



Ekonomi
Syariah

Pedoman Produk

Pembiayaan Murabahah

Perbankan Syariah



Pedoman Produk

Pembiayaan Murabahah

Perbankan Syariah

**Departemen Perbankan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan**

Menara Radius Prawiro, Lantai 21
Komplek Perkantoran Bank Indonesia
Jl. M.H. Thamrin No.2 Jakarta Pusat 10350

(021) 2960 0000
www.ojk.go.id



Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Lingkup Hak Cipta
Pasal 1

Hak Cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pidana
Pasal 113

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Tim Penyusun

Pedoman Produk Pembiayaan

Murabahah Perbankan Syariah

Pengarah	: Dian Ediana Rae Bambang Widjanarko
Penanggung Jawab	: Deden Firman Hendarsyah Nyimas Rohmah
Koordinator & Editor	: Gunawan Setyo Utomo Ardiansyah Rakhmadi
Penyusun	: Rudy Widodo Tito Anggi Dolly Astiwin Alif Khuwarazmi Maulana Julendra
Penerbit	: Otoritas Jasa Keuangan
Alamat	: Menara Radius Prawiro Komplek Perkantoran Bank Indonesia Jln. MH. Thamrin No.2 Jakarta Pusat

Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang.
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian
atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

Sambutan

Dian Ediana Rae

Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan
Otoritas Jasa Keuangan



Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh

Puji syukur kami panjatkan kepada Allah Yang Maha Kuasa atas perkenan dan bimbingan-Nya, OJK dapat menyelesaikan “Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah” dengan baik.

Industri jasa keuangan syariah khususnya perbankan syariah mengalami perkembangan yang cukup baik dalam tiga tahun terakhir (2020-2022) di tengah kondisi ekonomi nasional yang mengalami tekanan akibat pandemi Covid-19. Pada tahun 2022, perbankan syariah tetap konsisten mencatatkan pertumbuhan yang positif dengan aset yang tumbuh positif sebesar 15,63% (yoy) disertai dengan *market share* perbankan syariah yang meningkat mencapai lebih dari 7% terhadap perbankan secara nasional.

OJK terus mendorong pengembangan dan penguatan perbankan syariah Indonesia, salah satunya melalui penguatan karakteristik perbankan syariah dengan mengimplementasikan nilai-nilai syariah dalam seluruh aspek. Karakteristik perbankan syariah yang menjadi perhatian masyarakat sangat identik dengan produk. Berdasarkan hal tersebut, penyusunan Pedoman Produk bagi Perbankan Syariah adalah langkah strategis OJK dalam mendorong dan mengembangkan produk yang memiliki ke-khas-an syariah sebagai bentuk diferensiasi model bisnis perbankan syariah di industri perbankan.

Pedoman Produk ini menjadi pedoman pelaksanaan produk yang lebih rinci dan komprehensif sehingga dapat membantu industri perbankan syariah dalam pemenuhan kepatuhan syariah, peraturan perundang-undangan, prinsip kehati-hatian serta pelaksanaan produk yang memiliki ke-khas-an syariah. Dengan demikian, Pedoman Produk diharapkan dapat mendukung perlindungan konsumen sehingga akan meningkatkan daya saing dan pertumbuhan industri perbankan syariah.

Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah merupakan seri pertama dari Pedoman Produk yang selanjutnya akan mencakup akad-akad lain yang digunakan di industri perbankan syariah. Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah ini merupakan edisi penyempurnaan dari Standar Produk Murabahah yang diterbitkan oleh OJK pada tahun 2016. Di edisi terbaru ini, terdapat beberapa penambahan dan penyesuaian dengan peraturan perundang-undangan, Peraturan OJK (POJK) dan fatwa DSN-MUI terbaru.

Sebagai penutup, atas nama Dewan Komisiner OJK, kami menyampaikan apresiasi yang sebesar-besarnya atas dukungan penuh seluruh pemangku kepentingan yang terlibat dalam penyusunan Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah. Ke depan, kami berharap Pedoman Produk ini dapat menjadi panduan yang bermanfaat dan semakin meningkatkan semangat seluruh pelaku industri perbankan syariah secara khusus, serta regulator, pemangku kepentingan terkait dan masyarakat secara umum.

Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh.



Dian Ediana Rae

Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan

Kata Pengantar

Bambang Widjanarko
Deputi Komisioner Pengawas Bank
Pemerintah dan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan



Assalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh

Segala puji bagi Allah Yang Maha Kuasa, karena atas anugerah dan hidayah-Nya, OJK dapat menyelesaikan Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah dengan baik. Shalawat serta Salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabatnya.

Pengembangan keunikan produk perbankan syariah merupakan upaya penting dalam memperkuat karakteristik perbankan syariah sebagaimana arah kebijakan pengembangan dan penguatan perbankan syariah. Dalam tataran operasional, kegiatan perbankan syariah harus memenuhi ketentuan prudensial sebagai bank pada umumnya dan harus memenuhi prinsip-prinsip syariah. Dengan demikian industri ini membawa dua dimensi nilai sekaligus, yaitu nilai profesional dalam dunia keuangan dan nilai kepatuhan atas prinsip-prinsip syariah.

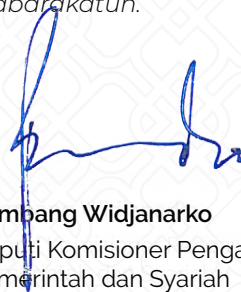
Mempertimbangkan hal tersebut, OJK terus mengawal perkembangan industri perbankan syariah dalam mengimplementasikan produk-produknya sehingga tercipta *good governance* dan *market conduct* antara konsumen dan pelaku industri jasa perbankan syariah. Salah satu langkah OJK dalam mengawal hal tersebut adalah dengan menyusun pedoman produk pembiayaan murabahah yang berguna bagi industri perbankan syariah, pengawas dan masyarakat untuk membentuk kesamaan pandangan atas pelaksanaan transaksi murabahah di perbankan syariah.

Keberadaan standar produk ini diharapkan dapat membantu pelaku industri perbankan syariah dalam memanfaatkan produk berbasis akad Murabahah secara optimal tanpa mengesampingkan kepatuhan operasionalisasi produk pada ketentuan dan standar syariah yang berlaku, sehingga mampu memberikan manfaat dan pelayanan yang lebih baik bagi para masyarakat.

Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah ini disusun oleh OJK bekerja sama dengan DSN-MUI, pelaku industri perbankan syariah dan pemangku kepentingan lainnya. Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah ini diharapkan dapat melengkapi Peraturan OJK Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum yang bersifat penjelasan lebih rinci dan teknis serta dilengkapi dengan berbagai macam contoh sehingga memudahkan bagi pelaku industri untuk melakukan implementasi. Pedoman Produk ini merupakan edisi penyempurnaan dari Standar Produk Murabahah yang diterbitkan oleh OJK pada tahun 2016 dengan penambahan serta penyesuaian terhadap Peraturan Perundang-undangan, POJK dan Fatwa-fatwa DSN-MUI termutakhir.

Akhir kata, kami mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah berpartisipasi dan bekerja sama secara baik dengan OJK dalam rangka mengembangkan perbankan syariah di Indonesia. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan *ridho*-Nya dan memberikan kemudahan kepada kita semua dalam menuju masa depan perbankan syariah yang lebih baik. Semoga bermanfaat.

Wassalāmu'alaikum Warahmatullāhi Wabarakātuh.



Bambang Widjanarko

Deputi Komisioner Pengawas Bank
Pemerintah dan Syariah

DAFTAR ISI

01 Pendahuluan

A. Latar Belakang dan Permasalahan	3
B. Ruang Lingkup	4
C. Tujuan	4
D. Metode Penyusunan	4

02 Prinsip Syariah Pembiayaan Murabahah

Bab I Ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah	7
Bab II Para Pihak dalam Pembiayaan Murabahah	9
Bab III Objek Pembiayaan Murabahah	10
A. Aset dalam Pembiayaan Murabahah	10
B. Harga Jual pada Pembiayaan Murabahah	12
1. Penetapan Harga pada Pembiayaan Murabahah	12
2. Potongan Tagihan dan Potongan Pelunasan dalam Pembiayaan Murabahah	14
Bab IV Ijab dan Kabul pada Pembiayaan Murabahah	16
Bab V Ketentuan Lain pada Pembiayaan Murabahah	17
A. Janji (<i>Wa'd</i>) Pembelian pada Pembiayaan Murabahah	17
B. Wakalah pada Pembiayaan Murabahah	17
C. Agunan dalam Pembiayaan Murabahah	19
D. Ganti Rugi (<i>Ta'widh</i>) pada Pembiayaan Murabahah	19
E. Sanksi (<i>Ta'zir</i>) dalam Pembiayaan Murabahah	20
F. Pembatalan atau Berakhirnya Pembiayaan Murabahah	20
G. Restrukturisasi pada Pembiayaan Murabahah	20
H. Penyelesaian (<i>Settlement</i>) Pembiayaan Murabahah Bermasalah	25
I. Pengalihan Pinjaman/Pembiayaan dari Lembaga Keuangan Lain Menggunakan Pembiayaan Murabahah	29
J. Pengakuan Pendapatan Pembiayaan Murabahah	31

03

Skema Pembiayaan Murabahah

A.	Skema Pembiayaan Murabahah Tanpa Janji (<i>Wa'd</i>) Pembelian	33
B.	Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (<i>Wa'd</i>) Pembelian Tanpa atau Disertai Wakalah	34
1.	Skema Pembiayaan Murabahah Disertai Janji (<i>Wa'd</i>) dengan Pembelian Aset oleh Bank Secara Tunai Tanpa Wakalah	34
2.	Skema Pembiayaan Murabahah Disertai Janji (<i>Wa'd</i>) dengan Pembelian Aset oleh Bank Secara Nontunai Tanpa Wakalah	35
3.	Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (<i>Wa'd</i>) Pembelian Disertai Wakalah dengan Pembayaran secara Tunai	36
4.	Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (<i>Wa'd</i>) Pembelian Disertai Wakalah dengan Pembayaran secara Nontunai	38
C.	Skema Pembiayaan Murabahah dengan Bentuk Akad <i>Murabahah Mu'allaq</i>	39
D.	Skema Pembiayaan Murabahah Personal (<i>Personal Financing</i>)	40
1.	Skema Pembiayaan Murabahah Personal (<i>Personal Financing</i>) Tunai	40
2.	Skema Pembiayaan Murabahah Personal (<i>Personal Financing</i>) Nontunai	41

04

Lampiran

Simulasi Pelunasan Pembiayaan Murabahah	42
Pembukuan Pembiayaan Murabahah	46
Proporsi Jumlah Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan Akad	56
<i>Glossarium</i>	57
Referensi Fatwa	59

01

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang & Permasalahan

Dalam aktivitas bisnis perbankan syariah, produk pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang paling banyak diterapkan. Berdasarkan data Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia (LPKSI) 2022, komposisi pembiayaan murabahah di perbankan syariah adalah sebesar 47,88% dari total pembiayaan. Dengan demikian, produk pembiayaan murabahah menjadi salah satu pilihan utama bagi para nasabah dalam pembiayaan.

Mekanisme pembiayaan murabahah dilakukan melalui jual beli aset yang disertai penambahan margin sebagai keuntungan Bank. Pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian aset konsumtif, seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah serta kebutuhan rumah tangga lainnya. Selain itu, pembiayaan murabahah juga dapat memfasilitasi kebutuhan produktif, seperti pembelian barang untuk investasi maupun modal kerja.

Pembiayaan murabahah di industri perbankan syariah memiliki banyak variasi skema sehingga diperlukan suatu pedoman yang komprehensif dan memadai agar dapat meminimalisasi perbedaan pandangan dalam implementasinya. Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah ini merupakan penyempurnaan dari Standar Produk Murabahah edisi sebelumnya. Penyempurnaan tersebut meliputi ketentuan mengenai potongan pelunasan pembiayaan murabahah, murabahah *ultra*-mikro dengan akad *mu'allahq*, skema pembiayaan murabahah dan penambahan serta penyesuaian berdasarkan fatwa DSN-MUI terbaru.

B. Ruang Lingkup

Pembahasan dalam Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah meliputi:

1. Prinsip Syariah dalam Produk Pembiayaan Murabahah yang mencakup pembahasan tentang rukun dan syarat serta ketentuan lain dalam pembiayaan.
2. Skema Pembiayaan Murabahah yang mencakup mekanisme implementasi yang dapat diterapkan di industri perbankan syariah Indonesia.

Hal lain yang tidak tercantum dalam pedoman ini mengacu pada ketentuan yang berlaku dan/atau pada kebijakan serta *Standar Operating Procedure* (SOP) Bank.

C. Tujuan

Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah ini bertujuan untuk:

1. Menjadi salah satu landasan dalam implementasi produk pembiayaan murabahah di Indonesia.
2. Memberikan panduan bagi pelaku industri perbankan syariah di Indonesia dalam pelaksanaan produk pembiayaan murabahah sehingga dapat meminimalisasi adanya perbedaan pandangan dan pemahaman dalam implementasi.
3. Meningkatkan pemahaman masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya mengenai implementasi produk pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di Indonesia.

D. Metode Penyusunan

Penyusunan Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu:

1. Kajian pustaka dengan sumber utama Peraturan Perundang-Undangan dan Fatwa DSN-MUI serta beberapa sumber pendukung lainnya.
2. Survei kepada industri perbankan syariah.
3. *In-depth interview* dengan industri perbankan syariah.
4. *Focus Group Discussion* (FGD) dengan pemangku kepentingan terkait (DSN-MUI, asosiasi (ASBISINDO) dan perwakilan industri Perbankan Syariah).



02

PRINSIP SYARIAH PEMBIAYAAN MURABAHAH

BAB I

Ketentuan Umum Pembiayaan Murabahah

1. Akad murabahah adalah akad jual beli suatu aset dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai margin.
2. Akad murabahah tidak boleh diakhiri secara sepihak.
3. Rukun akad murabahah terdiri dari:
 - a. Pernyataan kehendak para pihak (*shigatul 'aqd*) adalah pernyataan penjualan (*ijab*) dan pernyataan pembelian (*kabul*)
 - b. Pihak yang berakad (*'aqidan*) adalah penjual (*Bank*) dan pembeli (*nasabah*)
 - c. Objek akad (*ma'qud 'alaih*) adalah aset yang diperjualbelikan dan harganya
4. Syarat dalam akad murabahah adalah seluruh ketentuan syariah berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia (DSN-MUI) terkait pembiayaan murabahah.
5. Pelaksanaan akad murabahah dapat dilakukan dalam 3 bentuk pembiayaan:
 - a. Pembiayaan murabahah
 - b. Pembiayaan murabahah *ultra*-mikro
 - c. Pembiayaan murabahah *personal financing*
6. Pembiayaan murabahah adalah penyediaan dana untuk pembelian suatu aset oleh Bank dengan menegaskan harga belinya kepada nasabah dan nasabah membayarnya dengan harga yang lebih sebagai margin yang disepakati.

7. Pembiayaan murabahah *ultra*-mikro adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank kepada nasabah yang membutuhkan sekumpulan aset yang nilainya sangat kecil (*ultra*-mikro) dan beragam jenisnya (multi aset dan jasa yang beragam). Pembiayaan murabahah *ultra*-mikro dilakukan dalam bentuk akad *mu'allaq* yaitu akad murabahah yang berlaku efektif di masa yang akan datang setelah nasabah sebagai wakil Bank melakukan pembelian aset dan melaporkannya kepada Bank. Pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan bentuk akad *mu'allaq* berpedoman pada Fatwa DSN-MUI Nomor 119/DSN-MUI/II/2018 tentang Pembiayaan *Ultra*-Mikro (*At-Tamwil Lil Hajah Al-Mutanahiyatish Shughra*) Berdasarkan Prinsip Syariah.
8. Pembiayaan murabahah personal (*personal financing*) adalah pembiayaan murabahah untuk memenuhi kebutuhan nasabah terkait likuiditas atau dana tunai yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
9. Akad jual beli dalam pembiayaan murabahah personal (*personal financing*) harus melahirkan perpindahan kepemilikan (*intiqa'ul milkiyyah*) sejak ijab kabulnya sah terjadi.
10. Pembiayaan murabahah personal (*personal financing*) hanya dapat diberlakukan dalam pembiayaan yang tidak dapat menggunakan akad-akad bagi hasil.
11. Penerapan pembiayaan personal (*personal financing*) mengacu pada Fatwa DSN MUI-Nomor 143/DSN-MUI/VIII/2021 tentang Pembiayaan Personal (*At-Tamwilusy Syakhsi/Personal Financing*).
12. Sifat yang melekat pada pembiayaan murabahah adalah jual beli yang didasarkan pada pengungkapan secara jujur oleh Bank kepada nasabah terkait harga pokok aset berikut biaya yang diperlukan dalam rangka perolehan aset. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian/perolehan aset.
13. Spesifikasi aset pembiayaan murabahah harus dicantumkan secara jelas dalam akad pembiayaan murabahah.
14. Bank dapat menerbitkan surat pengakuan/pernyataan utang murabahah yang ditandatangani nasabah dalam rangka pembuktian secara hukum positif bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari Bank.
15. Besaran maksimum pembiayaan *ultra*-mikro dalam pembiayaan murabahah dengan bentuk akad *mu'allaq* dan pembiayaan murabahah personal (*personal financing*) adalah sebesar 20 juta rupiah per nasabah. Apabila jumlah pembiayaan nasabah melebihi limit 20 juta rupiah, maka Bank tidak dapat menggunakan skema murabahah dengan bentuk akad *mu'allaq* dan pembiayaan murabahah personal (*personal financing*).

BAB II

Para Pihak dalam Pembiayaan Murabahah

1. Para pihak yang melakukan akad pembiayaan murabahah adalah Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.
2. Para pihak yang melakukan akad pembiayaan murabahah harus cakap hukum dan memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek akad.
3. Nasabah dalam akad pembiayaan murabahah dapat berupa orang atau badan, baik yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum.
4. Salah satu atau kedua belah pihak diperbolehkan melakukan akad pembiayaan murabahah melalui perantara (*wakil*) yang sah dan dibuktikan dengan surat kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*).
5. Setiap syarat dan ketentuan yang disepakati bersama sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku bersifat mengikat para pihak yang melakukan akad pembiayaan murabahah.

BAB III

Objek Pembiayaan Murabahah

A. Aset dalam Pembiayaan Murabahah

1. Aset yang menjadi objek pembiayaan murabahah harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. Aset harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan dan diperjualbelikan menurut prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - b. Aset yang menjadi objek pembiayaan murabahah bukan merupakan piutang.
 - c. Aset tersebut sudah ada, pasti/tertentu, terukur, tidak sedang dalam proses pembuatan dan dapat diserahkan (*maqdurut taslim*) serta dimiliki oleh Bank pada saat akad pembiayaan murabahah.
 - d. Syarat bahwa aset telah ada dan dimiliki oleh Bank pada saat akad murabahah, dikecualikan pada akad pembiayaan murabahah *ultra*-mikro dengan bentuk akad *mu'allaq*. Aset yang menjadi objek *ultra*-mikro harus jelas sesuai dengan kebiasaan usaha antar para pelaku bisnis (*'urf tijari*).
 - e. Dalam pembiayaan murabahah dengan bentuk akad *mu'allaq*, aset dapat berupa aset yang beragam, atau aset dan jasa yang asetnya lebih dominan.
 - f. Pembelian aset dan penyerahan bukti yang relevan dalam pembiayaan murabahah dengan bentuk akad *mu'allaq* paling lama 15 hari setelah pelaksanaan akad murabahah.
 - g. Dalam hal pembiayaan personal (*personal financing*) menggunakan akad murabahah, maka aset yang diperjualbelikan harus berupa aset yang mudah diperjualbelikan kembali oleh nasabah.
2. Aset berupa barang dimaksud dapat berbentuk bahan baku produksi, aset properti, peralatan berat, barang dagangan dan aset sejenis lainnya.
3. Akad pembiayaan murabahah dapat dilakukan atas beberapa aset dalam satu paket (*jizaf*) yang bernilai sangat kecil (*ultra*-mikro) untuk objek berupa multi-aset.

4. Dalam hal aset berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor 1/MUNAS-VII/5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah harus dimiliki oleh Bank yang dibuktikan dengan dokumen serah terima aset dari pemasok ke Bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*). Proses serah terima atas jual beli aset tidak harus dibuktikan dengan adanya kepemilikan sertifikat, namun dapat menggunakan bukti yang menunjukkan bahwa transaksi dan perpindahan kepemilikan aset telah terjadi.
6. Nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait aset yang akan dijadikan sebagai objek pembiayaan murabahah seperti spesifikasi aset, jumlah aset yang diperlukan, lokasi aset dan lain sebagainya. Bank berwenang untuk melakukan verifikasi terhadap seluruh informasi yang disampaikan oleh nasabah termasuk namun tidak terbatas pada penilaian atas objek pembiayaan.
7. Bank tidak dapat memberikan pembiayaan murabahah apabila aset telah dibeli oleh nasabah dari pemasok, kecuali terdapat pembatalan pembelian dari nasabah ke pemasok (*iqalah*) atau dapat menggunakan skema pembiayaan ulang syariah (*refinancing*).
8. Setelah akad pembiayaan murabahah dilakukan, maka kepemilikan aset berpindah dari Bank kepada nasabah dan Bank harus melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
9. Bank harus memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) yang mengatur tentang proses pembelian dan serah terima aset baik secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) maupun penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) dengan berpedoman pada opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).
10. Nasabah memiliki hak tukar (*khiyar*) atas aset yang cacat pada saat dilakukan serah terima objek pembiayaan murabahah sepanjang cacat tersebut bukan disebabkan oleh kelalaian nasabah dan nasabah dapat membuktikan hal tersebut.
11. Hak tukar (*khiyar*) nasabah berakhir apabila nasabah menyetujui untuk menerima objek pembiayaan murabahah yang dibuktikan dengan dokumen serah terima aset dari Bank kepada nasabah.
12. Jenis-jenis kerusakan yang menimbulkan hak tukar (*khiyar*) dan jangka waktu penukaran aset yang cacat harus tercantum pada akad pembiayaan murabahah.

13. Bank bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan aset sebelum dilakukan serah terima kepada nasabah sepanjang kerusakan terjadi bukan karena wanprestasi nasabah sebagai wakil Bank dalam pembelian aset. Dalam hal kerusakan aset bukan diakibatkan karena wanprestasi nasabah, Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk meminta pertanggungjawaban dari pemasok.
14. Suatu aset hanya dapat menjadi objek jual beli dalam satu akad pembiayaan murabahah.
15. Pembiayaan murabahah yang dibiayai oleh lebih dari satu pihak seperti *joint financing* hanya dapat dilakukan melalui akad syirkah di antara para pihak yang memberi pembiayaan.

B. Harga Jual pada Pembiayaan Murabahah

1. **Penetapan Harga pada Pembiayaan Murabahah**
 - a. Harga pokok pembelian adalah harga aset yang diproduksi sendiri ataupun aset yang dibeli dari pemasok.
 - b. Biaya langsung (*direct expenses*) adalah biaya yang berkaitan langsung dengan proses pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah.
 - c. Biaya langsung yang menjadi komponen pembiayaan adalah biaya perolehan antara lain seperti biaya pengiriman termasuk asuransi pengiriman, asuransi aset, biaya jasa perakitan, dan biaya peningkatan kualitas objek pembiayaan. Biaya langsung yang timbul setelah akad pembiayaan murabahah tidak diperbolehkan menjadi komponen penambah harga perolehan.
 - d. Biaya tidak langsung (*indirect expense*) adalah biaya yang tidak berkaitan langsung dengan proses pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah, antara lain seperti sewa tempat, tagihan utilitas dan biaya tenaga kerja.
 - e. Harga perolehan aset adalah harga pokok pembelian ditambah dengan biaya langsung yang berhubungan dengan pengadaan aset tersebut.
 - f. Uang muka (*hamish jiddiyyah*) adalah sejumlah dana yang dibayar oleh nasabah kepada Bank sebagai tanda kesungguhan untuk membeli aset sebelum pembiayaan murabahah. Apabila terjadi pembatalan janji pembelian oleh nasabah, maka uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi biaya riil yang telah digunakan Bank. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari biaya riil yang telah digunakan Bank, Bank dapat meminta tambahan kepada nasabah.

- g. Dalam hal nasabah telah melakukan pembayaran kepada pemasok sebagai uang muka (*hamish jiddiyah*) dan akad jual beli belum dilakukan dengan pemasok, maka status dana tersebut dianggap sebagai dana talangan kepada Bank.
- h. Pokok pembiayaan murabahah adalah harga perolehan dikurangi uang muka yang dibayarkan oleh nasabah kepada Bank.
- i. Margin adalah keuntungan yang disepakati oleh para pihak, dan nominal/jumlahnya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal yang disepakati oleh kedua pihak. Metode pengakuan margin murabahah dan pembiayaan murabahah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memperhatikan maslahat Bank serta nasabah.
- j. Harga Jual Pembiayaan Murabahah (*Qimah Ismiyyah*) adalah harga perolehan ditambah margin (keuntungan) berdasarkan jangka waktu yang disepakati oleh Bank (sebagai penjual) dan nasabah (sebagai pembeli). Harga jual pembiayaan murabahah dan mata uang yang digunakan harus tercantum pada akad pembiayaan murabahah.
- k. Piutang murabahah adalah harga jual murabahah dikurangi uang muka dari nasabah.
- l. Ilustrasi perhitungan harga jual murabahah adalah sebagai berikut:

a.	Harga Pokok Pembelian	Rp 100.000.000	
b.	Biaya Langsung	Rp 2.000.000	
c.	Harga Perolehan	Rp 102.000.000	(a + b)
d.	Uang Muka	Rp 32.000.000	
e.	Pokok	Rp 70.000.000	(c - d)
f.	Margin	Rp 7.000.000	Sesuai kesepakatan (contoh: setara 10% dari pokok)
g.	Harga Jual Murabahah	Rp 109.000.000	(c + f)
h.	Piutang Murabahah	Rp 77.000.000	(g - d)

- m. Diskon yang didapatkan oleh Bank pada saat pembelian objek pembiayaan murabahah harus diperhitungkan sebagai pengurang harga perolehan. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang harus dimuat dalam akad.
- n. Harga jual objek pembiayaan murabahah tidak berubah selama masa pembiayaan yang telah disepakati.

2. Potongan Tagihan dan Potongan Pelunasan dalam Pembiayaan Murabahah

- a. Bank dapat memberikan penghargaan bagi nasabah yang melakukan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati dalam bentuk potongan tagihan, tanpa diperjanjikan dalam akad.
- b. Potongan tagihan diberikan kepada nasabah yang melakukan pembayaran angsuran tepat waktu atau yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan dimaksud ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank.
- c. Nasabah dapat melakukan pelunasan pembiayaan murabahah dipercepat dan Bank tidak boleh menghalangi keinginan nasabah dalam melakukan pelunasan tersebut.
- d. Pada prinsipnya, kewajiban yang harus dilunasi oleh nasabah adalah sebesar sisa piutang murabahah. Dalam hal nasabah melakukan pelunasan pembiayaan murabahah dipercepat, Bank harus memberikan potongan pelunasan kepada nasabah.
- e. Besarnya Potongan Pelunasan, ditetapkan dengan formula sebagai berikut:

$$\text{Potongan pelunasan} = \text{Sisa Piutang} - \text{Sisa Harga PUPMSJT}$$

- f. Sisa harga Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (PUPMSJT) adalah *Qimah haliyyah* dikurangi angsuran yang telah dibayar. Dalam hal sisa harga PUPMSJT lebih besar dari sisa pokok yang tercatat oleh Bank, maka Bank mengambil sebesar sisa harga PUPMSJT. Dalam hal sisa harga PUPMSJT lebih kecil dari sisa pokok yang tercatat oleh Bank, maka Bank mengambil sebesar sisa pokok.

- g. *Qimah haliyyah* adalah harga pada saat dilakukan pelunasan pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo. *Qimah haliyyah* terdiri dari *tsaman naqdy* ditambah margin berdasarkan waktu yang telah dilewati.

Margin waktu yang telah dilewati adalah:

$$\frac{((\text{Harga cicilan} - \text{Tsaman naqdy}) / \text{Jangka waktu pembiayaan}) \times \text{Jumlah bulan sampai dengan pelunasan}}$$

- h. *Tsaman Naqdy* adalah harga perolehan ditambah margin pembiayaan dengan jangka waktu satu bulan.
- i. Ilustrasi pelunasan dipercepat dapat dilihat dalam lampiran pada bagian akhir pedoman.
- j. Dalam hal pelunasan dipercepat atas kehendak nasabah, Bank dapat mengenakan biaya riil kepada nasabah dengan memperhatikan:
- 1) biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad murabahah; dan
 - 2) Pengenaan biaya riil dalam pelunasan dipercepat atas kehendak nasabah mengacu pada Fatwa DSN-MUI No.134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan dan mendapatkan persetujuan dari DPS.
- k. Nasabah atas kehendak pribadi dapat melakukan pelunasan dipercepat dengan nilai pelunasan sebesar sisa piutang atau tanpa mendapatkan potongan.
- l. Bank harus memiliki *Standard Operating Procedure (SOP)* yang mengatur tentang pemberian potongan tagihan dan potongan pelunasan pembiayaan murabahah dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI, Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah dan memperhatikan Opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).

BAB IV

Ijab dan Kabul pada Pembiayaan Murabahah

1. Ijab dan kabul harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami oleh para pihak.
2. Ijab dan kabul dapat dinyatakan dalam dokumen akad pembiayaan murabahah atau cara lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Dalam hal ijab dan kabul akad pembiayaan murabahah menggunakan bentuk akad *mu'allaq*, maka akad akan berlaku efektif pada saat pembelian aset yang menjadi objek pembiayaan murabahah telah dilaksanakan.
4. Bank harus memiliki ketentuan terkait tata cara pelaksanaan ijab dan kabul dalam akad pembiayaan murabahah dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI.
5. Bank harus melakukan konfirmasi pemahaman calon nasabah atas klausul dalam akad pembiayaan murabahah sebelum menandatangani akad dengan memberikan waktu yang cukup kepada calon nasabah untuk memahami klausul akad yang disampaikan. Konfirmasi pemahaman terhadap klausul akad dituangkan dalam dokumen akad Pembiayaan Murabahah atau media lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti berdasarkan kebijakan Bank.
6. Bank wajib memberikan salinan perjanjian pembiayaan kepada nasabah.

BAB V

Ketentuan Lain pada Pembiayaan Murabahah

A. Janji (*Wa'd*) Pembelian pada Pembiayaan Murabahah

1. *Wa'd* adalah pernyataan kehendak dari seseorang atau satu pihak untuk melakukan sesuatu yang baik kepada pihak lain (*mau'ud*) di masa yang akan datang.
2. *Wa'd* pembelian adalah janji dari nasabah kepada Bank untuk melaksanakan akad jual beli pada masa yang akan datang yang dituangkan ke dalam suatu dokumen.
3. *Wa'd* untuk membeli aset akan mengikat nasabah ketika Bank telah mengambil tindakan untuk memperoleh aset tersebut.
4. *Wa'd* harus dilakukan sebelum akad pembiayaan murabahah dan dilaksanakan secara terpisah dari akad pembiayaan murabahah.
5. Nasabah yang tidak melaksanakan janji sesuai dengan kesepakatan harus bertanggung jawab atas kerugian Bank sebesar biaya riil yang timbul dalam perolehan objek pembiayaan murabahah.

B. Wakalah pada Pembiayaan Murabahah

1. Wakalah adalah akad pemberian kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.
2. Objek wakalah harus diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili, tidak bertentangan dengan syariah Islam dan dapat diwakilkan menurut syariah Islam.
3. Bank diperbolehkan memberikan kuasa melalui akad wakalah kepada nasabah/pihak lain untuk bertindak sebagai wakil Bank dalam membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang tercantum dalam akad wakalah.

4. Bank tidak dapat memberikan kuasa (wakalah) kepada nasabah untuk pembelian aset yang akan dijadikan objek pembiayaan murabahah dari pemasok apabila pembiayaan dilakukan dalam bentuk pembiayaan murabahah personal (*personal financing*).
5. Ruang lingkup akad wakalah harus dicantumkan secara jelas dalam akad wakalah.
Contoh: Ruang lingkup akad wakalah hanya terbatas pada pembelian aset tertentu atau hanya terbatas pada proses pembelian dan tidak termasuk melakukan pembayaran kepada pemasok.
6. Dokumen akad wakalah harus dibuat secara terpisah dari dokumen akad pembiayaan murabahah. Pelaksanaan akad wakalah untuk pembelian aset dilakukan sebelum akad pembiayaan murabahah dan dilaksanakan secara terpisah.
7. Dalam hal pelaksanaan pembiayaan murabahah menggunakan bentuk akad *mu'allaq* yang disertai dengan akad wakalah, maka pelaksanaan akad wakalah dapat dilakukan bersamaan dengan akad murabahah. Nasabah wajib melaporkan pelaksanaan akad wakalah setelah nasabah sebagai wakil Bank melakukan pembelian aset berikut menyerahkan bukti yang relevan paling lama 15 hari setelah pelaksanaan akad murabahah.
8. Wakalah dalam transaksi murabahah dapat meliputi pemesanan dan pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dengan dana yang berasal dari Bank atau nasabah sebagai wakil Bank (dana talangan dari nasabah).
9. Sebagai wakil, nasabah harus melakukan pembelian dan penerimaan aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok sesuai dengan akad wakalah.
10. Bank dapat melakukan akad murabahah kepada nasabah setelah penyerahan aset dari pemasok kepada nasabah sebagai wakil Bank, melalui serah terima aset secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) sesuai dengan cara yang telah disepakati dalam perjanjian.
11. Nasabah selaku wakil Bank tidak wajib menanggung risiko kerugian yang timbul dalam proses pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah kecuali nasabah menyalahi kewenangan (*ta'addi*), lalai terhadap kewajiban (*taqshir*), atau melampaui kesepakatan (*mukhalafatusy syuruth*).

C. Agunan dalam Pembiayaan Murabahah

1. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan dalam rangka mitigasi risiko pembiayaan murabahah.
2. Objek pembiayaan yang dibiayai oleh Bank dalam akad pembiayaan murabahah boleh dijadikan agunan.
3. Agunan yang diserahkan kepada Bank dapat berupa fisik agunan atau bukti sah kepemilikan agunan seperti sertifikat atau BPKB, sementara fisik agunan tersebut tetap dalam penguasaan dan pemanfaatan nasabah.
4. Bank dapat meminta kepada nasabah agar memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pembebanan atas aset yang dijadikan agunan oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
5. Agunan dalam akad murabahah dapat dieksekusi apabila nasabah tidak melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan kesepakatan atau nasabah melakukan pelanggaran atas akad yang mengakibatkan akad menjadi batal. Mekanisme pelaksanaan eksekusi agunan berpedoman pada ketentuan yang berlaku.

D. Ganti Rugi (*Ta'widh*) pada Pembiayaan Murabahah

1. Ganti rugi (*ta'widh*) dikenakan kepada pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain.
2. Ganti rugi (*ta'widh*) yang dikenakan kepada nasabah tidak boleh melebihi biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank.
3. Biaya riil dalam ganti rugi (*ta'widh*) adalah biaya yang dikeluarkan sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam suatu transaksi dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss*).
4. Ketentuan ganti rugi (*ta'widh*) harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah sedangkan besarnya ganti rugi tidak boleh dicantumkan dalam akad.
5. Ganti rugi (*ta'widh*) yang diterima oleh Bank dapat diakui sebagai hak (pendapatan Bank).

6. Nasabah berhak menerima ganti rugi dari Bank apabila Bank melakukan kesalahan atau kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi nasabah. Nilai ganti rugi yang dapat diberikan oleh Bank kepada nasabah maksimum sebesar kerugian riil yang dialami oleh nasabah.
7. Bank harus memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) yang mengatur tentang biaya riil dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI, Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah dan Opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).

E.**Sanksi (*Ta'zir*) dalam Pembiayaan Murabahah**

1. Bank dapat memberikan sanksi keuangan berupa denda (*ta'zir*) kepada nasabah yang terbukti mampu membayar namun sengaja menunda-nunda pembayaran angsuran yang telah disepakati dalam akad.
2. Pengenaan sanksi (*ta'zir*) harus dituangkan atau diatur dalam akad pembiayaan murabahah antara Bank dengan nasabah.
3. Bank harus menginformasikan pelaksanaan pengenaan sanksi berupa denda. Nasabah memiliki hak untuk melakukan pembuktian bahwa penundaan pembayaran diakibatkan karena ketidakmampuan nasabah dan bukan karena kesengajaan. Hak nasabah tersebut harus diinformasikan oleh Bank kepada nasabah.
4. Sanksi (*ta'zir*) yang dikenakan kepada nasabah berupa sejumlah uang yang besarnya atau formulanya disepakati oleh Bank dan nasabah serta tercantum pada akad pembiayaan murabahah.
5. Dana sanksi (*ta'zir*) yang diterima oleh Bank tidak dapat diakui sebagai pendapatan dan harus dialokasikan sebagai dana kebajikan.

F.**Pembatalan atau Berakhirnya Pembiayaan Murabahah**

1. Akad pembiayaan murabahah batal apabila tidak memenuhi rukun dan syarat syariah dalam akad murabahah.
2. Akad pembiayaan murabahah dapat diakhiri dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak untuk membatalkan akad (*fasakh*).
3. Akad pembiayaan murabahah berakhir apabila terjadi pelunasan pembiayaan murabahah.
4. Bank harus memiliki kebijakan dan *Standard Operating Procedure* (SOP) terkait mekanisme penyelesaian transaksi yang batal. Kebijakan dan SOP tersebut harus berpedoman pada opini dari Dewan Pengawas Syariah.

G.**Restrukturisasi pada Pembiayaan Murabahah**

1. Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban.
2. Bank dapat melakukan restrukturisasi kepada nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau margin pembiayaan murabahah namun dinilai masih memiliki prospek usaha atau sumber pendapatan yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban melalui konversi akad murabahah.
3. Jenis restrukturisasi pada produk pembiayaan murabahah antara lain dengan cara:
 - a. Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah.
 - b. Perubahan jangka waktu.
 - c. Perubahan jumlah angsuran.
 - d. Konversi akad murabahah ke akad lainnya dengan atau tanpa penambahan fasilitas pembiayaan.
 - e. Pemberian potongan harga.
4. Bank dapat melakukan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah, perubahan jangka waktu dan perubahan jumlah angsuran dengan ketentuan:
 - a. Tidak menambah jumlah sisa piutang murabahah.
 - b. Biaya yang dapat dikenakan kepada nasabah adalah biaya riil.
 - c. Proses perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah, perubahan jangka waktu dan perubahan jumlah angsuran harus disepakati oleh Bank dan nasabah.
5. Konversi dengan membuat akad baru dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. Objek pembiayaan murabahah atau sebagian porsi kepemilikan objek pembiayaan murabahah dijual oleh nasabah kepada Bank dengan harga pasar atau kesepakatan. Dalam hal objek pembiayaan murabahah tidak dapat dijadikan sebagai objek pembiayaan baru, maka nasabah dapat menyediakan aset lainnya sebagai objek pembiayaan baru.
 - b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada Bank dari hasil penjualan objek pembiayaan murabahah atau aset lainnya kepada Bank. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka/porsi modal untuk akad baru hasil konversi. Jika hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara Bank dan nasabah.

- c. Akad baru yang dapat digunakan oleh Bank dan nasabah dalam rangka konversi adalah:
 - 1) Akad *ijarah muntahiyah bit-tamlik* (IMBT).
 - 2) Akad *mudharabah*.
 - 3) Akad *musyarakah*.
 - 4) Akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).
 - 5) Akad *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).
 - 6) Akad lain yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI.
6. Akad *ijarah muntahiyah bit-tamlik* (IMBT) dilakukan dengan cara Bank menyewakan kepada nasabah objek eks-murabahah atau aset nasabah lainnya yang telah dibeli oleh Bank. Penerapan akad IMBT mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bit-tamlik*, Fatwa Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.
7. Akad *mudharabah* dilakukan dengan cara Bank menyerahkan objek eks-murabahah atau aset nasabah lainnya yang telah dibeli oleh Bank kepada nasabah sebagai modal Bank dalam usaha yang dikelola oleh nasabah sebagai objek *mudharabah*. Modal Bank berupa aset yang diserahkan kepada nasabah harus disepakati nilainya melalui penaksiran (*taqwimul urudh*). Penerapan akad *mudharabah* mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*), Fatwa Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, Fatwa Nomor 115/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Mudharabah* dan fatwa DSN MUI lainnya yang terkait.
8. Akad *musyarakah* dilakukan dengan cara Bank menyerahkan objek eks-murabahah atau aset nasabah lainnya yang telah dibeli oleh Bank kepada nasabah sebagai modal Bank dalam usaha nasabah dengan akad pembiayaan *musyarakah*. Modal Bank berupa aset yang diserahkan kepada nasabah harus disepakati nilai/harganya melalui penaksiran (*taqwimul urudh*). Penerapan akad *musyarakah* mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Musyarakah*, Fatwa Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, Fatwa Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

- g. Akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dilakukan melalui pembelian unit porsi (*hishshah*) atas aset nasabah eks-murabahah atau aset nasabah lainnya oleh Bank sebagai modal usaha Bank dalam pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, Fatwa Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

Contoh: Bank memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah untuk pembelian mesin produksi yang akan digunakan dalam usaha nasabah. Pada tahun ketiga nasabah mengalami kesulitan pembayaran. Untuk menyelamatkan fasilitas pembiayaan murabahah, Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan restrukturisasi dengan konversi akad murabahah menjadi *akad musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Berdasarkan hal tersebut maka proses konversi dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Bank membeli unit porsi (*hishshah*) nasabah atas mesin produksi yang menjadi objek dalam pembiayaan murabahah atau aset nasabah lainnya sesuai dengan harga yang disepakati melalui akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).
- b. Nasabah melunasi pembiayaan murabahah pada Bank dari dana hasil penjualan unit porsi (*hishshah*) nasabah atas objek pembiayaan murabahah atau aset nasabah lainnya yang menjadi objek pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).
- c. Bank selaku wakil dari entitas *syirkah* menyewakan mesin eks-murabahah atau aset lainnya yang menjadi objek *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) kepada nasabah sebagai penyewa.
- d. Bank dan nasabah berbagi hasil dari keuntungan usaha sewa yang menjadi objek *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).
- e. Nasabah membeli unit porsi (*hishshah*) Bank secara bertahap hingga seluruh unit porsi (*hishshah*) Bank beralih kepada nasabah atas mesin eks-murabahah atau aset lainnya yang menjadi objek *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).

10. Akad *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dilakukan dengan cara Bank membeli aset yang menjadi objek eks-murabahah dan/atau aset nasabah lainnya dalam satu usaha, untuk dijadikan sebagai modal Bank dalam akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) antara Bank dan nasabah. Pembelian aset nasabah dapat dilakukan atas unit porsi (*hishshah*) nasabah pada aset tersebut. Penerapan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, Fatwa Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah* dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

Contoh: Bank memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah untuk pembelian persediaan yang akan digunakan dalam usaha nasabah. Pada tahun ketiga, nasabah mengalami kesulitan pembayaran. Untuk menyelamatkan fasilitas pembiayaan murabahah, Bank dan nasabah sepakat untuk melakukan restrukturisasi dengan konversi akad murabahah menjadi akad *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Berdasarkan hal tersebut maka proses konversi dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Bank membeli sebagian persediaan nasabah yang menjadi objek dalam pembiayaan murabahah dan/atau aset nasabah lainnya dalam satu usaha sesuai dengan harga yang disepakati. Selanjutnya nasabah menyerahkan persediaan yang telah dibeli kepada Bank baik secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
 - b. Nasabah melunasi pembiayaan murabahah pada Bank dari dana hasil penjualan sebagian persediaan nasabah.
 - c. Bank dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Dalam akad ini, Bank menyerahkan persediaan atau aset nasabah lainnya dalam satu usaha yang telah dibeli dari nasabah untuk menjadi modal Bank dalam usaha bersama nasabah.
 - d. Bank dan nasabah berbagi hasil dari keuntungan usaha nasabah yang menjadi objek usaha *musyarakah mutanaqisah* (MMQ).
 - e. Nasabah membeli unit porsi (*hishshah*) Bank dalam usaha nasabah secara bertahap hingga seluruh unit porsi (*hishshah*) Bank beralih kepada nasabah.
11. Bank dapat memberikan keringanan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dalam bentuk potongan harga jual, tanpa diperjanjikan dalam akad. Besar potongan dimaksud ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank.

H.**Penyelesaian (*Settlement*) Pembiayaan Murabahah Bermasalah**

1. Penyelesaian (*settlement*) adalah langkah yang dilakukan oleh Bank untuk menyelesaikan hak dan/atau kewajiban Bank terhadap nasabah sebagai akibat dari wanprestasi yang telah terjadi dan/atau proses restrukturisasi telah dilakukan.
2. Bank dapat melakukan proses penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan cara antara lain:
 - a. Penjualan agunan.
 - b. Pengalihan utang (*hawalah*).
 - c. Novasi Syariah.
 - d. Subrogasi Syariah.
3. Penyelesaian (*settlement*) atas pembiayaan murabahah dengan penjualan agunan dilakukan dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Agunan dijual oleh nasabah kepada atau melalui Bank dengan harga pasar atau harga yang disepakati.
 - b. Nasabah melunasi sisa utang murabahah kepada Bank dari hasil penjualan.
 - c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang murabahah, maka Bank mengembalikan sisanya kepada nasabah.
 - d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
4. Penyelesaian (*settlement*) atas pembiayaan murabahah nasabah dengan pelunasan utang murabahah oleh pihak ketiga (*hawalah*) dilakukan dengan mekanisme:
 - a. Nasabah memiliki utang pembiayaan murabahah kepada Bank.
 - b. Nasabah mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik utang baru) untuk mengalihkan utang nasabah berdasarkan persetujuan dari Bank.
 - c. Bank dapat memberikan keringanan bagi nasabah yang melakukan pelunasan dengan mekanisme *hawalah* dalam bentuk potongan harga jual, tanpa diperjanjikan dalam akad. Besar potongan dimaksud ditetapkan sesuai dengan kebijakan Bank.

- d. Bank, nasabah dan pihak ketiga menyepakati nilai pelunasan pembiayaan murabahah yang harus dibayar oleh pihak ketiga kepada Bank.
 - e. Nasabah, Bank dan pihak ketiga yang menerima pengalihan melakukan akad *hawalah*.
 - f. Pihak ketiga melakukan pembayaran kepada Bank sebesar nilai pelunasan yang ditetapkan oleh Bank, sehingga utang murabahah nasabah pada Bank menjadi lunas.
 - g. Pihak ketiga dapat menagih kepada nasabah dan mengenakan *ujrah* atas kesediaannya untuk melakukan pelunasan utang nasabah.
 - h. Penerapan akad *hawalah* mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Hawalah*, Fatwa Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil Ujrah* serta fatwa DSN MUI lainnya yang terkait.
5. Penyelesaian (*settlement*) atas pembiayaan murabahah nasabah dengan novasi syariah dilakukan dengan mekanisme:
- a. Novasi subjektif aktif.
 - b. Novasi subjektif pasif.
6. Mekanisme novasi subjektif aktif (penggantian pemilik piutang) dilakukan dengan cara:
- a. Novasi subjektif aktif (penggantian pemilik piutang) tanpa kompensasi, dengan mekanisme:
 - 1) Bank memiliki piutang kepada nasabah.
 - 2) Bank mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik piutang baru) untuk mengalihkan piutangnya.
 - 3) Bank mengalihkan piutang kepada pemilik piutang baru dengan akad *hawalatul haq* (pengalihan piutang) dalam bentuk novasi syariah, sehingga pembiayaan murabahah nasabah pada Bank berakhir dan beralih kepada pemilik piutang baru.
 - 4) Pemilik piutang baru menerima pembayaran dari nasabah secara bertahap sesuai kesepakatan.
 - b. Novasi subjektif aktif (penggantian pemilik piutang) dengan kompensasi berupa aset, menggunakan cara:
 - 1) Bank memiliki piutang kepada nasabah.
 - 2) Bank mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik piutang baru) untuk mengalihkan piutangnya.

- 3) Bank mengalihkan piutang kepada pemilik piutang baru melalui akad *hawalatul haq* (pengalihan piutang) dengan kompensasi berupa aset dengan cara:
 - a) Pemilik piutang baru membeli aset dari pihak ketiga dan menyerahkan aset tersebut kepada Bank sebagai *tsaman* (kompensasi) untuk membayar/ melunasi piutang Bank.
 - b) Para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan Bank (pemilik piutang lama) dari hak tagih atas piutangnya.
- 4) Bank memberitahukan penggantian pemilik piutang kepada nasabah, agar nasabah mengetahui pemilik piutang baru untuk penyelesaian pembayaran kewajiban nasabah.
- 5) Pemilik piutang baru menerima pembayaran dari nasabah secara bertahap atau sesuai kesepakatan.
7. Mekanisme novasi subjektif pasif (penggantian pemilik utang) dilakukan dengan cara:
 - a. Novasi subjektif pasif (penggantian pemilik utang) tanpa kompensasi
 - 1) Nasabah lama mempunyai utang kepada Bank.
 - 2) Nasabah lama mengajukan permohonan kepada Bank untuk mengalihkan utangnya kepada calon pemilik utang baru.
 - 3) Bank melakukan analisis dan persetujuan atas permohonan nasabah lama. Selanjutnya, Bank, nasabah dan calon pemilik utang menyepakati pengalihan utang nasabah lama kepada calon pemilik utang baru dengan akad *hawalatud dain* (pengalihan utang) dalam bentuk novasi syariah.
 - 4) Pemilik utang baru membayar utang nasabah lama kepada Bank secara bertahap sesuai perjanjian.
 - b. Novasi subjektif pasif (penggantian pemilik utang) dengan objek pembiayaan murabahah
 - 1) Nasabah lama mempunyai utang kepada Bank.
 - 2) Nasabah lama mengajukan permohonan kepada pihak lain (calon pemilik utang baru) untuk melanjutkan pembayaran utang kepada Bank dan calon pemilik utang baru menyetujuinya.

- 3) Calon pemilik utang baru dan nasabah lama melakukan proses jual beli objek pembiayaan murabahah melalui akad *al-bai'* dengan persetujuan Bank dan sepakat untuk mengalihkan kewajiban pembayaran calon pemilik utang baru kepada nasabah lama atas akad *al-bai'* ke Bank sehingga membebaskan nasabah lama dari utangnya.
 - 4) Pemilik utang baru, nasabah lama dan Bank membuat perjanjian dengan akad *hawalatud dain* (pengalihan utang) terkait kesanggupan pemilik utang baru untuk membayar utang nasabah lama kepada Bank secara bertahap sesuai perjanjian.
 - 5) Pemilik utang baru membayar utang nasabah lama kepada Bank secara bertahap sesuai perjanjian.
8. Penyelesaian (*settlement*) atas pembiayaan murabahah dengan subrogasi syariah dilakukan melalui mekanisme:
- a. subrogasi dengan kompensasi tanpa wakalah pembelian aset.
 - b. subrogasi dengan kompensasi dan wakalah pembelian aset.
9. Mekanisme subrogasi dengan kompensasi (atau dalam hukum perdata Indonesia dikenal dengan *cessie*) dan tanpa wakalah dilakukan dengan cara:
- a. Bank memiliki piutang kepada nasabah.
 - b. Bank mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik piutang) untuk mengalihkan piutangnya dan calon pemilik piutang baru menyetujuinya.
 - c. Bank mengalihkan piutang kepada pemilik piutang baru melalui akad *hawalatul haq* (pengalihan piutang) dengan kompensasi menggunakan cara:
 - 1) Pemilik piutang baru membeli aset sendiri (tanpa wakalah) di Bursa atau di luar Bursa yang disetujui DSN-MUI yang dilanjutkan dengan proses jual beli antara Bank dengan pihak lain melalui akad *al-bai'*. Selanjutnya, pemilik piutang baru menyerahkan aset tersebut kepada Bank sebagai kompensasi atas pengalihan piutang Bank.
 - 2) Para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan Bank (pemilik piutang lama) dari hak tagih atas piutangnya
 - d. Pemilik piutang baru dapat memberikan kuasa (akad wakalah) kepada Bank untuk menerima pembayaran dan/atau pelunasan utang dari nasabah untuk disampaikan kepada pemilik piutang baru.

10. Mekanisme subrogasi dengan kompensasi atau (atau dalam hukum perdata Indonesia dikenal dengan *cessie*) dan wakalah pembelian aset dengan cara:
 - a. Bank memiliki piutang kepada nasabah.
 - b. Bank mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik piutang baru) untuk mengalihkan piutangnya dan calon pemilik piutang baru menyetujuinya.
 - c. Bank mengalihkan piutang kepada pihak lain (calon pemilik piutang baru) melalui akad *hawalatul haq* (pengalihan piutang) dengan kompensasi menggunakan cara:
 - 1) Calon pemilik piutang baru membeli aset dengan pemberian wakalah kepada pihak lain di bursa atau di luar bursa yang disetujui DSN-MUI yang dilanjutkan dengan proses jual beli antara Bank dan calon pemilik piutang baru melalui akad *al-bai'*. Selanjutnya, pemilik piutang baru menyerahkan aset tersebut kepada Bank sebagai harga/kompensasi atas pengalihan piutang Bank.
 - 2) Para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan Bank (pemilik piutang lama) dari hak tagih atas piutangnya.
 - d. Pemilik piutang baru dapat memberikan kuasa (akad wakalah) kepada Bank untuk menerima pembayaran dan/atau pelunasan utang dari nasabah untuk disampaikan kepada pemilik piutang baru.

I.**Pengalihan Pinjaman/Pembiayaan dari Lembaga Keuangan Lain Menggunakan Pembiayaan Murabahah**

1. Nasabah dapat melakukan pengalihan pinjaman atau pembiayaan dari lembaga keuangan konvensional (LKK) ke Bank Syariah maupun dari lembaga keuangan syariah (LKS) ke Bank Syariah.
2. Pengalihan pinjaman dari LKK ke Bank Syariah dapat dilakukan dengan cara pengalihan pinjaman menggunakan:
 - a. Akad *qardh* dan akad murabahah.
 - b. Akad *syirkah al-milk* (mitra kepemilikan) dan akad murabahah.
3. Pengalihan pinjaman menggunakan akad *qardh* dan akad murabahah dilakukan melalui mekanisme sebagai berikut:

- a. Bank memberikan pembiayaan *qardh* kepada nasabah untuk melunasi pinjaman nasabah di LKK, sehingga nasabah dapat menguasai aset yang dibeli secara kredit dan menjadi agunan dari LKK. Dalam pembiayaan *qardh*, Bank dapat mengenakan biaya administrasi sebesar biaya riil untuk pelaksanaan akad. Perhitungan biaya riil berpedoman pada Fatwa Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil Sebagai *Ta'widh* Akibat Wanprestasi.
 - b. Nasabah menjual aset tersebut dan/atau aset lainnya dengan nilai setara dengan pinjaman nasabah di LKK kepada Bank. Hasil dari penjualan aset digunakan oleh nasabah untuk melunasi pembiayaan *qardh* dari Bank.
 - c. Bank menjual kembali aset kepada nasabah dengan akad pembiayaan murabahah.
4. Pengalihan pinjaman menggunakan akad *syirkah al-milk* (mitra kepemilikan) dan akad murabahah melalui mekanisme sebagai berikut:
 - a. Bank membeli sebagian unit porsi (*hishshah*) aset nasabah dengan seizin LKK sehingga terjadi *syirkah al-milk* (mitra kepemilikan) antara Bank dan nasabah terhadap aset tersebut.
 - b. Hasil penjualan unit porsi (*hishshah*) aset nasabah yang dibeli oleh Bank digunakan untuk melakukan pelunasan sisa utang kepada LKK.
 - c. Bank menjual unit porsi (*hishshah*) aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan akad pembiayaan murabahah secara angsuran.
5. Pengalihan pembiayaan dari lembaga keuangan syariah (LKS) ke Bank Syariah dapat menggunakan akad murabahah dengan kondisi akad pembiayaan pada LKS menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dan/atau *ijarah muntahiyah bit-tamlik* (IMBT).
6. Pengalihan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) menggunakan akad murabahah dengan mekanisme sebagai berikut:
 - a. Nasabah memiliki pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) pada LKS. Pengalihan pembiayaan MMQ ke akad murabahah hanya berlaku untuk akad MMQ yang menggunakan akad *ijarah*.

- b. Bank membeli unit porsi (*hishshah*) LKS dengan akad *al-bai'*, sehingga fasilitas MMQ nasabah berakhir.
 - c. Bank menjual unit porsi (*hishshah*) kepada nasabah dengan akad pembiayaan murabahah.
7. Pengalihan pembiayaan *ijarah muntahiyah bit-tamlik* (IMBT) menggunakan akad murabahah dengan mekanisme sebagai berikut:
- a. Nasabah memiliki pembiayaan *ijarah muntahiyah bit-tamlik* (IMBT) pada LKS.
 - b. Bank membeli aset *ijarah muntahiyah bit-tamlik* (IMBT) milik LKS, sehingga fasilitas IMBT nasabah berakhir.
 - c. Bank menjual aset tersebut kepada nasabah dengan akad pembiayaan murabahah.

J.**Pengakuan Pendapatan Pembiayaan Murabahah**

1. Berdasarkan PSAK 102: Akuntansi Murabahah (Revisi 2022), pendapatan murabahah diakui selama periode akad secara proporsional jika murabahah dilakukan secara tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dan penjual memiliki risiko yang signifikan terkait dengan kepemilikan persediaan. (Skema A).
2. Berdasarkan ISAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tangguh Tanpa Risiko Signifikan Terkait Kepemilikan Persediaan, ketika penjual dalam murabahah tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan tidak terpapar risiko yang signifikan terkait kepemilikan persediaan, maka pendapatan murabahah neto diamortisasi dan diakui selama masa akad dengan tingkat yang konstan antara arus kas yang dikeluarkan oleh penjual dan arus kas yang diterima oleh penjual berdasarkan ketentuan dalam akad. (Skema B, C, D).

03

SKEMA PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Skema Pembiayaan Murabahah Tanpa Janji (Wa'd) Pembelian

Skema Pembiayaan Murabahah Tanpa Janji (Wa'd) Pembelian adalah pembiayaan murabahah tanpa disertai janji pembelian dari nasabah kepada Bank dimana pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dilakukan oleh Bank dari pemasok secara tunai sebelum akad murabahah atas kehendak Bank.



Keterangan:

- 1) Bank atas kehendaknya membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara tunai, tanpa didahului pemesanan dan janji (wa'd) pembelian dari nasabah.
- 2) Pemasok melakukan serah terima aset kepada Bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
- 3) Bank melakukan penawaran aset kepada nasabah.
- 4) Nasabah menerima penawaran dari Bank dan melakukan pengajuan pembiayaan murabahah kepada Bank.
- 5) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah.
- 6) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
- 7) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok.
- 8) Nasabah melakukan konfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari Bank.
- 9) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

B. Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (Wa'd) Pembelian Tanpa atau Disertai Wakalah

Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (Wa'd) Pembelian Tanpa atau Disertai Wakalah adalah pembiayaan murabahah disertai janji pembelian oleh nasabah kepada Bank dimana pembelian aset yang akan menjadi objek murabahah dari pemasok, dilakukan oleh Bank atau nasabah sebagai wakil Bank baik secara tunai maupun non tunai sebelum akad pembiayaan murabahah.

1. Skema Pembiayaan Murabahah Disertai Janji (Wa'd) dengan Pembelian Aset oleh Bank Secara Tunai Tanpa Wakalah



Keterangan:

- | | |
|---|--|
| <p>1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah disertai dengan janji (wa'd) pembelian objek pembiayaan murabahah kepada Bank.</p> <p>2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah.</p> <p>3) Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara tunai.</p> <p>4) Pemasok melakukan serah terima aset kepada Bank secara penguasaan fisik (<i>qabdh haqiqi</i>) atau penguasaan nonfisik (<i>qabdh hukmi</i>).</p> | <p>5) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.</p> <p>6) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (<i>qabdh haqiqi</i>) atau penguasaan nonfisik (<i>qabdh hukmi</i>) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok.</p> <p>7) Nasabah melakukan konfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari Bank.</p> <p>8) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.</p> |
|---|--|

2. Skema Pembiayaan Murabahah Disertai Janji (Wa'd) dengan Pembelian Aset oleh Bank Secara Nontunai Tanpa Wakalah



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah disertai dengan janji (*wa'd*) pembelian objek pembiayaan murabahah kepada Bank.
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah.
- 3) Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara nontunai.
- 4) Pemasok melakukan serah terima aset kepada Bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
- 5) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
- 6) Bank melakukan pelunasan/pembayaran kepada pemasok atas pembelian aset murabahah sesuai dengan waktu yang disepakati.
- 7) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok.
- 8) Nasabah melakukan konfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari Bank.
- 9) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

3. Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (*Wa'd*) Pembelian disertai Wakalah dengan Pembayaran Secara Tunai

a. Pembayaran Aset Dilakukan oleh Bank Secara Langsung



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah disertai dengan janji (*wa'd*) pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah kepada Bank.
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah disertai dengan akad wakalah dari Bank kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank.
- 3) Nasabah selaku wakil Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara nontunai dan secara prinsip aset telah menjadi milik Bank.
- 4) Bank melakukan pembayaran kepada pemasok.
- 5) Pemasok melakukan serah terima aset kepada nasabah selaku wakil Bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
- 6) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
- 7) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok. Apabila nasabah sebagai wakil Bank telah menerima fisik aset sebelumnya melalui serah terima fisik (*qabdh hakiki*) setelah proses pembelian aset dari pemasok (sebagaimana disebutkan dalam poin 5), maka tahapan ini tidak diperlukan kembali.
- 8) Nasabah melakukan konfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari Bank.
- 9) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

b. Pembayaran Aset Dilakukan oleh Nasabah Sebagai Wakil Bank



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah disertai dengan janji (*wa'd*) pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah kepada Bank.
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah disertai dengan akad wakalah dari Bank kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank. Pada tahap ini Bank memberikan dana wakalah kepada nasabah untuk melakukan pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah.
- 3) Nasabah selaku wakil Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara tunai dan secara prinsip aset telah menjadi milik Bank.
- 4) Pemasok melakukan serah terima aset kepada nasabah selaku wakil Bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan non-fisik (*qabdh hukmi*).
- 5) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
- 6) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok. Apabila nasabah sebagai wakil Bank telah menerima fisik aset sebelumnya melalui serah terima fisik (*qabdh haqiqi*) setelah proses pembelian aset dari pemasok (sebagaimana disebutkan dalam poin 4), maka tahapan ini tidak diperlukan kembali.
- 7) Nasabah melakukan konfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari Bank.
- 8) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

4. Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (Wa'd) Pembelian disertai Wakalah dengan Pembayaran Secara Nontunai



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah disertai dengan janji (*wa'd*) pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah kepada Bank.
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah disertai dengan akad wakalah dari Bank kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank.
- 3) Nasabah selaku wakil Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara nontunai dan secara prinsip aset telah menjadi milik Bank.
- 4) Pemasok melakukan serah terima aset kepada nasabah selaku wakil Bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
- 5) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
- 6) Bank melakukan pembayaran kepada pemasok.
- 7) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok. Apabila nasabah sebagai wakil Bank telah menerima fisik aset sebelumnya melalui serah terima fisik (*qabdh haqiqi*) setelah proses pembelian aset dari pemasok (sebagaimana disebutkan dalam poin 4), maka tahapan ini tidak diperlukan kembali.
- 8) Nasabah melakukan konfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari Bank.
- 9) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

C. Skema Pembiayaan Murabahah dengan Bentuk Akad Murabahah *Mu'allaq*



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan murabahah dengan bentuk akad *mu'allaq*.
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari nasabah.
- 3) Bank dan nasabah melakukan akad wakalah dan murabahah dengan bentuk akad *mu'allaq* serta penyerahan dana wakalah kepada nasabah sebagai wakil Bank untuk melakukan pembelian aset.
- 4) Nasabah selaku wakil Bank membeli beragam aset (multi-aset) dari satu atau lebih pemasok secara tunai.
- 5) Pemasok melakukan serah terima aset kepada nasabah secara fisik (*qabdh haqiqi*).
- 6) Nasabah melakukan pelaporan pelaksanaan wakalah dan penerimaan aset murabahah dengan menyerahkan bukti pembelian kepada Bank dan secara otomatis akad murabahah berlaku efektif. Aset pembiayaan murabahah yang dibeli oleh nasabah harus sesuai dengan objek yang tercantum dalam dokumen akad pembiayaan yang telah ditandatangani.
- 7) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

D. Skema Pembiayaan Murabahah Personal (*Personal Financing*)

1. Skema Pembiayaan Murabahah Personal (*Personal Financing*) dengan Pembelian Aset oleh Bank Secara Tunai



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan murabahah personal (*personal financing*) disertai dengan janji (*wa'd*) pembelian objek pembiayaan murabahah kepada Bank.
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah personal dari nasabah.
- 3) Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara tunai dan tidak dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli aset.
- 4) Pemasok melakukan serah terima aset kepada Bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
- 5) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.
- 6) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok. Akad jual beli tersebut harus melahirkan perpindahan kepemilikan (*intiqa'ul milkiyyah*) sejak ijab kabul yang sah terjadi.
- 7) Nasabah menjual aset murabahah kepada pihak ketiga selain Bank secara langsung atau melalui pemberian wakalah (kuasa) kepada Bank. Nasabah tidak dapat menjual kembali aset yang telah dibelinya kepada Bank yang sama dengan harga lebih rendah dari harga pembeliannya atau kepada pemasok yang sama. Hasil penjualan aset murabahah dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang diperbolehkan secara syariah.
- 8) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

2. Skema Pembiayaan Murabahah Personal (Personal Financing) dengan Pembelian Aset oleh Bank Secara Nontunai



Keterangan:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan murabahah personal (*personal financing*) disertai dengan janji (*wa'd*) pembelian objek pembiayaan murabahah kepada Bank.
- 2) Bank melakukan analisis kelayakan dan memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah personal dari nasabah.
- 3) Bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara tunai dan tidak dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli aset.
- 4) Pemasok melakukan serah terima aset kepada Bank secara penguasaan fisik (*qabd haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabd hukmi*).
- 5) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah personal.
- 6) Bank melakukan pelunasan/pembayaran kepada pemasok atas pembelian objek pembiayaan murabahah sesuai kesepakatan.
- 7) Bank melakukan serah terima aset kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabd haqiqi*) yang berada pada tempat penyimpanan Bank atau pemasok. Akad jual beli tersebut harus melahirkan perpindahan kepemilikan (*intiqalul milkiyyah*) sejak ijab kabul yang sah terjadi.
- 8) Nasabah menjual aset murabahah kepada pihak ketiga selain Bank secara langsung atau melalui pemberian wakalah (kuasa) kepada Bank. Nasabah tidak dapat menjual kembali aset yang telah dibelinya kepada Bank yang sama dengan harga lebih rendah dari harga pembeliannya atau kepada pemasok yang sama. Hasil penjualan aset murabahah dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang diperbolehkan secara syariah.
- 9) Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank atas aset murabahah yang dibeli dari Bank secara cicilan atau tangguh.

LAMPIRAN



**Simulasi Pelunasan
Murabahah
Sebelum Jatuh
Tempo**



**Pembukuan
Pembiayaan
Murabahah**



**Data Proporsi
Pembiayaan
Perbankan Syariah
Berdasarkan Akad**



Glossarium



**Referensi
Fatwa**

Simulasi Pelunasan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo

A. Simulasi Pelunasan Pembiayaan Murabahah dengan *Qimah Haliyyah* Lebih Besar dari Sisa Pokok Pembiayaan Murabahah

Pada tanggal 10/01/2023 Bank melakukan pembiayaan kepada nasabah dengan rincian sebagai berikut:

a.	Harga Perolehan	100.000.000	
b.	Margin	24.000.000	
c.	<i>Tsaman Naqdy</i>	101.797.604	a + margin pembiayaan 1 bulan
d.	Harga cicilan	124.000.000	a + b
e.	Selisih harga cicilan dan <i>tsaman naqdy</i>	22.202.396	d - c
f.	Selisih harga cicilan dan <i>tsaman naqdy</i> perbulan	925.100	e/24 bulan
g.	<i>Qimah Haliyyah</i> (asumsi pelunasan sebelum jatuh tempo di bulan ke 3)	104.572.903	c + (3 x f)

Adapun jadwal angsur pembiayaan yang disepakati pada saat akad adalah:

Bulan	Pokok	Margin	Total Cicilan	Sisa Pokok	Sisa Margin	Piutang
				100.000.000	24.000.000	124.000.000
1	3.369.063	1.797.604	5.166.667	96.630.937	22.202.396	118.833.333
2	3.429.625	1.737.041	5.166.667	93.201.312	20.465.355	113.666.667
3	3.491.276	1.675.390	5.166.667	89.710.035	18.789.965	108.500.000
4	3.554.036	1.612.631	5.166.667	86.156.000	17.177.334	103.333.333
5	3.617.923	1.548.744	5.166.667	82.538.077	15.628.590	98.166.667
6	3.682.959	1.483.708	5.166.667	78.855.118	14.144.882	93.000.000
7	3.749.164	1.417.503	5.166.667	75.105.953	12.727.380	87.833.333
8	3.816.559	1.350.107	5.166.667	71.289.394	11.377.272	82.666.667
9	3.885.166	1.281.501	5.166.667	67.404.228	10.095.772	77.500.000
10	3.955.006	1.211.661	5.166.667	63.449.223	8.884.111	72.333.333
11	4.026.101	1.140.566	5.166.667	59.423.122	7.743.545	67.166.667
12	4.098.474	1.068.192	5.166.667	55.324.647	6.675.353	62.000.000
13	4.172.149	994.518	5.166.667	51.152.498	5.680.835	56.833.333
14	4.247.147	919.519	5.166.667	46.905.351	4.761.316	51.666.667
15	4.323.494	843.172	5.166.667	42.581.857	3.918.143	46.500.000
16	4.401.214	765.453	5.166.667	38.180.643	3.152.690	41.333.333
17	4.480.330	686.337	5.166.667	33.700.313	2.466.354	36.166.667
18	4.560.869	605.798	5.166.667	29.139.445	1.860.555	31.000.000
19	4.642.855	523.812	5.166.667	24.496.590	1.336.744	25.833.333
20	4.726.315	440.352	5.166.667	19.770.275	896.392	20.666.667
21	4.811.275	355.391	5.166.667	14.958.999	541.001	15.500.000
22	4.897.763	268.904	5.166.667	10.061.236	272.097	10.333.333
23	4.985.806	180.861	5.166.667	5.075.431	91.236	5.166.667
24	5.075.431	91.236	5.166.667	-	0	0

Apabila pada bulan ke-3 nasabah ingin melakukan pelunasan dipercepat, maka:

$$\text{Sisa harga PUPMSJT} = \text{Qimah Haliyyah} - \text{angsuran yang telah dibayar} \\ 104.572.903 - 10.333.333 = 94.239.570$$

Sisa Pokok pada bulan ke 3 adalah sebesar 93.201.312. Sehingga, sisa PUPMSJT lebih besar dari pada sisa pokok ($94.239.570 > 93.201.312$).

Dalam kondisi tersebut, maka Bank dapat mengambil sebesar **sisa harga yang harus dibayar oleh nasabah pada saat PUPMSJT** (atau sebesar 94.239.570).

B. Simulasi Pelunasan Murabahah dengan *Qimah Haliyyah* Lebih Kecil dari Sisa Pokok Pembiayaan Murabahah

Pada tanggal 10/01/2023 Bank melakukan pembiayaan kepada nasabah dengan rincian sebagai berikut:

a.	Harga Perolehan	100.000.000	
b.	Margin	24.000.000	
c.	<i>Tsaman Naqdy</i>	101.797.604	a + margin pembiayaan 1 bulan
d.	Harga cicilan	124.000.000	a + b
e.	Selisih harga cicilan dan <i>tsaman naqdy</i>	22.202.396	d - c
f.	Selisih harga cicilan dan <i>tsaman naqdy</i> perbulan	925.100	e/24 bulan
g.	<i>Qimah Haliyyah</i> (asumsi pelunasan sebelum jatuh tempo di bulan ke 20)	120.299.601	c + (20 x f)

Adapun jadwal angsur pembiayaan yang disepakati pada saat akad adalah:

Bulan	Pokok	Margin	Total Cicilan	Sisa Pokok	Sisa Margin	Piutang
				100.000.000	24.000.000	124.000.000
1	3.369.063	1.797.604	5.166.667	96.630.937	22.202.396	118.833.333
2	3.429.625	1.737.041	5.166.667	93.201.312	20.465.355	113.666.667
3	3.491.276	1.675.390	5.166.667	89.710.035	18.789.965	108.500.000
4	3.554.036	1.612.631	5.166.667	86.156.000	17.177.334	103.333.333
5	3.617.923	1.548.744	5.166.667	82.538.077	15.628.590	98.166.667
6	3.682.959	1.483.708	5.166.667	78.855.118	14.144.882	93.000.000
7	3.749.164	1.417.503	5.166.667	75.105.953	12.727.380	87.833.333
8	3.816.559	1.350.107	5.166.667	71.289.394	11.377.272	82.666.667
9	3.885.166	1.281.501	5.166.667	67.404.228	10.095.772	77.500.000
10	3.955.006	1.211.661	5.166.667	63.449.223	8.884.111	72.333.333
11	4.026.101	1.140.566	5.166.667	59.423.122	7.743.545	67.166.667
12	4.098.474	1.068.192	5.166.667	55.324.647	6.675.353	62.000.000
13	4.172.149	994.518	5.166.667	51.152.498	5.680.835	56.833.333
14	4.247.147	919.519	5.166.667	46.905.351	4.761.316	51.666.667
15	4.323.494	843.172	5.166.667	42.581.857	3.918.143	46.500.000
16	4.401.214	765.453	5.166.667	38.180.643	3.152.690	41.333.333
17	4.480.330	686.337	5.166.667	33.700.313	2.466.354	36.166.667
18	4.560.869	605.798	5.166.667	29.139.445	1.860.555	31.000.000
19	4.642.855	523.812	5.166.667	24.496.590	1.336.744	25.833.333
20	4.726.315	440.352	5.166.667	19.770.275	896.392	20.666.667
21	4.811.275	355.391	5.166.667	14.958.999	541.001	15.500.000
22	4.897.763	268.904	5.166.667	10.061.236	272.097	10.333.333
23	4.985.806	180.861	5.166.667	5.075.431	91.236	5.166.667
24	5.075.431	91.236	5.166.667	-	0	0

Apabila pada bulan ke-20 nasabah ingin melakukan pelunasan dipercepat, maka:

$$\text{Sisa harga PUPMSJT} = \text{Qimah Haliyyah} - \text{angsuran yang telah dibayar} \\ \mathbf{120.299.601 - 98.166.667 = 22.132.934}$$

Sisa Pokok pada bulan ke 20 adalah sebesar 24.496.590. Sehingga sisa harga PUPMSJT lebih kecil dari pada sisa pokok, ($22.132.934 < 24.496.590$). Dalam kondisi tersebut, maka Bank dapat mengambil sebesar **sisa pokok yang belum terbayar (24.496.590)**, agar Bank dapat mengambil **sisa pokok modalnya**.

Pembukuan Pembiayaan Murabahah

1. Contoh Jurnal Pembukuan Pembiayaan Murabahah Skema B No.3. Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (Wa'd) Pembelian disertai Wakalah dengan Pembayaran Secara Tunai

Ilustrasi Skema B No. 3.a.

Bank Melakukan Pembayaran Langsung kepada Pemasok

Tanggal	Ilustrasi																																
05/12/2022	Nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil senilai 130.000.000 dengan uang muka nasabah kepada Bank sebesar 30.000.000.																																
08/01/2023	Bank memberikan persetujuan dan wakalah kepada nasabah untuk melakukan pembelian aset.																																
09/01/2023	Nasabah sebagai wakil Bank melakukan pembelian aset dari pemasok dan Bank melakukan pembayaran secara langsung kepada pemasok atas pembelian yang dilakukan oleh nasabah sebagai wakil Bank.																																
10/01/2023	Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan murabahah pada tanggal 10 dengan struktur pembiayaan sebagai berikut: <table><tr><td>a.</td><td>Tenor pembiayaan</td><td>24 bulan</td><td></td></tr><tr><td>b.</td><td>Harga perolehan</td><td>130.000.000</td><td></td></tr><tr><td>c.</td><td>Uang muka ke Bank</td><td>30.000.000</td><td></td></tr><tr><td>d.</td><td>Pokok murabahah</td><td>100.000.000</td><td>(b-c)</td></tr><tr><td>e.</td><td>Margin murabahah</td><td>24.000.000</td><td></td></tr><tr><td>f.</td><td>Harga jual murabahah</td><td>154.000.000</td><td>(b+e)</td></tr><tr><td>g.</td><td>Piutang murabahah</td><td>124.000.000</td><td>(f-c)</td></tr><tr><td>h.</td><td>Angsuran bulanan</td><td>5.166.667</td><td>(g/24 bulan)</td></tr></table> Keterangan: • Uang muka nasabah dibayarkan pada tanggal akad murabahah • Bank melakukan pencadangan PPKA sebesar 1% Pembayaran Bank kepada pemasok senilai 130.000.000.	a.	Tenor pembiayaan	24 bulan		b.	Harga perolehan	130.000.000		c.	Uang muka ke Bank	30.000.000		d.	Pokok murabahah	100.000.000	(b-c)	e.	Margin murabahah	24.000.000		f.	Harga jual murabahah	154.000.000	(b+e)	g.	Piutang murabahah	124.000.000	(f-c)	h.	Angsuran bulanan	5.166.667	(g/24 bulan)
a.	Tenor pembiayaan	24 bulan																															
b.	Harga perolehan	130.000.000																															
c.	Uang muka ke Bank	30.000.000																															
d.	Pokok murabahah	100.000.000	(b-c)																														
e.	Margin murabahah	24.000.000																															
f.	Harga jual murabahah	154.000.000	(b+e)																														
g.	Piutang murabahah	124.000.000	(f-c)																														
h.	Angsuran bulanan	5.166.667	(g/24 bulan)																														

Jurnal Pembukuan Skema B No. 3.a.

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pembelian Persediaan			
09/01/2023	Db.Persediaan	130.000.000	
	Kr.Rekening Pemasok		130.000.000
Pembayaran Uang Muka Nasabah			
10/01/2023	Db.Rekening nasabah	30.000.000	
	Kr.Uang muka nasabah		30.000.000
Akad Pembiayaan Murabahah			
10/01/2023	Db.Piutang murabahah	154.000.000	
	Kr.Margin murabahah ditangguhkan		24.000.000
	Kr.Persediaan		130.000.000
	Db.Uang muka nasabah	30.000.000	
	Kr.Piutang murabahah		30.000.000
Pembentukan Penyisihan Penilaian Kualitas Aset (PPKA)			
10/01/2023	Db.Beban PPKA	1.000.000	
	Kr.PPKA		1.000.000
Pencatatan Pengakuan Pendapatan Margin Murabahah (Akrual)			
31/01/2023	Db.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima	1.198.403	
	Kr.Pendapatan margin murabahah		1.198.403
Pembayaran Angsuran			
10/02/2023	Db.Kas	5.166.667	
	Kr.Piutang murabahah		5.166.667
	Db.Margin murabahah ditangguhkan	1.797.604	
	Kr.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima		1.198.403
	Kr.Pendapatan margin murabahah		599.201

Ilustrasi Skema B No. 3.b.

Pembayaran Dilakukan oleh Nasabah sebagai Wakil Bank

Tanggal	Ilustrasi		
05/12/2022	Nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil senilai 130.000.000 dengan uang muka nasabah kepada Bank sebesar 30.000.000.		
08/01/2023	Bank memberikan persetujuan dan wakalah beserta dana wakalah kepada nasabah untuk melakukan pembelian aset.		
09/01/2023	Nasabah sebagai wakil Bank melakukan pembelian aset dan pembayaran secara langsung kepada pemasok. Setelah pembelian dilakukan, nasabah selaku wakil Bank harus menyerahkan bukti pembelian aset.		
10/01/2023	Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan murabahah pada tanggal 10 dengan struktur pembiayaan sebagai berikut:		
a.	Tenor pembiayaan	24 bulan	
b.	Harga perolehan	130.000.000	
c.	Uang muka ke Bank	30.000.000	
d.	Pokok murabahah	100.000.000	(b-c)
e.	Margin murabahah	24.000.000	
f.	Harga jual murabahah	154.000.000	(b+e)
g.	Piutang murabahah	124.000.000	(f-c)
h.	Angsuran bulanan	5.166.667	(g/24 bulan)
Keterangan: • Uang muka nasabah dibayarkan pada tanggal akad murabahah • Bank melakukan pencadangan PPKA sebesar 1%			

Jurnal Pembukuan Skema B No. 3.b.

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pemberian Dana Wakalah			
08/01/2023	Db.Dana wakalah	130.000.000	
	Kr.Rekening nasabah		130.000.000
Pembelian Persediaan			
09/01/2023	Db.Rekening nasabah	130.000.000	
	Kr.Rekening pemasok		130.000.000
	Db.Persediaan	130.000.000	
	Kr.Dana wakalah		130.000.000
Pembayaran Uang Muka Nasabah			
10/01/2023	Db.Rekening nasabah	30.000.000	
	Kr.Uang muka nasabah		30.000.000
Akad Pembiayaan Murabahah			
10/01/2023	Db.Piutang murabahah	154.000.000	
	Kr.Margin murabahah ditangguhkan		24.000.000
	Kr.Persediaan		130.000.000
	Db.Uang muka nasabah	30.000.000	
	Kr.Piutang murabahah		30.000.000
Pembentukan Penyisihan Penilaian Kualitas Aset (PPKA)			
10/01/2023	Db.Beban PPKA	1.000.000	
	Kr.PPKA		1.000.000
Pencatatan Pengakuan Pendapatan Margin Murabahah (Akrual)			
31/01/2023	Db.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima	1.198.403	
	Kr.Pendapatan margin murabahah		1.198.403
Pembayaran Angsuran			
10/02/2023	Db.Kas	5.166.667	
	Kr.Piutang murabahah		5.166.667
	Db.Margin murabahah ditangguhkan	1.797.604	
	Kr.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima		1.198.403
	Kr.Pendapatan margin murabahah		599.201

2. Contoh Jurnal Pembukuan Pembiayaan Murabahah Skema B No.4 Skema Pembiayaan Murabahah dengan Janji (Wa'd) Pembelian disertai Wakalah dengan Pembayaran Secara Nontunai):

Ilustrasi Alternatif 1

Apabila Belum Terdapat PKS antara Bank dan Pemasok

Tanggal	Ilustrasi																																
05/12/2022	Nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil senilai 130.000.000. Nasabah telah memiliki dana sebesar 30.000.000.																																
08/01/2023	Bank memberikan persetujuan dan wakalah kepada nasabah untuk melakukan pembelian aset.																																
09/01/2023	Nasabah sebagai wakil Bank melakukan pembelian aset dari pemasok secara nontunai. Pemasok meminta pembayaran uang muka sebesar 30.000.000. Dalam hal ini, nasabah sebagai wakil memberikan talangan kepada Bank untuk pembayaran uang muka sebesar 30.000.000.																																
10/01/2023	Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan murabahah pada tanggal 10 dengan struktur pembiayaan sebagai berikut: <table><tr><td>a.</td><td>Tenor pembiayaan</td><td>24 bulan</td><td></td></tr><tr><td>b.</td><td>Harga perolehan</td><td>130.000.000</td><td></td></tr><tr><td>c.</td><td>Uang muka ke pemasok (talangan nasabah)</td><td>30.000.000</td><td></td></tr><tr><td>d.</td><td>Pokok murabahah</td><td>100.000.000</td><td>(b-c)</td></tr><tr><td>e.</td><td>Margin murabahah</td><td>24.000.000</td><td></td></tr><tr><td>f.</td><td>Harga jual murabahah</td><td>154.000.000</td><td>(b+e)</td></tr><tr><td>g.</td><td>Piutang murabahah</td><td>124.000.000</td><td>(f-c)</td></tr><tr><td>h.</td><td>Angsuran bulanan</td><td>5.166.667</td><td>(g/24 bulan)</td></tr></table> Keterangan: • Bank melakukan pencadangan PPKA sebesar 1% • Pembayaran Bank kepada pemasok atas pembelian yang telah dilakukan sebelumnya oleh Bank melalui nasabah sebagai wakil senilai Rp100.000.000 yang kemudian oleh nasabah dibayarkan kepada pemasok.	a.	Tenor pembiayaan	24 bulan		b.	Harga perolehan	130.000.000		c.	Uang muka ke pemasok (talangan nasabah)	30.000.000		d.	Pokok murabahah	100.000.000	(b-c)	e.	Margin murabahah	24.000.000		f.	Harga jual murabahah	154.000.000	(b+e)	g.	Piutang murabahah	124.000.000	(f-c)	h.	Angsuran bulanan	5.166.667	(g/24 bulan)
a.	Tenor pembiayaan	24 bulan																															
b.	Harga perolehan	130.000.000																															
c.	Uang muka ke pemasok (talangan nasabah)	30.000.000																															
d.	Pokok murabahah	100.000.000	(b-c)																														
e.	Margin murabahah	24.000.000																															
f.	Harga jual murabahah	154.000.000	(b+e)																														
g.	Piutang murabahah	124.000.000	(f-c)																														
h.	Angsuran bulanan	5.166.667	(g/24 bulan)																														

Jurnal Pembukuan Alternatif 1

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pembelian Persediaan			
09/01/2023	Db.Persediaan	130.000.000	
	Kr.Uang muka		30.000.000
	Kr.Utang kepada pemasok		100.000.000
Talangan Nasabah kepada Bank			
09/01/2023	Db.Uang muka	30.000.000	
	Kr.Talangan nasabah (rekening nasabah)		30.000.000
Akad Pembiayaan Murabahah			
10/01/2023	Db.Piutang murabahah	154.000.000	
	Kr.Margin murabahah ditangguhkan		24.000.000
	Kr.Persediaan		130.000.000
	Db.Talangan nasabah (rekening nasabah)	30.000.000	
	Kr.Piutang murabahah		30.000.000
Pembentukan Penyisihan Penilaian Kualitas Aset (PPKA)			
10/01/2023	Db.Beban PPKA	1.000.000	
	Kr.PPKA		1.000.000
Pembayaran kepada Pemasok			
10/01/2023	Db.Utang kepada pemasok	100.000.000	
	Kr.Kas/kliring/rekening pemasok		100.000.000
Pencatatan Pengakuan Pendapatan Margin Murabahah (Akrual)			
31/01/2023	Db.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima	1.198.403	
	Kr.Pendapatan margin murabahah		1.198.403
Pembayaran Angsuran			
10/02/2023	Db.Kas	5.166.667	
	Kr.Piutang murabahah		5.166.667
	Db.Margin murabahah ditangguhkan	1.797.604	
	Kr.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima		1.198.403
	Kr.Pendapatan margin murabahah		599.201

Ilustrasi Alternatif 2

Apabila Telah Terdapat PKS antara Bank dan Pemasok

Tanggal	Ilustrasi																																
05/12/2022	Nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil senilai 130.000.000 dengan uang muka nasabah kepada Bank sebesar 30.000.000.																																
08/01/2023	Bank memberikan persetujuan dan wakalah kepada nasabah untuk melakukan pembelian aset.																																
09/01/2023	Nasabah sebagai wakil Bank melakukan pembelian aset dari pemasok secara nontunai.																																
10/01/2023	Bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan murabahah pada tanggal 10 dengan struktur pembiayaan sebagai berikut: <table><tr><td>a.</td><td>Tenor pembiayaan</td><td>24 bulan</td><td></td></tr><tr><td>b.</td><td>Harga perolehan</td><td>130.000.000</td><td></td></tr><tr><td>c.</td><td>Uang muka ke Bank</td><td>30.000.000</td><td></td></tr><tr><td>d.</td><td>Pokok murabahah</td><td>100.000.000</td><td>(b-c)</td></tr><tr><td>e.</td><td>Margin murabahah</td><td>24.000.000</td><td></td></tr><tr><td>f.</td><td>Harga jual murabahah</td><td>154.000.000</td><td>(b+e)</td></tr><tr><td>g.</td><td>Piutang murabahah</td><td>124.000.000</td><td>(f-c)</td></tr><tr><td>h.</td><td>Angsuran bulanan</td><td>5.166.667</td><td>(g/24 bulan)</td></tr></table> Keterangan: - Uang muka nasabah dibayarkan pada tanggal akad murabahah - Bank melakukan pencadangan PPKA sebesar 1% - Pembayaran Bank kepada pemasok senilai 130.000.000.	a.	Tenor pembiayaan	24 bulan		b.	Harga perolehan	130.000.000		c.	Uang muka ke Bank	30.000.000		d.	Pokok murabahah	100.000.000	(b-c)	e.	Margin murabahah	24.000.000		f.	Harga jual murabahah	154.000.000	(b+e)	g.	Piutang murabahah	124.000.000	(f-c)	h.	Angsuran bulanan	5.166.667	(g/24 bulan)
a.	Tenor pembiayaan	24 bulan																															
b.	Harga perolehan	130.000.000																															
c.	Uang muka ke Bank	30.000.000																															
d.	Pokok murabahah	100.000.000	(b-c)																														
e.	Margin murabahah	24.000.000																															
f.	Harga jual murabahah	154.000.000	(b+e)																														
g.	Piutang murabahah	124.000.000	(f-c)																														
h.	Angsuran bulanan	5.166.667	(g/24 bulan)																														

Jurnal Pembukuan Alternatif 2

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pembelian Persediaan			
09/01/2023	Db.Persediaan	130.000.000	
	Kr.Utang kepada pemasok		130.000.000
Pembayaran Uang Muka Nasabah			
10/01/2023	Db.Rekening nasabah	30.000.000	
	Kr.Uang muka nasabah		30.000.000
Akad Pembiayaan Murabahah			
10/01/2023	Db.Piutang murabahah	154.000.000	
	Kr.Margin murabahah ditangguhkan		24.000.000
	Kr.Persediaan		130.000.000
	Db.Uang muka nasabah	30.000.000	
	Kr.Piutang murabahah		30.000.000
Pembentukan Penyisihan Penilaian Kualitas Aset (PPKA)			
10/01/2023	Db.Beban PPKA	1.000.000	
	Kr.PPKA		1.000.000
Pembayaran kepada Pemasok			
10/01/2023	Db.Utang kepada pemasok	130.000.000	
	Kr.Rekening pemasok		130.000.000
Pencatatan Pengakuan Pendapatan Margin Murabahah (Akrual)			
31/01/2023	Db.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima	1.198.403	
	Kr.Pendapatan margin murabahah		1.198.403
Pembayaran Angsuran			
10/02/2023	Db.Kas	5.166.667	
	Kr.Piutang murabahah		5.166.667
	Db.Margin murabahah ditangguhkan	1.797.604	
	Kr.Pendapatan margin murabahah yang akan diterima		1.198.403
	Kr.Pendapatan margin murabahah		599.201

3. Contoh Jurnal Pembukuan Pelunasan Utang Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (PUPMSJT)

Ilustrasi PUPMSJT

Tanggal	Ilustrasi																												
10/03/2023	Pada bulan ke-3 pembiayaan murabahah, nasabah melakukan pelunasan utang murabahah sebelum jatuh tempo (PUPMSJT) dengan data sebagai berikut: Diketahui: <table> <tr> <td>a.</td><td>Sisa piutang</td><td>113.666.667</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>b.</td><td>Sisa harga PUPMSJT</td><td>94.239.570</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>c.</td><td>Sisa pokok</td><td>93.201.312</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>d.</td><td>Margin yang dapat diakui</td><td>1.038.258</td><td>(b - c)</td><td></td></tr> <tr> <td>e.</td><td>Potongan pelunasan</td><td>19.427.097</td><td>(a - b)</td><td></td></tr> </table> Berdasarkan data di atas, sisa utang pembiayaan murabahah yang harus dibayar oleh nasabah adalah sebesar 94.239.570 (sisa harga PUPMSJT)				a.	Sisa piutang	113.666.667			b.	Sisa harga PUPMSJT	94.239.570			c.	Sisa pokok	93.201.312			d.	Margin yang dapat diakui	1.038.258	(b - c)		e.	Potongan pelunasan	19.427.097	(a - b)	
a.	Sisa piutang	113.666.667																											
b.	Sisa harga PUPMSJT	94.239.570																											
c.	Sisa pokok	93.201.312																											
d.	Margin yang dapat diakui	1.038.258	(b - c)																										
e.	Potongan pelunasan	19.427.097	(a - b)																										

Jurnal Pembukuan PUPMSJT Alternatif 1

Potongan Pelunasan Diakui sebagai Beban

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pada saat Pemberian Potongan atas PUPMSJT			
10/03/2023	Db.Beban potongan pelunasan	19.427.097	
	Kr.Piutang murabahah		19.427.097
Pada saat Penerimaan Kas atas PUPMSJT			
10/03/2023	Db.Kas/rekening nasabah	94.239.570	
	Kr.Piutang murabahah		94.239.570
	Db.Margin murabahah ditangguhkan	20.465.355	
	Kr.Pendapatan margin murabahah		20.465.355

Jurnal Pembukuan PUPMSJT Alternatif 2

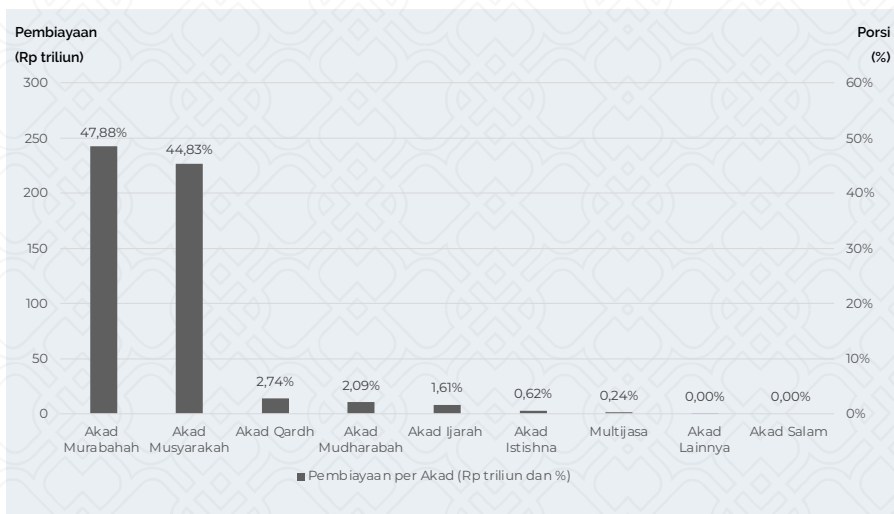
Potongan Pelunasan Diakui sebagai Pengurang Margin Murabahah

Tanggal	Jurnal Pembukuan		
Pada saat Pemberian Potongan atas PUPMSJT			
10/03/2023	Db.Margin murabahah ditangguhkan	19.427.097	
	Kr.Piutang murabahah		19.427.097
Pada saat Penerimaan Kas atas PUPMSJT			
10/03/2023	Db.Kas/rekening nasabah	94.239.570	
	Kr.Piutang murabahah		94.239.570
	Db.Margin murabahah ditangguhkan	1.038.258	
	Kr.Pendapatan margin murabahah		1.038.258

Proporsi Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan Akad

Data Jumlah Pembiayaan Perbankan Syariah (BUS, UUS, dan BPRS) Berdasarkan Akad

Jenis Akad Pembiayaan	Pembiayaan (Rp triliun)	Porsi (%)
Akad Murabahah	242,23	47,88%
Akad Musyarakah	226,79	44,83%
Akad Qardh	13,87	2,74%
Akad Mudharabah	10,57	2,09%
Akad Ijarah	8,13	1,61%
Akad Istishna	3,14	0,62%
Multijasa	1,20	0,24%
Akad Lainnya	0,00	0,00%
Akad Salam	0,00	0,00%
Total	505,94	100,00%



Sumber: Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia (LPKSI) 2022

Glossarium

<i>Al-bai'</i>	Akad jual beli antara penjual dan pembeli yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan objek yang dipertukarkan (aset dan harga)
Aset	Barang dan/atau hak yang dapat dimanfaatkan dan diperjualbelikan menurut prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Diskon	Potongan harga
<i>Hishshah</i>	Porsi atau bagian mitra dalam kekayaan musyarakah yang bersifat musya'
Ijab	Ucapan tanda penyerahan dari pihak yang menyerahkan dalam suatu akad
<i>'Iwadh</i>	Kompensasi atau imbalan
<i>Ijarah muntahiyah bit-tamlik</i>	Akad <i>ijarah</i> atas manfaat aset yang disertai dengan janji pemindahan hak milik atas aset sewa kepada penyewa, setelah selesai atau diakhirinya akad <i>ijarah</i>
<i>Jizaf</i>	Sekumpulan aset dalam satu paket yang tidak diketahui ukuran dan timbangannya
Kabul	Ucapan tanda setuju (terima) dari pihak yang menerima dalam suatu akad
<i>Khiyar</i>	Hak pilihan bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan akad jual beli
<i>Mudharabah</i>	Akad kerja sama suatu usaha antara pemilik modal (<i>shahib al-mal</i>) yang menyediakan seluruh modal dengan pengelola (<i>'amil/mudharib</i>) dan keuntungan usaha dibagi di antara mereka sesuai nisbah yang disepakati dalam akad
<i>Musyarakah</i>	Akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana setiap pihak memberikan kontribusi dana/modal usaha (<i>ra's al-mal</i>) dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi sesuai nisbah yang disepakati atau secara proporsional, sedangkan kerugian ditanggung oleh para pihak secara proporsional
<i>Musyarakah mutanaqisah (MMQ)</i>	Syirkah yang kepemilikan porsi modal salah satu mitra berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh mitra lainnya
<i>Musya'</i>	Porsi atau bagian mitra dalam kekayaan musyarakah (milik bersama) secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik

Glossarium

<i>Qabdh haqiqi</i>	Serah terima aset secara fisik dari penjual kepada pembeli yang menyebabkan pembeli dapat melakukan tindakan hukum atas aset tersebut
<i>Qabdh hukmi</i>	Serah terima penguasaan atas aset dari penjual kepada pembeli yang menyebabkan pembeli dapat melakukan tindakan hukum atas aset tersebut walaupun belum terdapat perpindahan aset secara fisik dari penjual ke pembeli
<i>Qimah Haliyyah</i>	Harga pada saat dilakukan pelunasan pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo
<i>Taqwimul 'Urudh</i>	Penaksiran atas modal yang berupa aset
<i>Ta'widh</i>	Sejumlah uang atau aset yang dapat dinilai dengan uang yang dibebankan kepada seseorang atau badan karena melakukan wanprestasi
<i>Ta'zir</i>	Sanksi yang bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya
<i>Tsaman Naqdy</i>	Harga yang disepakati jika akad murabahah dilakukan secara tunai
Wanprestasi	Keadaan salah satu pihak berprestasi buruk karena kelalaian

Referensi Fatwa

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah
2. Fatwa DSN-MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2022 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah
3. Fatwa DSN-MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-murabahah*)
4. Fatwa DSN-MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar
5. Fatwa DSN-MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah
6. Fatwa DSN-MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah
7. Fatwa DSN-MUI Nomor 87/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-tamwil bi Al-Murabahah*
8. Fatwa DSN-MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli
9. Fatwa DSN-MUI Nomor 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah
10. Fatwa DSN-MUI Nomor 119/DSN-MUI/II/2018 tentang Pembiayaan Ultra Mikro (*Al-Tamwil Li Al-Hajah Al-Mutanahiyat Al-Shughra*) Berdasarkan Prinsip Syariah.
11. Fatwa DSN MUI Nomor 143/DSN-MUI/VIII/2021 tentang Pembiayaan Personal (*At-Tamwil Asy-Syakhsi/Personal Financing*).
12. Fatwa DSN-MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo.



**Departemen Perbankan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan**

Menara Radius Prawiro, Lantai 21
Komplek Perkantoran Bank Indonesia
Jl. M.H. Thamrin No.2 Jakarta Pusat 10350

(021) 2960 0000
www.ojk.go.id