

## PENGUNAAN HAK KYIAR PADA AKAD MURABAHAH DITINJAU DARI FATWA DSN-MUI

**Aulia Alwi**

Institut Bisnis dan Keuangan Nitro

e-mail: [auliahjanuar@gmail.com](mailto:aulahjanuar@gmail.com)

### Abstrak

Sebagian besar aturan tentang murabahah dimuat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), karena Dewan Syariah Nasional merupakan lembaga yang dibentuk untuk mewujudkan keinginan umat Islam dalam kaitannya dengan ekonomi untuk memenuhi dan memajukan masyarakat. aplikasi. Islam. Syariah di bidang Ekonomi dan Keuangan. Namun, Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV 2020 belum sepenuhnya mencerminkan perlindungan nasabah. Oleh karena itu, peneliti ingin melakukan verifikasi terhadap fatwa MUI no. 04/DSN-MUI/IV Tahun 2020 Tentang Transaksi Murabahah Dengan Menggunakan Teori Hak Kyaiar. Jenis penelitian ini adalah penelitian kepustakaan. Hasil penelitian menyarankan bahwa dalam praktik akad Murabahah bank syariah, hak khiyar harus dilaksanakan dengan cara yang menguntungkan kedua belah pihak, yaitu nasabah dan bank syariah agar transaksi berjalan lancar. Nilai-nilai syariah bank syariah tercermin dari kemauan dan penerimaan kedua belah pihak. Sesuai Pasal 2 ayat 5 dan 6, Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

**Kata kunci** : Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000; Murabahah.

### Abstract

Most of the provisions on Murabahah are contained in the fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN MUI) as the National Sharia Council is an institution established to carry out the wishes of Muslims regarding the economy and promote the application of Islamic Sharia in the economic and financial fields. However, the provisions in MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV 2020 do not fully reflect the protection of customers. Therefore, researchers want to review MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV 2020 regarding murabahah transactions using the theory of kiyar rights. This type of research is library research. The results of the study suggest that the right of khiyar in the practice of murabahah contracts in Islamic banks should be applied in a maslahat manner for both parties, namely customers and Islamic banks so that transactions run well so that the value of the sharia value of Islamic banks is reflected in the willingness and pleasure of each party. In accordance with article 2 paragraphs 5 and 6 of DSN fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning murabahah.

**Keywords**: Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV 2020; Murabahah.

## PENDAHULUAN

Kemajuan negara sangat ditentukan oleh keberadaan Bank Pembayaran, Perdagangan dan Industri, karena bank bertindak sebagai penagih dan mengembalikannya kepada perusahaan yang membutuhkan tambahan modal. Kemajuan perusahaan juga tergantung pada keberadaan bank sebagai perantara modal agar perusahaan dapat mengembangkan usahanya (Darmawi, 2011). Keberadaan perbankan sangat membantu perekonomian negara, terutama di masa pandemi Covid-19. Saat ini, instrumen perbankan diperlukan untuk mengatur stabilitas ekonomi dan aliran uang antar manusia.

Ada bank yang beroperasi dengan sistem berbunga dan ada juga yang menggunakan sistem bagi hasil. Bank yang menganut sistem bunga disebut bank konvensional, sedangkan bank yang menggunakan sistem bagi hasil disebut bank syariah (Wafa, 2017).

Karena karakteristik sistem perbankan syariah yang berdasarkan prinsip bagi hasil, merupakan sistem perbankan alternatif yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, menawarkan aspek transaksi yang adil, investasi etis dan prioritas nilai. . tentang kesatuan dan persaudaraan produksi dan penghindaran spekulasi dalam pembiayaan produksi. (Husni, 2020).

Perkembangan real estate, pembiayaan syariah, dan keuangan pihak ketiga (DPK) di Indonesia setiap tahun mengalami peningkatan hingga Juli 2020. Tentunya pengembangan fungsional tersebut harus dipastikan sesuai dengan prinsip dan regulasi syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional. (DSN MUI ) Majelis Ulama Indonesia, hukum positif Indonesia dan peraturan standar syariah internasional.



Gambar 1. Perkembangan Aset, Pembiayaan Syariah dan DPK  
Sumber : [www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id) (2020)

Keuangan murabahah adalah salah satu sistem perbankan Islam yang paling banyak digunakan. Pembiayaan murabahah terdiri dari produk berdasarkan jual beli secara angsuran dengan margin keuntungan (Rabbani & Nawirah, 2018). Sebagian besar pengaturan tentang murabahah dimuat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), karena Dewan Syariah Nasional merupakan lembaga yang dibentuk untuk mewujudkan keinginan umat Islam dalam kaitannya dengan ekonomi untuk memenuhi dan memajukan masyarakat. aplikasi . Islam. Syariah di bidang keuangan dan keuangan telah memastikan nilai Syariah dalam praktik akad dalam keuangan Syariah ini dengan mengeluarkan beberapa fatwa tentang Murabahah dalam transaksi keuangan yaitu Fatwa No. 04 Tahun 2000 tentang Murabahah, Fatwa No. 13 Tahun 2000 tentang Uang Muka Mubarah, Fatwa No. . 16 Tahun 2000 tentang Pemetongan Murabahah, Fatwa No. 23 Tahun 2002 tentang Pengurangan Murabahah untuk Pelunasan (Istiqomah, 2021), Fatwa No. 46 Tahun 2005 tentang Pengurangan Murabahah, Fatwa No. 47 Tahun 2005 tentang Pembayaran Murabahah -Utang Keuangan kesulitan, Fatwa no.48 tahun 2005 tentang restrukturisasi pembayaran murabahah, fatwa no.49 tahun 2005 tentang konversi akad dalam murabahah, fatwa no.84 tahun 2012 tentang tata cara pengakuan keuntungan pada lembaga keuangan syariah, fatwa no. 90/2013 tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah antar Lembaga Keuangan Syariah, Fatwa No. 111/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.

Fatwa DSN-MUI ini merupakan jawaban atau pernyataan ulama tentang suatu masalah agama dan biasanya disetujui oleh anggota DPR dalam rapat-rapat departemen. Komisi Fatwa bertanggung jawab untuk menentukan Fatwa. Penetapan fatwa didasarkan pada Al-Quran, Hadits, Ijma, Qiyas dan dalil-dalil lain yang menentukan seperti: Istihsan, Maslahah Mursalah dan Sadd azzari'ah. DSN-MUI, Fatwa No. 04/2000 menyatakan bahwa bank dan nasabah harus membuat akad murabahah tanpa riba dan barang yang dijual tidak dilarang menurut hukum Islam (Suardi, 2021). Selain itu, bank hanya membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah diperjanjikan kualifikasinya, dan bank harus mengurus segala hal yang berkaitan dengan pembelian tersebut, misalnya pembelian dilakukan secara kredit. Padahal Fatwa No. 111 Tahun 2000 menyatakan bahwa jual beli dalam Murabahah adalah dengan dasar bahwa barang yang akan dijual sudah menjadi milik penjual pada saat ditawarkan kepada calon pembeli (Abdalloh, 2019).

Pembiayaan murabahah sudah pasti pembiayaan untung, artinya tingkat pengembalian bank syariah relatif aman dan konstan. Selain itu, dibandingkan pembiayaan lainnya, pembiayaan murabahah memiliki risiko yang relatif rendah serta mudah dihitung dan dikelola (P. Wulandari et al., 2016). Mengenai praktik industri, nampaknya objek utama transaksi murabahah bukanlah barang yang ditentukan, tetapi objek utama transaksi murabahah di industri adalah uang. Hal ini terbukti ketika seorang nasabah datang ke bank syariah dan diberikan brosur untuk pertama kalinya, yang mencantumkan batas keuangan atau modal pembiayaan serta ketentuan pembayaran yang harus dibayar. Brosur tidak berisi produk yang dapat dibeli oleh pelanggan dengan konsep Murabahah. Selama ini dapat kita ketahui bahwa objek utamanya adalah uang dan bukan barang. Maka tidak mengherankan jika Murabahah menjadi produk keuangan unggulan hampir pada rata-rata bank syariah. Padahal sudah ada fatwa yang mengatur pembiayaan murabahah. Fatwa terkait adalah Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, yang menyatakan bahwa jika nasabah menolak produk, biaya yang sebenarnya akan dinaikkan (Arifin, 2023). Deposit harus dibayarkan ke bank. Jika uang jaminan kurang dari kerugian yang harus dibayar bank, maka bank dapat membebaskan sisa kerugian kepada nasabah. Jika deposit menggunakan urban contract (uang muka) sebagai alternatif deposit (Damayanti, 2017), maka:

1. Jika pelanggan memutuskan untuk membeli produk, dia hanya perlu membayar harga yang tersisa.
2. Jika pelanggan membatalkan pembelian, uang jaminan menjadi milik bank sampai dengan jumlah kerusakan yang disebabkan oleh pembatalan tersebut; jika setoran tidak mencukupi, pelanggan harus membayar kekurangannya.

Pelanggan dalam hal ini seolah-olah dirugikan dengan uang jaminan yang tidak dapat dikembalikan seluruhnya dan seolah-olah tidak berhak untuk memesan atau membatalkan operasi jual beli, karena hak ini adalah soal kemauan dan kepuasan pihak-pihak yang bersangkutan. transaksi. Masalah utama Muamalah adalah unsur utilitas (Syukur & Syahbudin, 2017). Jika ada masalah, kemungkinan besar transaksi akan disetujui.

Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV Tahun 2020 tidak sepenuhnya mencerminkan perlindungan nasabah (Shofawati, 2014), dalam hal ini hak Khiyar, karena ketentuan semua nasabah murabahah mengatakan bahwa nasabah mengirimkan permintaan dan janji untuk membeli suatu objek atau properti kepada bank (Ismal, 2014), dan dengan

janji ini nasabah wajib menyelesaikan transaksi Mudharabah, meskipun nasabah mungkin tidak menyetujui akad dalam keadaan tersebut.

Oleh karena itu, peneliti ingin melakukan verifikasi terhadap fatwa MUI no. 04/DSN-MUI/IV Tahun 2020 Tentang Transaksi Murabahah Dengan Menggunakan Teori Hak Kyaiar.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini adalah penelitian kepustakaan yang mengkaji buku-buku yang membahas tentang hak-hak khiyar dan penerapan teoritis akad murabahah di bank syariah. Penulis juga mengaitkan studi pustaka ini dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang Pembukuan Keuangan Murabahah dan Murabahah yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kata murabahah yang sering kita dengar dalam bahasa arab berarti keuntungan dan tambahan (keuntungan). Sementara itu, peneliti terdahulu mendefinisikan jual beli dengan modal plus keuntungan yang diketahui (Rosmala & Himayasari, 2022). Pada dasarnya murabahah menjual barang dengan harga (modal) plus keuntungan (margin), yang diketahui oleh kedua pedagang (penjual dan pembeli). Misalnya, seorang penjual menyatakan bahwa modalnya adalah seratus ribu rupiah dan saya akan menjualnya kepada Anda dengan keuntungan sepuluh ribu rupiah. Islam sebagai agama yang luas menghalalkan praktik jual beli dengan model yang dikemukakan di atas.

Murabahah adalah kegiatan jual beli dengan harga dasar dengan tambahan keuntungan yang disepakati (Melina, 2020). Dalam hal ini penjual terlebih dahulu harus menunjukkan harga barang yang dibelinya dan keuntungan yang diinginkan. Hak Khiyar adalah hak untuk menyetujui bahwa salah satu atau kedua belah pihak yang bertransaksi melakukan atau membatalkan transaksi yang telah diperjanjikan sesuai dengan ketentuan masing-masing pihak yang bertransaksi (ZA, 2017). Pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada pelanggan sangat penting untuk kelancaran operasi bisnis.

Pembiayaan murabahah di bank syariah harus dilakukan sesuai dengan prosedur tertentu dan kondisi yang telah ditetapkan sebelumnya. Calon nasabah harus memenuhi persyaratan tersebut agar pihak bank dapat memproses administrasinya. Bank menggunakan ini untuk melihat dan menganalisis profitabilitas dari permintaan keuangan yang dibuat oleh pelanggan potensial. Untuk itu, bank harus lebih memperhatikan calon nasabah. Sebaiknya pihak bank dapat menganalisa kecocokan nasabah saat mengajukan pembiayaan, agar pihak bank tidak dirugikan jika terjadi sesuatu. Ketika aplikasi diproses dan disetujui untuk langkah selanjutnya, bank dapat membayar jumlah yang ditransfer. Jika uang dapat dibayarkan, bank syariah akan memesan barang yang dibutuhkan oleh pelanggan. Dalam perjalanannya, pada saat barang dipesan, kemudian pada saat nasabah menguasai barang tersebut, kemungkinan barang yang dijual oleh bank tersebut memiliki cacat sedemikian rupa sehingga nasabah menolaknya.

Beberapa ulama juga mengkritik praktik murabahah di perbankan syariah (Syauqoti, 2018), antara lain:

- 1) Murabahah bukan berarti jual beli, tetapi hilalah mengambil manfaat.
- 2) Murabahah adalah jual beli 'ina yang diharamkan dalam Islam.
- 3) Murabahah auf ba'iatani fi bai'ah.
- 4) Murabaha sur bai' al-ma'dum.

Meski banyak kritik yang dilontarkan atas praktik murabahah di perbankan syariah, namun sebenarnya hal itu menunjukkan bahwa produk murabahah ini diterima secara luas. Oleh karena itu, para ahli teori dan praktisi bank syariah terus mengkaji dan mengkritisi secara serius mekanisme akad Murabahah yang sesuai dengan semangat prinsip syariah untuk mencapai tujuan terwujudnya ekonomi syariah di Indonesia.

Sesuai dengan pasal 2 ayat 5 dan 6 fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah (Arifin, 2023), perihal ketentuan murabahah kepada nasabah, yaitu:

- 1) Pasal 2 ayat 5 bahwa dalam hal terjadi penolakan kemudian dari pelanggan untuk membeli barang, biaya bank yang sebenarnya harus ditanggung oleh uang jaminan.
- 2) Pasal 2 ayat 6 bahwa jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat menuntut sisa kerugian kepada nasabah.

Tentunya jika melihat fatwa di atas, kepentingan bank terlindungi. Namun bagaimana dengan konsumen atau pelanggan yang melakukan pemesanan jika barang yang diterima ternyata cacat? Jadi disini nasabah mendapatkan hak Khiyar. Jelasnya, jika bank syariah tidak menerapkan hak Khiyar kepada nasabah, hal ini dapat memberikan peluang bagi nasabah untuk membatalkan atau memperpanjang akad atas barang yang dipesan. Namun, hak ini sangat dibutuhkan nasabah untuk merasa puas dengan pelayanan bank.

Pihak bank tidak menerapkan hak Khiyar dan tidak membatalkan pesanan barang meskipun barang tersebut rusak (rusak), sehingga nasabah merasa dirugikan dengan titipan yang tidak dapat dikembalikan seluruhnya dan seolah-olah tidak berhak melanjutkan atau membatalkan pesanan tersebut. pembelian. dan transaksi penjualan. Namun, hak tersebut didasarkan pada kehendak Khairiah El dan kepuasan pihak komersial. Syariah Islam menentukan bahwa orang yang melakukan transaksi melakukan kebijaksanaan sehingga tidak ada kerugian yang terjadi pada mereka dalam transaksi yang mereka lakukan dan manfaat yang dimaksudkan oleh transaksi tersebut dimaksimalkan.

Tujuan diselenggarakannya khiyar oleh syara' adalah agar dua orang yang berjual beli dapat terus memikirkan kepentingan masing-masing sehingga tidak menyesal dikemudian hari telah ditipu (S. I. Wulandari, 2021). Hak untuk memilih diabadikan dalam Islam untuk memastikan kesediaan dan kepuasan bersama pembeli dan penjual. Nasabah dapat membatalkan atau memperpanjang akad jual beli murabahah setelah mendapat hak khiyar. Jika suatu bank syariah tidak menerapkan hak Khiyar sesuai ketentuan yang ada, bisa jadi karena bank tersebut tidak memahami ilmu Fiqh khususnya Fiqh Muamalah yang menjelaskan tentang adanya hak Khiyar, dan belum adanya kesepakatan tentang kriteria yang ada mengacu pada cacat pada objek yang dapat menyebabkan hak pilih (khiyar).

Bank syariah juga harus mengutamakan penyuluhan melalui negosiasi dengan nasabah, agar bank tidak berada dalam posisi yang dirugikan, dan nasabah juga memiliki hak terkait dengan pembelian barang yang dipesannya. Sehingga hal ini menjadi salah satu kelebihan dan memudahkan nasabah dalam bertransaksi dengan bank syariah dimana nasabah tunduk pada hak khiyar.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan dapat disimpulkan bahwa dalam praktik akad Murabahah di bank syariah, hukum khiyar harus diterapkan dengan cara yang menguntungkan kedua belah pihak, yaitu. H. Transaksi berjalan dengan baik, sehingga nilai-nilai syariah bank syariah tercermin pada kemauan dan penerimaan kedua belah pihak. Menurut Pasal 5 dan

6 Fatwa DSN No. 2. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah Syarat-Syarat Murabahah Bagi Nasabah, yaitu:

Jika pelanggan menolak untuk membeli barang, biaya sebenarnya yang dikeluarkan oleh bank harus ditutup dengan uang muka menurut Pasal 2(5); Apabila uang muka menurut Pasal 2 (6) kurang dari kerugian yang harus dibayar oleh bank, maka bank dapat menuntut sisa kerugian dari nasabah.

## SARAN

Pihak DSN MUI harus lebih mengontrol penerapan fatwa DSN pada bank syariah di Indonesia; Pihak BNI Syariah harus lebih memperhatikan ketentuan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdalloh, I. (2019). *Pasar modal syariah*. Elex Media Komputindo.
- Arifin, A. (2023). FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG MURABAHAH PADA PRODUK GRIYA IB HASANAH BSI CABANG PAREPARE. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 2(1), 15–28.
- Damayanti, E. (2017). Aplikasi Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *El-Jizya: Jurnal Ekonomi Islam*, 5(2), 211–240.
- Darmawi, H. (2011). *Manajemen perbankan*. Bumi Aksara.
- Husni, I. S. (2020). Konsep Keadilan Ekonomi Islam Dalam Sistem Ekonomi: Sebuah Kajian Konseptual. *Islamic Economics Journal*, 6(1), 57–74.
- Ismal, R. (2014). Assessing the gold Murabahah in Islamic banking. *International Journal of Commerce and Management*.
- Istiqomah, M. L. (2021). Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah di Lingkungan Perbankan Syariah Perspektif Maqasyid Syariah Jaseer Auda. *Rechtenstudent Journal UIN KHAS Jember*, 2(3), 242–254.
- Melina, F. (2020). Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt). *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 3(2), 269–280.
- Rabbani, F. M., & Nawirah, N. N. (2018). Determinan Margin Keuntungan Produk Pembiayaan Murabahah. *EL DINAR: Jurnal Keuangan Dan Perbankan Syariah*, 6(2), 112–127.
- Rosmala, T., & Himayasari, N. D. (2022). Tinjauan Akad Murabahah Bil Wakalah terhadap Praktik Penerapan Marjin dalam Akad Praktik Pinjam-Meminjam. *Jurnal Riset Perbankan Syariah*, 105–112.
- Shofawati, A. (2014). Murabahah financing in Islamic banking: Case study in Indonesia. *Proceedings of 5th Asia-Pacific Business Research Conference*, 4, 1–18.
- Suardi, D. (2021). ANALISIS FATWA DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK CICIL EMAS PADA BANK SYARIAH MANDIRI KCP. CIKUPA TANGERANG-BANTEN. *I-ECONOMICS: A Research Journal on Islamic Economics*, 7(1), 37–47.
- Syauqoti, R. (2018). Aplikasi akad Murabahah pada lembaga keuangan syariah. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 3(1).
- Syukur, P. A., & Syahbudin, F. (2017). Konsep Marketing Mix Syariah. *Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 5(1), 71–94.

- Wafa, M. A. (2017). Hukum perbankan dalam sistem operasional bank Konvensional dan bank syariah. *Kordinat*, 16(2), 257–270.
- Wulandari, P., Putri, N. I. S., Kassim, S., & Sulung, L. A. (2016). Contract agreement model for murabahah financing in Indonesia Islamic banking. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, 9(2), 190–204. <https://doi.org/10.1108/IMEFM-01-2015-0001>
- Wulandari, S. I. (2021). Implementasi Akad Khiyar Majelis Menggunakan Qris dalam Meningkatkan Loyalitas Pelanggan di Ceuceu Coffee Cirebon. *Inkubis: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 3(1), 67–88.
- ZA, M. A. S. (2017). Hak Pilih (Khiyar) Dalam Transaksi Jual Beli Di Media Sosial Menurut Perspektif Hukum Islam. *Akademika*, 11(01).