Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam
https://ejurnal.iiq.ac.id/index.php/almizan

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

Syarif Hidayatullah[1], Mays Fithryyah Nasri[1]
[1]Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Indonesia
syarifhidayatullah@iiq.ac.id*

Article Information:
Received January 18, 2025
Revised February 21, 2025
Accepted March 19, 2025

Keywords: *Murabaḥah financing, early settlement, shariah fatwa, financing governance*

Abstract

Early settlement in *murābahah* financing requires legal certainty and *Sharīʿah* compliance to ensure a balanced relationship between Islamic financial institutions and customers. The issuance of the Fatwa of the National *Sharīʿah* Board of the Indonesian Council of Ulama Number 153 of 2022 concerning the Settlement of *murābahah* Receivables Prior to Maturity represents a regulatory reform aimed at strengthening *Sharīʿah* governance in Islamic financing practices. This study examines the conformity of the early settlement policy implemented by *harta insan karimah* Islamic Rural Bank with the provisions of the fatwa. Using a qualitative method with an empirical case study approach, data were collected through interviews, observations, and document analysis and examined descriptively. The findings indicate that rebates granted to customers who settle their obligations before maturity are consistent with earlier *Sharīʿah* rulings and reflect the principle of *murābahah*. Nevertheless, several aspects of the policy have not fully aligned with the substantive provisions introduced by the 2022 fatwa. The study highlights the importance of aligning institutional policies with contemporary *Sharīʿah* regulations to enhance legal certainty, *Sharīʿah* compliance, and financing governance.

INTRODUCTION

Pembiayaan *murābahah* merupakan akad yang paling dominan dalam industri perbankan syariah di Indonesia, dengan porsi mencapai sekitar 60% dari total pembiayaan perbankan syariah (Rinita & Khairul, 2025; Siyamto et al., 2025). Tingginya penggunaan akad ini didorong oleh karakteristiknya yang sederhana, mudah dipahami, serta mampu memenuhi berbagai kebutuhan konsumtif masyarakat, seperti pembelian rumah, kendaraan bermotor, dan kebutuhan lainnya. Secara terminologis, *murābahah* merupakan akad jual beli yang dilakukan dengan mengungkapkan harga perolehan barang kepada pembeli dan menambahkan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh para pihak (Diah & Zulhamdi, 2022; Mukarromah et al., 2024). Menurut Nugroho et al., (2025), karakteristik utama akad ini terletak pada transparansi harga pokok dan margin keuntungan sehingga memberikan kepastian hukum dalam transaksi. Dominasi pembiayaan *murābahah* menunjukkan bahwa akad ini menjadi instrumen utama dalam mendukung fungsi

How to cite: Hidayatullah, S., Nasri, M. F. (2025). Analisis Fatwa DSN-MUI No. 153/2022 terhadap Kebijakan Pelunasan Dipercepat pada Pembiayaan *Murābahah*. *Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, *9*(1), 79-91.

E-ISSN: 2656-3819
Published by: Department of Sharia Economic Law Faculty of Sharia and Islamic Economics Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta

intermediasi perbankan syariah sekaligus memperluas akses masyarakat terhadap pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah (Rismanto, 2025).

Dalam praktiknya, pembiayaan *murābahah* dilaksanakan melalui mekanisme pembelian barang oleh lembaga keuangan syariah yang kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati (Imama, 2015; Nasution, 2021). Hubungan hukum antara lembaga keuangan syariah dan nasabah dibangun melalui akad yang mengikat sehingga masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan perjanjian. Nasabah pada umumnya melakukan pembayaran secara angsuran berdasarkan jadwal yang telah ditentukan. Akan tetapi, dalam kondisi tertentu nasabah dapat melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo. Berbeda dengan perbankan konvensional yang umumnya mengenakan penalti atas pelunasan dipercepat sebagai kompensasi atas hilangnya keuntungan yang diproyeksikan, pembiayaan *murābahah* mengenal konsep *khasm* atau *muqasah*, yaitu potongan pelunasan yang diberikan kepada nasabah sebagai bentuk kemudahan dan keringanan. Dalam perspektif syariah, pemberian potongan tersebut mencerminkan prinsip *taysīr* (kemudahan) dan *maslahah* (kemanfaatan) selama tidak bertentangan dengan prinsip keadilan dan bebas dari unsur riba (Nurhasanah & Mualim, 2026).

Pengaturan mengenai potongan pelunasan dalam pembiayaan *murābahah* pada awalnya diatur melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 23 Tahun 2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *murābahah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 46 Tahun 2005 tentang Potongan Tagihan *murābahah*. Seiring berkembangnya praktik lembaga keuangan syariah, diterbitkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *murābahah* Sebelum Jatuh Tempo yang memberikan pengaturan lebih rinci mengenai mekanisme pelunasan dipercepat dan pemberian potongan kepada nasabah. Kehadiran fatwa tersebut bertujuan memperkuat kepastian hukum, meningkatkan perlindungan nasabah, serta memperkokoh kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan *murābahah*.

Kajian mengenai pembiayaan *murābahah* telah banyak dilakukan dalam perspektif fikih *muamalah*, hukum ekonomi syariah, maupun praktik perbankan syariah. Marzuki & Marzuki, (2024); Millah et al., (2025) menjelaskan bahwa *murābahah* merupakan akad jual beli yang menempatkan transparansi harga pokok dan margin keuntungan sebagai karakteristik utama sehingga mampu memberikan kepastian hukum dan kemudahan implementasi. Pasarela, (2025) menambahkan bahwa dominasi pembiayaan *murābahah* dalam industri perbankan syariah disebabkan oleh tingkat risiko yang relatif rendah serta kemampuannya dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat secara efektif.

Penelitian mengenai aspek hukum dan implementasi pembiayaan *murābahah* juga menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap prinsip syariah. Setiyowati et al., (2024) menemukan bahwa pelaksanaan pembiayaan *murābahah* harus didasarkan pada kepastian akad dan pemenuhan hak serta kewajiban para pihak. Zulhasida & Syaputra, (2025) menegaskan bahwa kepatuhan syariah menjadi faktor penting untuk memastikan produk pembiayaan berjalan sesuai dengan fatwa dan regulasi yang berlaku. Selanjutnya, Amanda et al., (2025) menyimpulkan bahwa pemberian potongan pelunasan sebelum jatuh tempo merupakan wujud penerapan prinsip keadilan dan kemaslahatan dalam transaksi keuangan syariah. Anggraini & Fasa, (2024) menemukan bahwa kebijakan potongan pelunasan dapat meningkatkan loyalitas nasabah serta memperkuat citra lembaga keuangan syariah.

Perkembangan penelitian mengenai implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 menunjukkan hasil yang beragam. Mardiaton et al., (2025) menemukan bahwa pelaksanaan pelunasan utang pembiayaan *murābahah* sebelum jatuh tempo pada salah satu bank syariah belum

sepenuhnya sesuai dengan ketentuan fatwa, terutama terkait mekanisme pemberian potongan yang masih bergantung pada permohonan nasabah. Sebaliknya, praktik pelunasan dipercepat pada objek penelitiannya telah sesuai dengan ketentuan fatwa karena potongan diberikan kepada nasabah yang melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo. Perbedaan hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa implementasi Fatwa Nomor 153 Tahun 2022 masih beragam pada masing-masing lembaga keuangan syariah dan memerlukan kajian empiris lebih lanjut.

Penelitian terdahulu umumnya membahas konsep *murābahah*, potongan pelunasan, kepatuhan syariah dalam pembiayaan, serta implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 pada bank umum syariah. Namun, kajian yang secara khusus menganalisis kebijakan pelunasan dipercepat pada Bank Perekonomian Rakyat Syariah dengan menggunakan Fatwa Nomor 153 Tahun 2022 sebagai instrumen analisis masih sangat terbatas. Selain itu, hasil penelitian sebelumnya menunjukkan temuan yang berbeda mengenai kesesuaian praktik pelunasan dipercepat dengan ketentuan fatwa, sehingga masih terdapat kesenjangan empiris yang memerlukan penelitian lebih lanjut.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *murābahah* Sebelum Jatuh Tempo pada Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang umumnya berfokus pada bank umum syariah atau hanya menelaah aspek normatif fatwa, penelitian ini mengintegrasikan analisis normatif terhadap ketentuan fatwa dengan kajian empiris terhadap kebijakan dan praktik pelunasan dipercepat yang diterapkan oleh bank pembiayaan rakyat syariah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam menjelaskan tingkat kesesuaian implementasi kebijakan pelunasan dipercepat dengan ketentuan fatwa terbaru serta mengidentifikasi aspek-aspek yang memerlukan penyesuaian guna memperkuat kepastian hukum dan kepatuhan syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan pelunasan dipercepat pada pembiayaan *murābahah* yang diterapkan oleh Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug serta mengevaluasi kesesuaiannya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *murābahah* Sebelum Jatuh Tempo. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan mengidentifikasi implikasi penerapan fatwa tersebut terhadap penguatan kepastian hukum, perlindungan nasabah, dan kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan pada bank pembiayaan rakyat syariah.

Berdasarkan latar belakang, landasan teori, dan kajian penelitian terdahulu yang telah diuraikan, penelitian ini berupaya mengkaji bagaimana kebijakan pelunasan dipercepat pada pembiayaan *murābahah* diterapkan oleh Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug serta sejauh mana kebijakan tersebut telah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan murābahah *murābahah* Sebelum Jatuh Tempo. Penelitian ini juga mengkaji implikasi penerapan fatwa tersebut terhadap penguatan kepastian hukum, perlindungan nasabah, dan kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan *murābahah*.

METHODS

Penelitian ini dirancang untuk mengkaji secara komprehensif implementasi kebijakan pelunasan dipercepat pada pembiayaan *murābahah* serta tingkat kesesuaiannya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *murābahah* Sebelum Jatuh Tempo. Mengingat objek penelitian tidak hanya berkaitan dengan norma hukum yang tertuang dalam fatwa, tetapi juga praktik yang diterapkan oleh lembaga

keuangan syariah, penelitian ini memadukan analisis normatif dan empiris untuk memperoleh pemahaman yang utuh mengenai fenomena yang diteliti. Data dikumpulkan dari berbagai sumber melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mengidentifikasi kesesuaian antara ketentuan syariah dan praktik operasional yang berlangsung pada Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug. Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti memperoleh gambaran mendalam mengenai implementasi kebijakan pelunasan dipercepat dalam konteks nyata serta faktor-faktor yang memengaruhi penerapannya (Creswell & Poth, 2018; Engkizar et al., 2026; Eriyanti et al., 2020; Hidayat et al., 2024; Muhlasin et al., 2026; Sari et al., 2025; Yin, 2018).

Metode dan Jenis

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan desain studi kasus dan pendekatan empiris. Studi kasus digunakan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai suatu fenomena, peristiwa, atau praktik yang terjadi dalam konteks nyata dan pada lokasi tertentu (Engkizar et al., 2024; Yin, 2018). Pendekatan ini memungkinkan peneliti mengeksplorasi secara komprehensif kebijakan pelunasan dipercepat pada pembiayaan *murābahah* yang diterapkan oleh Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi implementasinya. Pendekatan empiris digunakan untuk mengkaji bagaimana ketentuan syariah yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 diimplementasikan dalam praktik operasional lembaga keuangan syariah (Rahmayani & Umiyati, 2025; Suganda, 2022). Penggunaan studi kasus dengan pendekatan empiris dinilai tepat karena penelitian ini tidak hanya menelaah norma hukum yang berlaku, tetapi juga mengevaluasi penerapannya secara langsung dalam praktik pelunasan pembiayaan *murābahah*.

Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug. Pemilihan lokasi penelitian didasarkan pada pertimbangan bahwa lembaga tersebut secara aktif menyalurkan pembiayaan *murābahah* dan telah menerapkan kebijakan pelunasan dipercepat bagi nasabah. Selain itu, lembaga ini menjadi salah satu bank pembiayaan rakyat syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dan ketentuan fatwa yang berlaku. Pemilihan lokasi ini dinilai tepat karena menyediakan data empiris yang relevan untuk menganalisis kesesuaian antara kebijakan pelunasan dipercepat dan ketentuan fatwa yang menjadi fokus penelitian.

Sumber Data

Data penelitian terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak yang berwenang dan terlibat dalam pengelolaan pembiayaan *murābahah* di Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug. Adapun data sekunder diperoleh dari fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan dokumen internal yang berkaitan dengan pelunasan dipercepat pada pembiayaan *murābahah* (Hasanah & Ibrahim, 2013; Manan & Cholifah, 2023; Sugiyono, 2022). Penggunaan data primer dan data sekunder secara bersamaan dinilai tepat karena memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai aspek normative dan aspek empiris dari objek yang diteliti.

Instrumen

Dalam penelitian kualitatif, peneliti bertindak sebagai instrumen utama (*human instrument*) yang berperan dalam mengumpulkan, menginterpretasikan, dan menganalisis data (Moleong, 2021). Untuk mendukung proses tersebut digunakan pedoman wawancara, lembar observasi, dan dokumentasi sebagai instrumen pendukung. Penggunaan instrumen tersebut dinilai tepat karena memungkinkan data

diperoleh secara sistematis sekaligus memberikan fleksibilitas bagi peneliti dalam menggali informasi yang relevan dengan fokus penelitian.

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi secara langsung mengenai kebijakan pelunasan dipercepat yang diterapkan oleh bank. Observasi dilakukan untuk memahami proses pelaksanaan kebijakan tersebut dalam praktik, sedangkan dokumentasi digunakan untuk menelaah berbagai dokumen yang berkaitan dengan pembiayaan *murābahah* dan pelunasan dipercepat. Kombinasi ketiga teknik ini dinilai tepat karena memungkinkan proses triangulasi data sehingga informasi yang diperoleh menjadi lebih lengkap, mendalam, dan dapat dipercaya (Creswell & Plano Clark, 2018).

Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif menggunakan model interaktif Huberman, (2014) yang meliputi kondensasi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Data yang telah terkumpul diklasifikasikan berdasarkan fokus penelitian, kemudian dibandingkan dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 serta fatwa-fatwa terkait lainnya. Teknik analisis ini dinilai tepat karena mampu menghasilkan pemahaman yang sistematis mengenai tingkat kesesuaian antara ketentuan normatif fatwa dan praktik pelunasan dipercepat yang diterapkan oleh lembaga keuangan syariah.

Keabsahan Data

Keabsahan data diuji melalui *triangulasi* sumber dan *triangulasi* metode. Triangulasi sumber dilakukan dengan membandingkan informasi yang diperoleh dari narasumber, dokumen, dan hasil observasi, sedangkan triangulasi metode dilakukan dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi. Penggunaan teknik triangulasi dinilai tepat karena dapat meningkatkan kredibilitas, dependabilitas, dan konfirmabilitas hasil penelitian, sehingga temuan yang dihasilkan memiliki tingkat validitas yang lebih kuat.

RESULT AND DISCUSSION

Perseroan Terbatas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah 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 (*prudental banking*) yang berorientasi kepada pelayanan cepat dan Islami.

Adapun visi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Harta Insan Karimah "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 sahan pengurus dan karyawan, dan Menjalankan misi dakwah yang *rahmatan lil alamin*.

Analisis Kebijakan Praktik Akad *Murābahah* Pada Pelunasan Utang Sebelum Jatuh Tempo di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Harta Insan Karimah

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 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, yaitu: sebagian Lembaga Keuangan Syariah memberikan potongan kewajiban nasabah pada saat pelunasan dipercepat; dan Sebagian yang lain tidak memberikan pofongan kewajiban nasabah pada saat pelunasan diperc epat, atau memberikan potongan tapi nasabah merasa tidak puas; Bentuk praktik yang kedua ini menimbulkan persepsi dan reputasi yang tidak baik bagi Lembaga Keuangan Syariah.

Terjadilah beberapa perselisihan antara nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah terhadap pembiayaan utang *murābahah* sebelum jatuh tempo ini, sehingga pihak Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia memandang perlu adanya tambahan penjelasan secara rinci yang ditetapkan dalam Fatwa, yaitu muncul lah Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia 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 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah 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 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah menggunakan sistem potongan *Khasm Fi Al-Murabahah*, yang mana sistem potongan ini sesuai dengan ketentuan Fatwa sebelumnya yakni Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *Murabahah* yang mana besar potongan akan diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS. Maka, penerapan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah belum dipraktikkan.

Analisis Kesesuaian Kebijakan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.153/DSN-MUI/VI/2022

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

Tabel 1. Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 153/DSN-MUI/VI/2022 di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah

Ketentuan Fatwa	Praktik	Keterangan
Dalam Pembiayaan *Murabahah* pada saat akad harus disepakati: 1. Harga Perolehan 2. Harga Jual Tunai (*Tsaman Naqdy*) belum sesuai 3. Harga Jual Tidak tunai (*Qimah Ismiyyah*)	Harga perolehan sudah disepakati bersama nasabah, begitu pula harga jual. Akan tetapi belum ada kesepakatan berapa *Tsaman Naqdy Qimah Ismiyyah nya*	Belum selesai
Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh	Sudah dipraktikkan, akan tetapi masih	Sesuai

Tempo boleh dilakukan baik atas kehendak nasabah maupun atas kehendak Lembaga Keuangan Syariah.	menggunakan Fatwa lama dengan sistem potongan *Khasm Fi Al-Murabahah* yang mana potongan akan diserahkan kepada Lembaga Keuangan Syariah. Lembaga Keuangan Syariah akan memepertimbangkan berapa jumlah potongan dan boleh tidak diberikan potongan.	
Jika Pelunasan Utang Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo dilakukan, baik atas kehendak nasabah maupun atas kehendak Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Keuangan Syariah sebagai penjual wajib memberikan potongan harga dari *Qimah Ismiyyah*	Bank sudah memberikan potongan, akan tetapi potongannyadari harga jual dengan sistem *Khasm Fi Al-Murabahah,* bukan potongan dari *Qimah Ismiyah.*	Belum sesuai
Atas potongan harga dari *Qimah Ismiyyah* & sebagaimana dimaksud pada angka 3, maka total sisa harga yang harus dibayarkan oleh nasabah sebagai pembeli pada saat Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo adalah *Qimah Haliyyah* dikurangi dengan ansuran yang telah dibayar	Belum dipraktikkan, karena masih menggunakan Fatwa lama yaitu Fatwa No. 23/DSNMUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murābahah	Belum selesai
Dalam hal Pelunasan Utang Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo dilakukan atas kehendak nasabah, Lembaga Keuangan Syariah boleh mengenakan biaya riil dan biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad *Murabahah* kepada nasabah	Bank memberikan biaya Rill kepada nasabah sebagai biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo.	Sesuai
Ketentuan lebih lanjut pada angka 4 dan 5 harus berpedoman pada: 1. Ketentuan terkait komponen penentuan biaya riil sebagaimana ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama	Sudah dipraktikkan, sesuai dengan isi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil dan	Sesuai

Indonesia No.134/DSN MUI/II/2020 tentang Biaya Rill Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagiha 2. Ketentuan peraturan otoritas terkait	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 Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 153/DSN-MUI/VI/2022 belum sepenuhnya sesuai. Dikarenakan pihak Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah masih menelaah dan meneliti Fatwa tersebut. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah masih menggunakan Fatwa No. 23/DSN-MUI/II/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah* dan menggunakan sistem potongan *Khasm Fi Al-Murabahah*.

Tabel 2. Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 23/DSN-MUI/III/2002 di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah

Ketentuan Fatwa	Praktik	Keterangan
Jika nasabah dalam transaksi *Murabahah* dalam melakukan pelunasan pembayaran Bank memberikan potongan jika nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dalam internal Lembaga Keuangan Syariah biasanya sudah dibuat ketentuan untuk hitungan mengenai potongan yang diberikan dengan berbagai syarat, seperti tidak syarat tidak diperjanjikan dalam akad.	Bank memberikan potongan jika nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dalam internal Lembaga Keuangan Syariah biasanya sudah dibuat ketentuan untuk hitungan mengenai potongan yang diberikan dengan berbagai syarat, seperti tidak.	Sesuai
Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah.	Pada dasarnya memberikan potongan adalah hak Lembaga Keuangan Syariah, meski dalam Fatwa terbaru menjadi kewajiban Lembaga Keuangan Syariah dan Hak nasabah, dalam internal Lembaga Keuangan Syariah 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 *Murabahah* sebelum jatuh tempo di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah dalam kesesuaian nya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 23/DSN-MUI/III/2002 sudah sesuai dengan ketentuan fatwa, dimana besar potongan dan keputusan untuk memberikannya diserahkan sepenuhnya pada kenijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah.

Tabel 3. Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 46/DSN-MUI/II/2005 di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah

Ketentuan Fatwa	Praktik	Keterangan
Lembaga Keuangan Syariah boleh memberikan potongan dari total kewajiban kepada nasabah dalam transaksi (*akad*) *Murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.	Sebelum dilakukan pelunasan, nasabah melakukan konfirmasi kepada *marketing* Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah, untuk dimintakan keterangansisahutangnya. Kemudian dibuat perhitungan nilai pelunasan nya dan diajukan ke nasabah, jika nasabah sepakat, maka proses pelunasannyadilakukan. Tentunya setelah nasabah melakukan penyetoran Sisa utang yangakandilunasi. Setelah itu Lembaga Keuangan Syariah 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.	Sesuai
Besar potongan sebagaimana yang dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan Lembaga Keuangan Syariah.	Setelah melakukan pelunasan utang, Lembaga Keuangan Syariah 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 *Murabahah* sebelum jatuh tempo di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Harta Insan Karimah dalam kesesuaian nya dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 46/DSN-MUI/II/2005 sudah sesuai dengan ketentuan fatwa, Dengan demikian, prinsip ini memastikan bahwa akad *Murabahah* tetap sesuai dengan ketentuan syariah dan menghindari adanya unsur yang tidak jelas atau tidak adil dalam kontrak awal.

Tabel 4. Kesesuaian Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 134/DSN-MUI/II/2020 di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah

Ketentuan Fatwa	Praktik	Keterangan
Biaya Riil yang boleh dikenakan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah harus memenuhi kriteria sebagai berikut: 1. Biaya komunikasi 2. Baiaya surat menyurat 3. Biaya alat tulis kantor (Alat Tulis Kantor) 4. Biaya perjalanan 5. Biaya jasa konsultasi hukum 6. Biaya jasa notariat 7. Biaya pengikatan jaminan 8. Biaya perpajakan 9. Biaya asuransi 10. Biaya penaksiran ulang atas aset bagunan	Bank memberikan biaya Rill kepada nasabah sebagai biaya penyelesaian administrasi pengakhiran Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia 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 Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah, dan praktik ini sudah diterapkan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah.

CONCLUSION

Kebijakan pelunasan dipercepat pada pembiayaan *murābahah* di Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug telah mengakomodasi pemberian potongan (*khasm*) kepada nasabah yang melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo. Praktik tersebut mencerminkan penerapan prinsip *maslahah*, keadilan, dan kemudahan dalam transaksi keuangan syariah. Namun, hasil analisis menunjukkan bahwa implementasi kebijakan tersebut belum sepenuhnya selaras dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan *murābahah* Sebelum Jatuh Tempo. Meskipun demikian, praktik yang diterapkan masih sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 23 Tahun 2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *murābahah*, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 46 Tahun 2005 tentang Potongan Tagihan *murābahah*, dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 134 Tahun 2020 tentang Biaya Riil sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153 Tahun 2022 pada Bank Perekonomian Rakyat Syariah yang masih relatif terbatas dalam kajian hukum ekonomi syariah. Temuan penelitian menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif fatwa dan praktik operasional lembaga keuangan syariah,

khususnya dalam mekanisme pemberian potongan pelunasan sebelum jatuh tempo. Oleh karena itu, hasil penelitian ini berimplikasi pada pentingnya harmonisasi kebijakan internal lembaga keuangan syariah dengan regulasi syariah terkini guna memperkuat kepatuhan syariah, meningkatkan perlindungan nasabah, serta mewujudkan tata kelola pembiayaan *murābahah* yang lebih akuntabel, konsisten, dan berorientasi pada kepastian hukum.

ACKNOWLEDGEMENT

We would like to express our deepest gratitude to everyone who contributed to the success of this research.

DECLARATIONS

Author contribution

Syarif Hidayatullah: data curation, writing-original draft preparation, analysis, conceptualization, **Mays Fithryyah Nasri:** methodology, visualization, editing.

AI Statement

The data and the grammatical structure in this article have been validated and verified by English language experts and no AI-generated sentences are included in this article.

Funding statement

The author(s) declare that no financial support was received for the research, authorship, and/or publication of this article.

Conflict of interest

The authors declare that this research was conducted without any conflict of interest in the research.

Ethical clearance

The research company has agreed to carry out the research and is willing if the results of this research are published.

Publisher's and Journal's Note

Department of Sharia Economic Law Faculty of Sharia and Islamic Economics Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta as the publisher and Editor of Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam state that there is no conflict of interest towards this article publication.

REFERENCES

Amanda, I., Aulia, S., & Hany, F. Z. (2025). Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (Studi Fatwa No: 153/Dsn-Mui/Vi/2022). *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory*, *3*(1), 617–632. https://doi.org/10.62976/ijijel.v3i1.977

Anggraini, M., & Fasa, M. I. (2024). Strategi Pemasaran Syariah dalam Meningkatkan Loyalitas Pelanggan diPerbankan Syariah. In *Jurnal Manajemen, Akuntansi dan Logistik* (Vol. 2, Issue 4, pp. 1–28).

Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2018). *Designing and conducting mixed methods research* (3rd ed.). SAGE Publications.

Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications.

Diah, M., & Zulhamdi, Z. (2022). Implementasi Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law*, *1*(1), 53–74.

https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i1.875
Engkizar, E., Jaafar, A., Azzahra, N., Hamzah, M. I., Syafril, S., Febriani, A., & Oktavia, G. (2024). Five Core Competencies of Professional Quran Teachers: Conceptualization and Practice. *International Journal of Multidisciplinary Research of Higher Education (IJMURHICA*, *7*(4), 395–410. https://doi.org/10.24036/ijmurhica.v7i4.696
Engkizar, E., Jaafar, A., Hamzah, M. I., Syafril, S., Oktavia, G., Febriani, A., & Albizar, A. (2026). Tartil Method as an Effective Strategy for Transforming Students' Positive Attitudes in Learning the Qur'an. *Journal of Quranic Teaching and Learning*, *2*(1), 50–63. https://doi.org/10.67055/y3htyp95
Eriyanti, F., Engkizar, E., Alhadi, Z., Moeis, I., Murniyetti, M., Yulastri, A., & Syafril, S. (2020). The Impact of Government Policies towards the Economy and Education of Fishermen's Children in Padang City. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, *469*(1), 12057. https://doi.org/10.1088/1755-1315/469/1/012057
Hasanah, U., & Ibrahim, A. (2013). Implikasi Perubahan Kebijakan Pola Pelunasan Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Aceh Syariah Capem Sigli. *Share: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Islam*, *2*(1), 63–89. https://doi.org/10.22373/share.v2i1.1405
Hidayat, I. M., Azizah, N. R., & MABRUR, H. (2024). Penerapan Potongan Margin Keuntungan (Muqasah) Pada Pembiayaan Murabahah. *JIQSI : Jurnal Ilmu Al Qur'an Dan Studi Islam*, *2*(1), 1–10. https://doi.org/10.64341/jiqsi.v2i1.19
Huberman, A. (2014). *Qualitative Data Analysis A Methods Sourcebook. Thousand Oaks, Califorinia SAGE Publications, Inc.*
Imama, L. S. (2015). Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. *IQTISHADIA: Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah*, *1*(2), 221. https://doi.org/10.19105/iqtishadia.v1i2.482
Manan, Y. M., & Cholifah, S. N. (2023). Analisis Mekanisme Pelunasan Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Malang. *Dialektika : Jurnal Ekonomi Dan Ilmu Sosial*, *8*(2), 309–316. https://doi.org/10.36636/dialektika.v8i2.3278
Mardiaton, M., Mahdani, R., Elisyah, N., Aryani, I., & Murni, M. (2025). Tinjauan Akuntansi Syariah terhadap Akuntansi Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh. *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, *13*(1), 115–125. https://doi.org/10.29103/jak.v13i1.20049
Marzuki, M., & Marzuki, M. (2024). Aktualisasi Prinsip Keadilan Pada Akad Murabahah Dalam Menetapkan Margin Keuntungan Di Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, *10*(1), 709. https://doi.org/10.29040/jiei.v10i1.11936
Millah, A. N. N., Wasturedana, M. R., & Qolbi, S. A. (2025). Implementasi Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Di Indonesia. *Journal Central Publisher*, *3*(3), 365–375. https://doi.org/10.60145/jcp.v3i3.383
Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif (Edisi revisi*. PT Remaja Rosdakarya.
Muhlasin, M., Silawati, S., Syaifuddin, M., Engkizar, E., Nurjanis, N., Sabrina, R., & Jaafar, A. (2026). Negotiating Tradition and Modernity in the Management of Student Care at Islamic Boarding Schools. *EDUKASI: Jurnal Penelitian Pendidikan Agama Dan Keagamaan*, *24*(2), 259–273.
Mukarromah, L., Bari, A., Abeli, A., & Auriya, N. (2024). Prinsip Murabahah : Fondasi Keuangan Islami Dalam Transaksi Berbasis Keuntungan. *Prospeks: Prosiding Pengabdian Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, *2*(2), 479–487. https://doi.org/10.32806/pps.v2i2.302
Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, *6*(1), 132.

https://doi.org/10.30829/ajei.v6i1.7767

Nugroho, A. P., Gama, G., Azzir, M. F. A., & Al Faruq, M. D. (2025). Analisis Fiqh Terhadap Penetapan Margin Keuntungan Dalam Akad Murabahah. *Media Riset Bisnis Manajemen Akuntansi*, *1*(2), 50–63. https://doi.org/10.71312/mrbima.v1i1.375

Nurhasanah, A. A., & Mualim. (2026). Implementasi Tabungan Syariah di Perbankan Syariah Indonesia : Analisis Fatwa DSN-MUI No . 02 / 2000 dalam Perspektif Hadis Ahkam Muamalah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, *2*(02), 367–381. https://doi.org/10.62387/naafi.v2i2.405

Pasarela, H. (2025). Optimalisasi Pembiayaan Mudharabah pada Perbankan Syariah di Indonesia: Analisis Risiko dan Strategi Mitigasi. *El-Wasathy: Journal of Islamic Studies*, *3*(1), 136–147. https://doi.org/10.61693/elwasathy.vol31.2025.136-147

Rahmayani, S., & Umiyati, S. W. (2025). Analisis Yuridis Putusan PA Jakarta Selatan Nomor 1531/Pdt. *Al-Mizan: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Islam*, *9*(2), 1–21. https://doi.org/10.33511/almizan.v9n2.1-21

Rinita, & Khairul, R. (2025). Analisis Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah. *FISKAL : Jurnal Ekonomi, Bisnis Dan Manajemen*, *2*(2), 42–49. https://ejournal.almusthofa.org/index.php/fiskal/index%0Apembiayaan.

Rismanto, R. (2025). Analisis Peran Lembaga Keuangan Syariah Dalam Meningkatkan Inklusi Keuangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Melalui Pembiayaan Mikro Berbasis Akad Murabahah Dan Mudharabah. *Currency: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, *4*(1), 577–588. https://doi.org/10.32806/currency.v4i1.998

Sari, P. I., Tita, E. I., & Albizar, . A. (2025). Eight Concepts and Practices: Buying and Selling in Islam. *Multidisciplinary Journal of Thought and Research*, *1*(2), 38–54. https://mujoter.intischolar.id/index.php/mujoter/article/view/1

Setiyowati, Abdullah, & Syamsumardian. (2024). Kepastian Hukum Akad Pembiayaan Murabahah dan Pelunasan Utang. *Jurnal Niara*, *18*(2), 689–702. https://doi.org/10.31849/kwd19j09

Siyamto, Y., Andri Murdapa, P., Wahyu Dwi Maelana, H., studi Manajemen, P., & Manajemen Administrasi Yogyakarta, A. (2025). Tren Akad Pembiayaan di BPRS Indonesia: Dominasi Murabahah dan Kebangkitan Musyarakah dalam Perspektif 2015-2024. *Jurnal Ilmiah Keuangan Dan Akuntansi Bisnis*, *4*(3), 867–876. https://doi.org/10.53088/jikab.v4i3.215

Suganda, R. (2022). Metode Pendekatan Yuridis Dalam Memahami Sistem Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, *8*(3), 2859. https://doi.org/10.29040/jiei.v8i3.6485

Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.

Yin, Y. (2018). Case Study Research and Design and Methods. In *(No Title)* (Vol. 5). Publications, Inc. files/79/Yin - 2018 - Case study research and applications design and methods.pdf

Zulhasida, N., & Syaputra, D. (2025). Tinjauan Yuridis Mekanisme Akad Murabahah dalam Pembiayaan Perbankan Syariah. *AL-DALIL: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, Dan Hukum*, *3*(1), 19–26. https://doi.org/10.58707/aldalil.v3i1.1226

Copyright holder :
© Hidayatullah, S., Nasri, M. F.

First publication right:
Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam

This article is licensed under:
CC-BY-SA