surat pernyataan
7. Foto copy SK pengangkatan
8. Surat keterangan bekerja dari kantor
9. Foto copy rekening tabungan dalam 6 bulan terakhir
10. Slip gaji 3 bulan terakhir
11. Foto copy bukti pembayaran SPT
12. Foto copy surat SPT tahunan PPh

Apabila nasabah ingin membeli rumahnya (barang lain) sendiri dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan akan siap memberikan penyediaan dana di rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya digunakan untuk pembelian rumah ke supplier/ developer, dengan menggunakan akad *wakalah*.

Dalam kepemilikan pemindahan barang tersebut itu bukan harus barangnya yang di letakkan di bank dulu, tapi secara prinsip ketika akad jual beli dilakukan maka terjadilah pemindahan kepemilikan (Abdi Jaya Marpaung, 2022). Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan tentunya menggunakan akad *murabahah* dalam perjajian atau kontraknya, yang mana didalamnya terdapat penentuan harga jual beserta pengambilan keuntungan.

## **B. Analisis Penerapan Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan yang sudah ditentukan dengan Fatwa DSN-MUI NO. 4/DSN-MUI/IV/2000**

Masyarakat banyak memerlukan fasilitas pembiayaan dari Bank berdasarkan pada prinsip jual beli. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, bank syariah harus menyediakan fasilitas pembiayaan Murabahah bagi nasabah yang membutuhkan. Bank Sumut Syariah dalam menjalankan aktivitas bermuamalah berpedoman pada Fatwa DSN.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. *Murabahah* menjual produk setelah mengkonfirmasi harga pembelian dengan pembeli, dan pembeli membayar kelebihan harga sebagai keuntungan. Secara prinsip barang yang dijual adalah milik sah penjual yakni bank harus memberikan harga beli barang dan laba yang diperoleh kepada pembeli yakni nasabah.

Untuk mengetahui apakah pembiayaan *murabahah* di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan sesuai atau tidak dengan Fatwa DSN-MUI tentang *murabahah*, maka dapat dianalisa sebagai berikut: Menggunakan Akad *Wakalah*, pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dengan skim *murabahah bil wakalah*, yaitu Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Secara teoritik dalam akad *murabahah*, baik pada saat transaksi maupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk di jual belikan. Namun dari hasil penelitian dalam hal pembiayaan KPR platinum iB ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan di jualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan murabahah yang tercantum pada Fatwa DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* ayat 9 adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama bank.

Dalam penggunaan akad *wakalah*, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah menjadi wakil bank, maka nasabah sebagai agen Bank Sumut Syariah membeli rumah dari developer/penjual rumah secara tunai, maka rumah tersebut adalah milik nasabah, kemudian nasabah menyertahkan dokumen rumah tersebut ke Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan maka secara prinsip rumah

tersebut adalah milik bank. Kemudian setelah bank memiliki rumah tersebut barulah terjadi akad murabahah antara bank dan nasabah. Bank Sumut Syariah menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Menurut penulis, hal tersebut sesuai dengan Fatwa DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 perihal murabahah. Jika suatu bank ingin membeli barang dari pihak ketiga atas nama nasabah, maka akad jual beli Murabahah pada prinsipnya harus dilakukan setelah barang tersebut menjadi milik bank.

### **C. Penerapan Hak Milik dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan**

Praktik penerapan hak milik atas objek kepemilikan dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan prinsip syariah. Sebelumnya pihak bank memberikan surat kuasa kepada nasabah sebagai wakil bank untuk membeli kebutuhan nasabah tersebut atau lebih tepatnya bank mengadakan akad *wakalah* terlebih dahulu dengan nasabah terkait pembelian objek akadnya.

Setelah nasabah membeli objek *murabahah* tersebut maka selanjutnya nasabah akan menyerahkan bukti berupa kuintansi kepada Bank. Namun hal yang perlu dipahami bahwasanya pada saat pihak Bank memberikan surat kuasa untuk pembelian objek *murabahah* ini tentunya pembelian objek tersebut atas nama Bank Sumut sendiri walaupun pihak nasabah yang melakukan pembelian objeknya secara langsung.

Pihak Bank Sumut akan melaksanakan akad *murabahah* dengan pihak nasabah, yaitu akad jual beli objek *murabahah* tadi yang sebelumnya telah terjadi milik bank secara prinsip (Abdi Jaya Marpaung, 2022). Karena perlu digarisbawahi bahwasanya kepemilikan objek *murabahah* oleh bank dianggap sah hanya cukup dengan mewakilkan kuasa untuk membeli kebutuhan nasabah dengan penggunaan akad *wakalah* didalamnya.

Adapun mengenai kepemilikan objek pembiayaan dalam akad *murabahah* dimana telah berpindah menjadi milik nasabah setelah akad *murabahah* dan

penandatanganan akad/kontrak dilakukan, dengan melibatkan akta notaris. Setelah nasabah menyelesaikan seluruh kewajibannya, barulah bank membuatkan slip pelunasan sebagai tanda bukti. Bank Sumut kemudian memberikan sertifikat rumah yang telah menjadi hak milik nasabah sepenuhnya dan membuat pelepasan tanggungan oleh notaris.

Perjanjian akad antara pihak Bank dan nasabah di atas merupakan bukti bahwasannya dalam akad *murabahah* yang dilakukan di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan terjadi pemindahan hak milik dimana hal tersebut sangat jelas tertuang di pasal 8. Dengan demikian jual beli antara nasabah dan Bank Sumut dengan menggunakan akad *murabahah* ini telah selesai. Dalam teori hak milik ada dua jenis yaitu: *Al-Milk at-tam* (milik sempurna), dan *Al-Milk an-naqish* (milik yang tidak sempurna).

Analisis menurut hak milik, pelaksanaan pembiayaan dengan akad *murabahah* di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan, dimana pihak bank telah benar-benar memiliki objek *murabahah* tersebut secara prinsip baru kemudian kembali mengadakan akad *murabahah* dengan pihak nasabah. Sehingga dapat dikatakan terjadi pemindahan kepemilikan sebelumnya menjadi milik bank kemudian menjadi milik nasabah. Hal ini tentunya telah sesuai sebagaimana Fatwa NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* bagian pertama pasal 4 disebutkan bahwa "Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba".

Dapat dikatakan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* terkait penerapan hak milik di Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI serta merupakan *Al-Milk at-tam* (kepemilikan yang sempurna) karena setelah pelaksanaan akad dan penandatanganan kontrak antara pihak bank dan pihak nasabah maka objek pembiayaan *murabahah* tersebut telah menjadi milik nasabah secara sah sehingga seluruh hak dan pemanfaatan yang terkait dengan objek akad tersebut sepenuhnya menjadi kuasa nasabah.

## **Kesimpulan**

Pembiayaan *murabahah* yang dipraktikkan di PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan adalah jual beli dengan harga awal dengan tambahan keuntungan yaitu, penjual menyebutkan harga perolehan kepada pembeli dan penjual mengambil keuntungan dari penjual tersebut. Di PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan melakukan transaksi *murabahah* dengan menyerahkan uang kepada nasabah (bukan barang). Dalam hal itu mereka melakukan penggabungan dua akad dalam satu transaksi yaitu: Akad *Murabahah* dan Akad *Wakalah*.

Penggunaan akad wakalah ini bertujuan untuk mewakili pembelian objek *murabahah* karena adanya keinginan dari pihak nasabah untuk membeli atau mencari sendiri objek *murabahahnya*. Penerapan hak milik dalam akad *murabahah* di PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan dimana objek *murabahah* tersebut secara prinsip dan telah menjadi milik Bank Sumut barulah kemudian diadakan akad *murabahah* dengan pihak nasabah. Oleh karena itu, kepemilikan benda *Murabahah* yang semula menjadi milik bank beralih dan kemudian menjadi milik nasabah. Hal ini tentunya sesuai dengan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Penerapan hak milik di PT. Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan juga dapat dikatakan sebagai *Al-Milk at-tam* (kepemilikan yang sempurna) karena setelah pelaksanaan akad dan penandatanganan kontrak maka objek pembiayaan *murabahah* tersebut telah menjadi milik nasabah secara sah.

## **Daftar Pustaka**

- Adam, Panji. *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah*, Aksara Bumi, Jakarta, 2019.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Anntonio, Syafi'. *Bank Syariah Dan Teori Ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.
- Ascary, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Fahmi Nurani, Muhammad. *Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah*, Jurnal Riset Akuntansi Politala, Volume 2, Nomor 2, 2019.

Firmansyah, Anang & Andrianto, *Manajemen Bank Syariah : Implementasi Teori dan Praktek*, Cv. Penerbit Qiara Media, Yogyakarta, 2019.

Ilham. Latif. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Febi UINSU Pres, Medan, 2018.

Jaya Marpaung, Abdi. *Account Office, Bank Sumut Syariah Capem Perdagangan*, Wawancara, 2022.

Khoerudin, Koko Dan Hariman Surya, *Fiqh Muamalah : Teori Dan Implementasi*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2019.

Muhammad Firdaus NH, dkk, *Briefcase Book Edukasi Professional Syariah : Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah Kontemporer*, Renaisan, Jakarta, 2007.

Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2012.

Nazir, Habib & Muhammad Hasanuddin, *Ensiklopedi Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, Kafa Publishing, Bandung, 2008.

Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, PT. Sardo Sarana Media, Jakarta, 2009.

Zulfiyanda, *Tinjauan Hukum Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah*, Cv. Pena Persada, Jawa Tengah, 2020.

Zulkifli, Sunarto. *Transaksi Perbankan Syariah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014.