

## Analisis Fatwa DSN-MUI No. 153/2022 terhadap Kebijakan Pelunasan Dipercepat pada Pembiayaan Murābahah

Syarif Hidayatullah<sup>1\*</sup>, Mays Fithryyah Nasri<sup>2</sup>

### Abstrak

*Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 mengatur tentang pelunasan utang pembiayaan Murābahah sebelum jatuh tempo, menggantikan Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 yang sebelumnya. Pembaharuan fatwa ini dilakukan untuk menyelesaikan perselisihan antara lembaga keuangan syariah (LKS) dan nasabah serta untuk memperbaiki persepsi dan reputasi LKS yang terpengaruh oleh kebijakan sebelumnya. Metode penelitian ini merupakan penelitian kualitatif berupa studi kasus dengan pendekatan Empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Kebijakan BPRS HIK dalam pelunasan utang pembiayaan Murābahah sebelum jatuh tempo boleh memberikan potongan kepada nasabah yang melakukan pelunasan pembayaran sebelum jatuh tempo, sesuai dengan 23/DSN-MUI/III/2002. (2) kebijakan dalam pelunasan utang pembiayaan Murābahah sebelum jatuh tempo masih kurang sesuai dengan Fatwa No. 153/DSN-MUI/VI/2022. Akan tetapi sudah sesuai dengan Fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002, Fatwa No. 46/DSN-MUI/II/2005 dan Fatwa No. 134/DSN-MUI/II/2020.*

**Kata Kunci:** Murābahah, Pelunasan Utang, Jatuh Tempo, Fatwa DSN MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022

### Abstract

*DSN-MUI Fatwa No. 153/DSN-MUI/VI/2022 regulates the repayment of Murābahah financing debt before maturity, replacing DSN-MUI Fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002 previously. This fatwa update was carried out to resolve disputes between sharia financial institutions (LKS) and customers and to improve the perception and reputation of LKS which was affected by the previous policy. This research method is qualitative research in the form of a case study with an*

<sup>1</sup> Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta. Email: [syarifhidayatullah@iiq.ac.id](mailto:syarifhidayatullah@iiq.ac.id).

<sup>2</sup> Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta. Email: [maysnasri5@gmail.com](mailto:maysnasri5@gmail.com).

*empirical approach. The research results show that (1) the BPRS HIK policy in paying off Murābahah financing debt before the maturity date is to provide discounts to customers who make payments before the maturity date, in accordance with 23/DSN-MUI/III/2002. (2) the policy in paying off Murābahah financing debt before maturity is still not in accordance with Fatwa No. 153/DSN-MUI/VI/2022. However, it is in accordance with Fatwa no. 23/DSN-MUI/III/2002, Fatwa no. 46/DSN-MUI/II/2005 and Fatwa no. 134/DSN-MUI/II/2020.*

**Keywords:** *Murābahah, Debt Repayment, Maturity, DSN MUI Fatwa No. 153/DSN-MUI/VI/2022*

## PENDAHULUAN

Porsi pembiayaan dengan akad *Murābahah* saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan Perbankan Syariah Indonesia yakni sekitar 60%. Hal ini terjadi karena sebagian besar pembiayaan yang diberikan bertumpu pada sektor konsumtif. Agar mampu bersaing dengan perbankan konvensional, fitur pembiayaan *Murābahah* yang mudah dan sederhana menjadikan ia primadona bagi perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan kebutuhan konsumen lainnya. (OJK, 2016:2)

Karena telah menerima respon positif, minat masyarakat terhadap pembiayaan ini menjadi sangat tinggi. Oleh karena itu, wajar jika produk pembiayaan *Murābahah* banyak diminati. Pembiayaan *Murābahah* juga memberikan kemudahan bagi nasabah dalam mengangsur pembayaran sesuai dengan kesepakatan antara Bank dan nasabah. Pembayaran oleh nasabah biasanya dilakukan secara berkala dalam bentuk angsuran sesuai dengan perjanjian awal.

Pelunasan berdasarkan pembiayaan *Murābahah* sebenarnya dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu tepat waktu atau lebih cepat dari yang telah ditentukan. Namun, dalam beberapa kasus, nasabah mungkin memilih untuk melunasi sebelum tenggat waktu yang disepakati, yaitu membayar sisa jumlah lebih cepat dari jadwal yang ditetapkan dalam perjanjian pembiayaan. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya, Bank Syariah menerapkan kebijakan dan inovasi, termasuk mengenai sistem pelunasan dipercepat. Di perbankan konvensional, nasabah yang

melakukan pelunasan dipercepat dikenakan sanksi administrasi atau penalti, berupa pembebanan bunga dengan jumlah yang telah ditentukan. (Munawwarah, 2023).

Penalti yang dimaksud adalah sanksi berupa denda atas pelanggaran kontrak. Untuk produk kredit, bank biasanya memberikan penalti kepada pelanggan yang membayar kembali sebagian atau seluruh saldo pinjaman sebelum waktu yang ditentukan mengurangi keuntungan bank. Misalnya, bank dapat menerima ratusan juta rupiah dari Kredit Pemilikan Rumah (KPR) selama 20 tahun. Namun, semakin cepat pelunasan dilakukan, semakin rendah keuntungan yang diperoleh bank. Oleh karena itu, penalti kontraktual dikenakan pada debitur sebagai kompensasi atas kehilangan keuntungan tersebut.

Namun, berbeda dengan pembiayaan *Murābahah*, jika nasabah melakukan pelunasan dipercepat dalam pembayaran angsuran *Murābahah* berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murābahah* dimungkinkan akan diberikan kemudahan dalam bentuk potongan. Potongan atau *Muqasah* merupakan potongan harga yang dapat diberikan oleh bank kepada nasabah ketika nasabah melunasi pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati. Dengan demikian, nasabah akan mendapatkan kemudahan dan keringanan karena tidak perlu membayar seluruh biaya pelunasan.

Munculnya Fatwa Baru yakni Fatwa DSN-MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo. Dalam permasalahan ini mengenai potongan pelunasan dalam *Murābahah*, DSN-MUI memberikan ketetapan bahwa pembiayaan dilunasi sebelum akad jatuh tempo, harus diberikan potongan.

Namun terdapat permasalahan terkait hal ini, yakni Menurut Risma Arisejati, pelaksanaan pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo pada Bank Syariah Indonesia KCP Kota Serang belum sepenuhnya sesuai, yakni tidak sesuai dengan poin ke 2 dan 3 di mana pelunasan utang boleh dilakukan atas kehendak nasabah maupun Lembaga Keuangan Syariah (LKS), tetapi dalam praktiknya BSI KCP Kota

Serang memberikan potongan apabila nasabah meminta potongan pembiayaan kepada LKS. Kemudian pada poin 3 LKS wajib memberikan potongan harga dari *Qimah Ismiyyah*. Sedangkan dalam praktiknya pemberian potongan pelunasan bersifat sukarela bagi LKS. (Arisejati, 2023).

Sedangkan menurut Cut Munawwarah, sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022. Dalam skripsi ini menjelaskan bahwa pada dasarnya Bank Syariah Indonesia KCP Alue Bilie tidak menetapkan suatu kebijakan yang rumit bagi nasabah yang ingin mempercepat pelunasan pembayaran angsuran sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam, dan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022 pembiayaan harus diberikan potongan. Dampak hukum atas pelunasan dipercepat dalam pembiayaan *Murābahah* yaitu pembebasan kewajiban nasabah dalam pembayaran pembiayaan *Murābahah* berupa terbebas dari pembiayaan utang pokok, tidak adanya kewajiban pembayaran tambahan dan kemudian barang menjadi kepemilikan penuh nasabah. Dengan pembebasan kewajiban ini maka menandakan bahwa perjanjian tersebut telah berakhir. (Munawwarah, 2023).

Dari paparan tersebut penulis melihat sebuah hal yang perlu dikaji mengenai **Tinjauan Fatwa DSN-MUI NO.153/DSN-MUI/VI/2022 Terhadap Praktik Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo**. Penulis memilih lokasi penelitian di PT BPR Syariah Harta Insan Karimah Ciledug atau biasa dikenal dengan BPRS HIK karena merupakan salah satu BPRS terkemuka di Kota Ciledug, mulai beroperasi sejak tanggal 15 Mei 2005, melalui akuisisi dan perubahan nama dari PT BPRS Baituniaga Insani di Bekasi.

Persamaan penelitian ini yakni pada tujuan penelitiannya untuk mengetahui bagaimana praktik pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo. Perbedaannya pada penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan studi kasus.

Pembatasan masalah dalam penelitian ini meliputi Kebijakan BPRS HIK dalam pelunasan utang *Murābahah* sebelum jatuh tempo. Dan Kesesuaian Kebijakan BPRS HIK dalam pelunasan utang *Murābahah*

sebelum jatuh tempo dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022.

Metode penelitian dalam penelitian ini adalah kualitatif berupa studi kasus dengan pendekatan Empiris, Data diperoleh melalui pengumpulan informasi yang melibatkan observasi dan wawancara dengan narasumber dari BPRS HIK.

## LANDASAN TEORITIS

Landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini berkaitan dengan *Murābahah* dan *Khasm*. *Murābahah* adalah istilah dalam Fiqih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biayabiaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. (Bank Indonesia, 2016).

*Murābahah* berasal dari mashdar yang berarti "keuntungan, laba, faedah". Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi *Murābahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah keuntungan. *Murābahah* tidak mempunyai rujukan atau refrensi langsung dari Al-Qu'ran maupun Sunnah, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. (Zuhaily, 1989).

Menurut Wiroso dalam bukunya, *Murābahah* didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang sehingga biaya/ harga pokok (cost) barang tersebut ditambah mark-up/ keuntungan yang disepakati. Karakteristik *Murābahah* adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. (Wiroso, 2005:13).

Adapun contoh Produk dalam proses dan tahapan pembiayaan *Murābahah* (Pemilikan Rumah) adalah Pemohon atau calon nasabah bermaksud membeli rumah dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, bank selanjutnya melakukan analisa kelayakan

pembiayaan terhadap calon nasabah. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka bank akan mengeluarkan surat persetujuan kepada calon nasabah. Calon nasabah melakukan negosiasi dengan bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat persetujuan dan berjanji untuk melakukan transaksi *Murābahah* dengan bank. Bank dapat memberikan kuasa kepada calon nasabah untuk melakukan transaksi rumah dengan pemilik rumah. Nasabah sebagai wakil bank melakukan transaksi rumah dengan pemilik rumah, secara prinsip (fiki) rumah menjadi milik bank. Nasabah dan bank melakukan perjanjian pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip *Murābahah*. Rumah diterima dan menjadi kepemilikan nasabah. Nasabah membayar secara *taqsith* (angsuran) atau *ta'jil* (tempo) ke bank sesuai jadwal angsuran yang disepakati. (Syarif Hidayatullah, 2021:66).

Dalam akad *Murābahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank Syariah karena paling mudah dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya. (Rianto, 2012:149).

Dalam konteks pembiayaan *Murābahah*, Pelaksanaan hukum perikatan dalam prinsip *Murābahah* antara bank dengan nasabah dilaksanakan berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan bahwa nasabah membutuhkan obyek pembiayaan dan meminta bank membelikan obyek tersebut, bank bersedia menjual obyek pembiayaan dan menyediakan fasilitas pembiayaan *Murābahah* sesuai permohonan nasabah dan nasabah bersedia membayar harga jual bank sesuai akad ini dan harga jual bank tidak berubah selama berlakunya akad ini. Hubungan antara bank dan nasabah dalam pembiayaan ini tidak lepas dari hukum adanya perikatan melalui perjanjian.

Adapun pengertian *Khasm* adalah Potongan harga (Discount) yang mana merupakan pengurangan dari harga barang yang diberikan oleh penjual kepada pembeli yang mengorbankan fungsi pemasaran atau menyediakan fungsi tersebut untuk dirinya sendiri. Potongan harga ini juga merupakan pemberian potongan harga yang diberikan penjual

kepada pembeli. Adapun keuntungan bagi penjual yaitu mengurangi biaya produksi tiap unitnya sedangkan bagi pembeli yaitu mengurangi biaya pesanan dan pembayaran harga satuan lebih rendah dari biasanya. Tujuan pemberian potongan harga atau diskon yang dilakukan oleh penjual terhadap produk yang dijualnya yaitu untuk mengurangi produk yang tersimpan dan meningkatkan penjualan pada kategori produk tertentu (Kompasiana, 2021).

Potongan harga menurut Staton, potongan harga/discount merupakan hasil pengurangan dari harga dasar/ harga terdaftar yang pengurangannya bisa berbentuk harga yang dipotong atau kompensasi seperti adanya barang gratis. (J William, 2005:350).

Ketentuan dalam pemberian Potongan: (1) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) *Murābahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. (2) Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS. (3) Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad. (DSN-MUI, 2005).

Fatwa di atas menyatakan bahwa tidak ada larangan bagi lembaga keuangan syariah (LKS) untuk memberikan keringanan, diskon atau potongan harga kepada nasabah sebagai hadiah karena telah melaksanakan kewajiban membayar cicilan tepat waktu, atau sebagai keringanan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar kewajiban kepada bank. Diskon juga dapat diberikan kepada nasabah yang melunasi kewajiban pembayaran lebih awal dari jadwal jatuh tempo.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

PT BPRS Harta Insan Karimah didirikan pada tanggal 8 September 1993, berpengalaman selama 29 tahun di dunia perbankan syariah.

Perseroan telah meletakkan pondasi yang kuat untuk menjaga pertumbuhan kinerja yang sehat dan berkesinambungan melalui pengembangan sektor pembiayaan dengan prinsip kehati-hatian (prudential banking) yang berorientasi kepada pelayanan cepat dan Islami.

Adapun visi BPRS HIK “Terwujudnya Bank Syariah yang Unggul dan Terpercaya” sedangkan Misi: “Menjalankan usaha perbankan yang sehat dan amanah, Memberikan pelayanan yang terbaik dan Islami, Berperan aktif dalam pengembangan dunia usaha dan peningkatan kesejahteraan masyarakat, Meningkatkan kemakmuran pemegang saham pengurus dan karyawan, dan Menjalankan misi dakwah yang Rahmatan Lil Alamin.

### **Analisis Kebijakan Praktik Akad *Murābahah* Pada Pelunasan Utang Sebelum Jatuh Tempo Di BPRS HIK**

Pembiayaan syariah adalah komponen penting dari sistem keuangan yang berlandaskan prinsip-prinsip Islam. Dalam hal ini, Fatwa No. 23/DSNMUI/III/2002 yang diterbitkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengenai diskon pelunasan pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo memberikan panduan bagi bank dan lembaga keuangan syariah dalam memberikan potongan harga kepada nasabah yang melunasi pembiayaan lebih awal.

Dalam pelaksanaan substansi Fatwa No. 23/DSNMUI/III/2002 tersebut terdapat dua bentuk praktik di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), yaitu: (1) Sebagian LKS memberikan potongan kewajiban nasabah pada saat pelunasan dipercepat; dan (2) Sebagian yang lain tidak memberikan potongan kewajiban nasabah pada saat pelunasan dipercepat, atau memberikan potongan tapi nasabah merasa tidak puas; Bentuk praktik yang kedua ini menimbulkan persepsi dan reputasi yang tidak baik bagi LKS.

Terjadilah beberapa perselisihan antara nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) terhadap pembiayaan utang *Murābahah* sebelum jatuh tempo ini, sehingga pihak DSN-MUI memandang perlu adanya tambahan penjelasan secara rinci yang ditetapkan dalam Fatwa, yaitu munculah Fatwa DSN-MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo.



Munculnya Fatwa ini dapat memperbaiki lembaga keuangan syariah dari persepsi negatif masyarakat.

Kebijakan BPRS HIK dalam pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo boleh memberikan potongan kepada nasabah yang melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati. Dalam hal ini BPRS HIK menggunakan sistem potongan *Khasm Fi Al-Murābahah*, yang mana sistem potongan ini sesuai dengan ketentuan Fatwa sebelumnya yakni Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murābahah* yang mana besar potongan akan diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS. Maka, penerapan Fatwa DSN-MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo di BPRS HIK belum dipraktikkan.

#### **Analisis Kesesuaian Kebijakan BPRS HIK Dengan Fatwa DSN-MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022**

Setelah melakukan wawancara dengan narasumber Bapak Faishal Haris sebagai Division Head of Risk Management and Compliance BPR Syariah Harta Insan Karimah dengan Fatwa DSN-MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo dan telah ditemukan jawaban, penulis menganalisa kesesuaian kebijakan akad *Murābahah* pada Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo dengan Fatwa DSN MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022. Adapun Analisa dibuat dalam bentuk tabel untuk mempermudah mencapai hasil kesesuaian.

**Tabel 1. Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 di BPRS HIK**

| Ketentuan Fatwa  | Praktik  | Keterangan   |
|--|--|--------------|
| Dalam Pembiayaan <i>Murābahah</i> pada saat akad harus disepakati: | Harga perolehan sudah disepakati bersama nasabah, begitu pula harga jual. Akan tetapi belum ada kesepakatan berapa <i>Tsaman Naqdy</i> dan <i>Qimah Ismiyyah</i> nya | Belum sesuai |
| 1) Harga Perolehan   |  |              |
| 2) Harga Jual Tunai ( <i>Tsaman Naqdy</i> )                        |  |              |

3) Harga Jual Tidak tunai  
(*Qimah Ismiyyah*)

|  |   |              |
|--|---|--------------|
| PU-PMSJT boleh dilakukan baik atas kehendak nasabah maupun atas kehendak LKS.  | Sudah dipraktikkan, akan tetapi masih menggunakan Fatwa lama dengan sistem potongan <i>Khasm Fi Al-Murābahah</i> yang mana potongan akan diserahkan kepada LKS. LKS akan memepertimbangkan berapa jumlah potongan dan boleh tidak diberikan potongan. | Sesuai       |
| Jika PU-PMSJT dilakukan, baik atas kehendak nasabah maupun atas kehendak LKS, LKS sebagai penjual wajib memberikan potongan harga dari <i>Qimah Ismiyyah</i> ;   | Bank sudah memberikan potongan, akan tetapi potongannyadari harga jual dengan sistem <i>Khasm Fi Al-Murābahah</i> , bukan potongan dari <i>Qimah Ismiyyah</i> .   | Belum sesuai |
| Atas potongan harga dari <i>Qimah Ismiyyah</i> & sebagaimana dimaksud pada angka 3, maka total sisa harga yang harus dibayarkan oleh nasabah sebagai pembeli pada saat PU-PMSJT adalah <i>Qimah Haliyyah</i> dikurangi dengan angsuran yang telah dibayar; | Belum dipraktikkan, karena masih menggunakan Fatwa lama yaitu Fatwa No. 23/DSNMUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam <i>Murābahah</i> .  | Belum sesuai |
| Dalam hal PU-PMSJT dilakukan atas kehendak nasabah, LKS boleh mengenakan biaya riil dan biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad <i>Murābahah</i> kepada nasabah;  | Bank memberikan biaya Rill kepada nasabah sebagai biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran PU-PMSJT.   | Sesuai       |

|   |  |        |
|---|--|--------|
| Ketentuan lebih lanjut pada angka 4 dan 5 harus berpedoman pada:  | Sudah dipraktikkan, sesuai dengan isi Fatwa DSN-MUI No. 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil dan ketentuan peraturan otoritas terkait. | Sesuai |
| 1) Ketentuan terkait komponen penentuan biaya riil sebagaimana ketentuan Fatwa DSN-MUI No.134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan |  |        |
| 2) Ketentuan peraturan otoritas terkait   |  |        |

Berdasarkan Analisa di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah dalam kesesuaian nya dengan Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 belum sepenuhnya sesuai. Dikarenakan pihak BPRS HIK masih menelaah dan meneliti Fatwa tersebut. BPRS HIK masih menggunakan Fatwa No. 23/DSN-MUI/II/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murābahah* dan menggunakan sistem potongan *Khasm Fi Al-Murābahah*.

**Tabel 2. Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 di BPRS HIK**

| Ketentuan Fatwa  | Praktik  | Keterangan |
|--|--|------------|
| Jika nasabah dalam transaksi <i>Murābahah</i> dalam melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan | Bank memberikan potongan jika nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dalam internal LKS biasanya sudah dibuat ketentuan untuk hitungan mengenai potongan yang diberikan dengan berbagai syarat, seperti tidak | Sesuai     |

|  |  |        |
|--|--|--------|
| syarat tidak diperjanjikan dalam akad.   | boleh ada tunggakan dan nasabah yang kooperatif.   |        |
| Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS. | Pada dasarnya memberikan potongan adalah hak LKS, meski dalam Fatwa terbaru menjadi kewajiban LKS dan Hak nasabah, dalam internal LKS biasanya sudah dibuat ketentuan untuk hitungan mengenai potongan yang diberikan dengan berbagai syarat, seperti tidak boleh ada tunggakan dan nasabah yang kooperatif. | Sesuai |

Berdasarkan Analisa di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah dalam kesesuaian nya dengan Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 sudah sesuai dengan ketentuan fatwa, dimana besar potongan dan keputusan untuk memberikannya diserahkan sepenuhnya pada kenijakan dan pertimbangan LKS.

**Tabel 3. Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 di BPRS HIK**

| Ketentuan Fatwa  | Praktik  | Keterangan |
|--|--|------------|
| LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban kepada nasabah dalam transaksi (akad) <i>Murābahah</i> yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. | Sebelum dilakukan pelunasan, nasabah melakukan konfirmasi kepada marketing BPRS HIK, untuk dimintakan keterangan sisa hutang nya. Kemudian dibuat perhitungan nilai pelunasan nya dan diajukan ke nasabah, jika nasabah sepakat, maka proses pelunasan nya dilakukan. Tentunya setelah nasabah melakukan penyetoran Sisa utang | Sesuai     |

|  |   |        |
|--|---|--------|
|  | yang akan dilunasi. Setelah itu LKS akan menghitung potongan biaya pelunasan utang sebelum jatuh tempo. Untuk nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, bank akan memberikan potongan kepada nasabah dan juga memberikan tambahan waktu dalam pelunasan utangnya.  |        |
| Besar potongan sebagaimana yang dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan LKS. | Setelah melakukan pelunasan utang, LKS akan menghitung jumlah potongan pembiayaan kepada nasabah. Begitu juga dengan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.   | Sesuai |
| Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.                       | Bank dapat memberikan insentif atau potongan jika nasabah membayar lebih awal dari jadwal yang telah ditentukan, namun hal ini tidak diperjanjikan di awal akad. Jika nasabah mengalami kesulitan keuangan, bank dapat melakukan penjadwalan ulang pembayaran atau memberikan keringanan setelah kontrak berlangsung, tetapi ini juga tidak diperjanjikan di awal akad. | Sesuai |

Berdasarkan Analisa di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah dalam kesesuaian nya dengan Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 sudah sesuai dengan ketentuan fatwa, Dengan demikian, prinsip ini memastikan bahwa akad

*Murābahah* tetap sesuai dengan ketentuan syariah dan menghindari adanya unsur yang tidak jelas atau tidak adil dalam kontrak awal.

**Tabel 4. Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 134/DSN-MUI/II/2020 di BPRS HIK**

| Ketentuan Fatwa   | Praktik   | Keterangan |
|---|---|------------|
| Biaya Riil yang boleh dikenakan oleh LKS kepada nasabah harus memenuhi kriteria sebagai berikut:<br>1) Biaya komunikasi<br>2) Baiaya surat menyurat<br>3) Biaya alat tulis kantor (ATK)<br>4) Baiaya perjalanan<br>5) Biaya jasa konsultasi hukum<br>6) Biaya jasa notariat<br>7) Biaya pengikatan jaminan<br>8) Biaya perpajakan<br>9) Biaya asuransi<br>10) Biaya penaksiran ulang atas aset agunan | Bank memberikan biaya Riil kepada nasabah sebagai biaya penyelesaian administrasi pengakhiran PU-PMSJT sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 134/DSN-MUI/II/2020 dengan perhitungan sesuai kriteria yang dikenakan. | Sesuai     |

Berdasarkan analisa di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik biaya Riil boleh dikenakan oleh LKS kepada nasabah, dan praktik ini sudah diterapkan di BPRS HIK.

**PENUTUP**

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: *Pertama*, Kebijakan BPRS HIK dalam pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo boleh memberikan potongan (*Khasm*) kepada nasabah yang melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati. *Kedua*, Kebijakan BPRS HIK dalam pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo masih kurang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo. Akan tetapi sudah sesuai dengan Fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murābahah*, Fatwa No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Tagihan

Potongan *Murābahah* (*Khasm Fi Al-Murābahah*), dan Fatwa No. 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan.

Dari penelitian ini, peneliti dapat memberikan saran kepada BPR Syariah Harta Insan Karimah, agar sekiranya segera menerapkan Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 Terhadap Praktik Pelunasan Utang *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo agar tidak lagi muncul persepsi dan reputasi yang tidak baik bagi LKS. Kepada Nasabah Pembiayaan Utang *Murābahah* sebelum Jatuh Tempo dengan akad *Murābahah*, agar dapat meningkatkan literasi terhadap akad pembiayaan yang diajukan. Kepada peneliti selanjutnya, agar dapat menjadikan penelitian ini sebagai referensi dan dapat melakukan penelitian kembali mengenai praktik pelunasan utang pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo dalam tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arisejati, Risma. (2023) *"Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murābahah Sebelum Jatuh Tempo"*, Skripsi Fakultas Syariah: UIN Sultan Maulana Hasanuddin, Banten.
- Buku Kumpulan Fatwa DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No. 46/Dsn-MUI/II/2005 Tentang Tagihan Potongan *Murābahah* (*Khasm Fi Al-Murābahah*).
- Fatwa DSN-MUI No. 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan.
- Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pembiayaan *Murābahah* Sebelum Jatuh Tempo.
- Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murābahah*.
- Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Tagihan Potongan *Murābahah* (*Khasm Fi Al-Murābahah*).

- Hidayatullah, Syarif (2021) *"Dasar-dasar Fikih Muamalat (Hukum Ekonomi Syariah) dan Aplikasinya pada Produk-produk Bank Syariah"* Jakarta: GP Press.
- Kompasiana. (2021) *"Pandangan Islam Terhadap Jual Beli dengan Sistem Potongan Harga"* diakses pada 4 Juli 2024 dari <https://www.kompasiana.com/yuliantonkurnia4975/60c824898ede48197152d5e2/pandangan-islam-terhadap-jual-beli-dengan-sistem-pemotongan-harga-diskon>.
- Munawwarah, Cut.(2023) *"Dampak Hukum atas Nasabah yang Melakukan Pelunasan dipercepat dalam Pembiayaan Murābahah"*, Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK). (2016) *Standar Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: OJK.
- Rianto, M. Nur. (2012) *"Lembaga Keuangan Syariah"* Bandung: CV Pustaka Setia.
- William J, Stanton, (2005) *Prinsip Manajemen Edisi Ketujuh*, Terjemahan Yohanes Lamarto. Jakarta: Erlangga.
- Wiroso. (2011) *"Produk Perbankan Syariah"*, Jakarta Barat, LPFE Usakti.
- Zuhaili,Wahbah. (1989) *az, Fikih Islam Wa Adilatuhu*. Damaskush: Dar al-Fikri.