

# Kepastian Hukum Akad Pembiayaan Murabahah Dan Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo

<sup>1</sup> Nuryani Budi Setiyowati, <sup>2</sup> Zaitun Abdullah, <sup>3</sup> Lisda Syamsumardian  
<sup>123</sup> Universitas Pancasila

Korespondensi : nuryani.stiyowati@gmail.com

## Abstrak

Kepastian hukum akad pembiayaan murabahah dan pelunasan utang sebelum jatuh tempo di PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah HIK Insan Cita dengan tujuan untuk menganalisis aspek-aspek hukum serta implementasinya dalam praktik perbankan syariah. Menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, penelitian menganalisis data berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch dan teori maqasid al-syariah melalui wawancara dengan pihak bank serta studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPRS HIK Insan Cita telah menjalankan akad pembiayaan murabahah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun belum sepenuhnya mengimplementasikan Fatwa DSN-MUI terbaru No. 153/DSN-MUI/VI/2022 mengenai pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo, serta belum adanya opini tertulis dari Dewan Pengawas Syariah mengenai praktik tersebut menyebabkan potensi ketidakpastian hukum, sehingga diperlukan penyesuaian kebijakan untuk memastikan kesesuaian dengan prinsip syariah dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak.

**Kata kunci :** Pembiayaan Murabahah, Pelunasan Dipercepat dan Kepastian Hukum.

## Abstract

The legal certainty of the murabahah financing contract and the early repayment of debt at PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah HIK Insan Cita aims to analyze the legal aspects and their implementation in Islamic banking practice. Using a normative juridical method with a qualitative approach, this study analyzes data based on Gustav Radbruch's theory of legal certainty and the maqasid al-shariah theory through interviews with bank representatives and document studies. The findings indicate that BPRS HIK Insan Cita has implemented the murabahah financing contract in accordance with the DSN-MUI fatwas and applicable laws and regulations. However, the bank has not yet fully implemented the latest DSN-MUI Fatwa No. 153/DSN-MUI/VI/2022 concerning the early repayment of murabahah financing debt. Furthermore, the absence of a written opinion from the Sharia Supervisory Board regarding this practice creates potential legal uncertainty. Therefore, policy adjustments are needed to ensure compliance with sharia principles and provide legal certainty for all parties involved.

**Keyword:** Murabahah Financing, Accelerated Repayment and Legal Certainty

## 1. PENDAHULUAN

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan dasar hukum yang jelas bagi perbankan syariah di Indonesia, baik dari segi kelembagaan maupun operasional. Undang-undang ini mengatur enam hal penting: kewenangan fatwa dan komite bank syariah, pembinaan dan pengawasan syariah, pemilihan dewan pengawas syariah, perpajakan, penyelesaian perselisihan, dan konversi Unit Usaha Syariah (UUS) menjadi Bank Umum Syariah (BUS). Keunggulan sistem perbankan syariah adalah tidak bergantung pada konsep bunga, sehingga diharapkan dapat melayani masyarakat yang belum terjangkau oleh perbankan konvensional (Nasution, 2021).

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu jenis pembiayaan yang populer dalam perbankan syariah, di mana bank membeli barang yang diinginkan nasabah dan menjualnya kembali dengan margin

keuntungan yang disepakati. Karakteristik utama dari pembiayaan ini adalah transparansi harga dan keuntungan yang dikenakan. Proses pembiayaan meliputi permohonan, penilaian, pembelian barang oleh bank, penjualan barang kepada nasabah, dan pembayaran oleh nasabah secara angsuran atau sekaligus. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk membeli aset konsumtif seperti rumah dan kendaraan, maupun aset produktif untuk modal kerja atau investasi (Bayu, I., Indra *et al* , 2022).

Dalam implementasinya, bank berperan ganda dalam transaksi murabahah: sebagai pembeli dari supplier dan sebagai penjual kepada nasabah. Popularitas pembiayaan murabahah disebabkan oleh kemudahan yang diberikan kepada nasabah dalam mengangsur pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Pada umumnya, pembayaran dilakukan secara rutin dalam bentuk angsuran sesuai kesepakatan awal, namun nasabah juga memiliki pilihan untuk melunasi kewajibannya lebih cepat dari jadwal yang telah ditentukan (Mhd. Aziz Alfarisi Hasibuan, 2024).

Pelunasan dipercepat dalam pembiayaan murabahah dapat diberikan kemudahan berupa potongan margin, yang dikenal sebagai muqasah. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah, bank diperbolehkan memberikan diskon jika pembiayaan dilunasi sebelum akad berakhir. Kebijakan pemberian potongan margin diserahkan kepada masing-masing bank, dengan ketentuan bahwa potongan tersebut tidak boleh dicantumkan dalam akad dan besarnya merupakan keputusan bank sepenuhnya. Nasabah tidak berhak mengintervensi atau menentukan besaran potongan pelunasan tersebut.

## 2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yang berfokus pada analisis aspek hukum akad pembiayaan murabahah dan pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo dengan studi kasus di PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah HIK Insan Cita. Pendekatan yuridis normatif dipilih karena penelitian ini mengkaji peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, dan implementasinya dalam praktik perbankan syariah, khususnya mengenai kepastian hukum dalam akad murabahah dan mekanisme pelunasan sebelum jatuh tempo (Muhaimin, 2020). Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak bank, khususnya Kepala Tim Pembiayaan Sertifikasi Guru dan Dosen BPRS HIK Insan Cita, sementara data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan, fatwa DSN-MUI, dokumen akad pembiayaan, dan literatur hukum ekonomi syariah. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menginterpretasikan data berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch dan teori maqasid al-syariah untuk mengevaluasi apakah praktik pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak (Isharyanto, 2016). Hasil penelitian menunjukkan adanya kebutuhan akan opini Dewan Pengawas Syariah untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum dalam implementasi fatwa terkait pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Gambaran Umum Bank Perekonomian Rakyat Syariah HIK Insan Cita

#### a) Sejarah Berdirinya Bank Perekonomian Rakyat Syariah HIK Insan Cita

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Insan Cita atau dikenal dengan BPRS HIK Insan Cita, berkedudukan di Kota Depok, Jawa Barat. Didirikan dengan Akta Notaris No. 15 tanggal 3 April 1997 pada Notaris Hariyanto, SH sebagai pengganti Notaris Yudo Paripurno, SH, Notaris di Jakarta dan telah disahkan oleh Departemen Kehakiman dan

Hak Asasi Manusia melalui Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia dengan nomor: C2-11.817.HT.01.01.TH.1997 tanggal 14 Nopember 1997.

Anggaran Dasar perusahaan telah mengalami beberapa perubahan, yang terakhir dilakukan melalui Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Insan Cita, dengan akta Nomor 21 tertanggal 08 Agustus 2023, dibuat Notaris Wahyu Ismadi, S.H., M.H., berkedudukan di Kabupaten Bogor, mengenai Perubahan Nama dan Tempat Kedudukan Perseroan, Perubahan peningkatan modal ditempatkan/disetor, Peningkatan Modal Dasar Perseroan, PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah Harta Insan Kariman Insan Cita disingkat PT BPRS HIK INSAN CITA yang berkedudukan di Kota Depok. Atas perubahan ini telah mendapat pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH.01.03-0102996 Tahun 2023 tanggal 09 Agustus 2023.

Pada tahun 2023 BPRS HIK Insan Cita meraih 3 penghargaan sekaligus berupa Kategori BPRS Terbaik se-Indonesia dengan Asset Rp100 M – Rp250 M “Excellence Financial Performance Islamic Rural Bank In 2022” versi Majalah Infobank, TOP Digital Implementation 2023 #Star 3 versi Majalah IT Works serta Predikat BPRS Terinovatif dalam Peningkatan Kapasitas Tahun 2023 oleh PT SMF Persero.

b) Visi dan Misi BPRS HIK Insan Cita

Visi BPRS HIK Insan Cita adalah “terwujudnya Bank Syariah yang unggul dan terpercaya”.

Misi BPRS HIK Insan Cita adalah “menyelenggarakan bisnis perbankan syariah yang sehat dan andal, memberikan layanan terbaik dan Islami, berkontribusi aktif terhadap kemajuan dunia usaha dan kemajuan masyarakat, meningkatkan kesejahteraan pemegang saham, manajemen, dan karyawan, serta menunaikan misi dakwah yang rahmatan lil alamin.”.

Selain itu BPRS HIK Insan Cita memiliki Pilar yaitu:

- a. Produk dan layanan beragam, inovatif dan solutif
- b. Sistem dan prosedur terkini, kehati-hatian dan patuh syariah
- c. Sumber Daya Insani dan Kepemimpinan, Integritas, Professional dan Kompeten
- d. Infrastruktur kokoh, handal dan adaptif
- e. Finansial yang sehat, aman, terarah dan menghasilkan

BPRS HIK Insan Cita memiliki nilai yaitu :

- a. Bekerja sebagai ibadah, ramah tamah dan kekeluargaan, akhlakul karimah
  - b. Disiplin, tanggung jawab dan kerjasama, orientasi pada proses dan hasil terbaik
  - c. Perbaikan berkelanjutan, siddiq, amanah, fathonah dan ikhlas, serta layanan prima
- Selanjutnya budaya yang diterapkan di BPRS HIK Insan Cita yaitu :

- a. Konsisten dalam syariah
- b. Etos kerja yang tinggi
- c. Professional dan berintegritas

c) Portofolio BPRS HIK Insan Cita

BPRS HIK Insan Cita pada tahun 2023 membukukan asset senilai Rp.260,28 Milyar. Pembiayaan sebesar Rp.220,06 Milyar. Dana Pihak Ketiga sebesar Rp.238,87 Milyar. Dan membukukan laba sebesar Rp.3,16 Milyar.

d) Produk dan Jasa BPRS HIK Insan Cita

1. Produk Pendanaan, terdiri dari :
  - 1) Tabungan SiCita iB Pendidikan
  - 2) Tabungan SiCita iB Haji dan Umrah
  - 3) Tabungan SiCita iB Qurban
  - 4) Tabungan SiCita iB Mitra Ummat

- 5) Tabungan SiCita iB Mudharabah Berjangka
2. Produk Pembiayaan, terdiri dari :
  - 1) Pembiayaan SiCita iB Grameen
  - 2) Pembiayaan SiCita iB Sergur & Serdos
  - 3) Pembiayaan SiCita iB Griya
  - 4) Pembiayaan SiCita iB Haji & Umrah
  - 5) Pembiayaan SiCita iB Kendaraan Bermotor
  - 6) Pembiayaan SiCita iB Thaharoh
  - 7) Pembiayaan SiCita iB Pensiunan
  - 8) Pembiayaan SiCita iB Gadai Emas
- e) Jaringan Kantor BPRS HIK Insan Cita

Saat ini BPRS HIK Insan Cita memiliki Kantor Pusat yang beralamat di Jl. Raya Parung Ciputat RT 002 RW 001 Kel. Curug, Kec. Bojongsari, Kota Depok, dan memiliki Kantor Cabang di Cibinong serta Kantor Kas di Cigombong Sukabumi dan Parung Panjang.

## 2. Analisis Kepastian Hukum Pembiayaan Murabahah

### a) Pengertian Pembiayaan dengan Akad Murabahah

Beberapa fungsi perbankan syariah adalah mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali, yang umumnya dikenal sebagai funding dan financing. Di bank syariah, istilah financing biasanya merujuk pada pembiayaan, baik dalam bentuk pembiayaan konsumtif seperti jual beli barang konsumtif, pembiayaan produktif baik modal kerja atau investasi

Murabahah adalah salah satu metode pembiayaan yang digunakan oleh perbankan syariah, baik untuk tujuan konsumtif maupun produktif. Secara etimologis, kata murabahah berasal dari "Rabh" yang berarti perolehan, keuntungan, atau tambahan. Menurut Muhammad Ayub, dalam transaksi murabahah, penjualan harus mencantumkan biaya dan kontrak (akad) dilakukan dengan menetapkan margin keuntungan yang telah disepakati bersama .

### b) Rukun serta Syarat Murabahah

Murabahah harus mematuhi aturan dan ketentuan transaksi jual beli karena merupakan salah satu komponen bai' atau transaksi. Berikut ini adalah landasan jual beli menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Agama, 2011):

- 1) Para pihak yang berakad ;
- 2) Obyek akad ;
- 3) Tujuan dan pokok akad dan
- 4) Kesepakatan.

Pihak-pihak yang terikat dalam suatu perjanjian jual beli terdiri dari penjual, pembeli dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Objek jual beli terdiri atas benda berwujud dan tidak berwujud, benda bergerak atau tidak bergerak, dan benda terdaftar maupun tidak terdaftar. Perjanjian dapat dibuat secara tertulis, lisan, dan isyarat yang masing-masing mempunyai makna hukum yang sama.

Akad bai' al-murabahah dianggap sah jika harga pokok (harga beli) diketahui oleh pembeli kedua. Hal ini menjadi syarat yang mutlak bagi keabsahan bai' murabahah, di mana penjual kedua harus mengungkapkan harga beli tersebut.

Untuk mengajukan Fasilitas Pembiayaan Murabahah calon nasabah Sergur dan Serdos langsung menyerahkan kepada BPRS HIK Insan Cita melalui tim marketing pembiayaan. Dokumen-dokumen persyaratan antara lain identitas calon nasabah baik kartu tanda penduduk, akta nikah, serta kartu keluarga, nomor pokok wajib pajak (NPWP), Fotokopi Surat Keputusan

Pengangkatan Guru Pegawai Negeri Sipil dan/atau Surat Pengangkatan sebagai Guru Tetap Yayasan, Fotocopy Ijazah terakhir, Fotokopi legalisir basar sertifikat pendidik, Fotokopi buku tabungan sertifikasi, Mutasi rekening tabungan sertifikat pendidik minimal 6 (enam) bulan terakhir, Fotokopi slip gaji minimal 1 (satu) bulan terakhir, Fotokopi Kartu Nomor Register Guru serta Nomor Unik Pendidik dan Tenaga Pendidik, Fotokopi Surat Rekomendasi dari Kepala Sekolah, Kepala Yayasan dan/atau Dekan, Fotokopi SKBM (Surat Keputusan Beban Mengajar), Pas Foto berwarna suami/isteri.

Lain halnya dengan Fasilitas Pembiayaan Murabahah calon nasabah pensiunan, dimana dokumen-dokumen persyaratan pengajuan pembiayaan diajukan terlebih dahulu oleh calon nasabah kepada mitra BPRS HIK Insan Cita yang sebelumnya telah berkejasama dalam rangka penerusan pembiayaan *channeling*. Mitra tersebut juga memiliki performa yang positif serta telah berkejasama dengan kantor juru bayar. Dokumen-dokumen persyaratan antara lain Foto kopi kartu tanda penduduk, Foto kopi Kartu Keluarga, Foto kopi Kartu Identitas Pensiun (KARIP untuk TASPEN dan buku/kartu ASABRI untuk pensiun ASABRI), Foto copy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), Asli Resi (Slip) pengambilan uang gaji pensiun (khusus pensiun yang mengambil gaji di Kantor Pos) atau *Print out* Mutasi Rekening Pensiun 3 (tiga) bulan terakhir (khusus pensiun yang mengambil gaji di Bank) atau IDPB (Informasi Data Pensiun Bulanan).

Pembiayaan SiCita iB Sergur dan Serdos serta produk pembiayaan SiCita iB Pensiunan tidak mensyaratkan adanya jaminan seperti diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan pasal 1160 KUHPerdata yang Mengatur hak jaminan gadai, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur hak tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Mengatur tentang jaminan fidusia.

Karena sumber pembayaran angsuran Akad Murabahah fasilitas Pembiayaan SiCita iB Sergur dan Serdos serta produk pembiayaan SiCita iB Pensiunan berasal dari tunjangan sertifikasi guru/dosen atau dari uang pensiun, maka atas Pembiayaan SiCita iB Sergur dan Serdos BPRS HIK Insan Cita akan mensyaratkan penyerahan asli sertifikat pendidik atau asli sertifikat dosen, asli buku tabungan sertifikasi, asli atm (anjungan tunai mandiri) atas tabungan sertifikasi, surat pernyataan dan kuasa debit/tarik rekening tabungan sertifikasi serta asli surat keputusan pensiun untuk disimpan oleh BPRS HIK Insan Cita selama masa pembiayaan berlangsung.

Selanjutnya setelah dokumen-dokumen persyaratan pengajuan pembiayaan murabahah fasilitas Pembiayaan SiCita iB Sergur dan Serdos serta produk pembiayaan SiCita iB Pensiunan kemudian BPRS HIK Insan Cita dan calon nasabah akan melaksanakan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Analisa Pembiayaan: Setelah menerima permohonan dari nasabah, BPRS HIK Insan Cita akan melakukan analisa calon nasabah berdasarkan dokumen yang diberikan serta melakukan kunjungan dalam rangka survei untuk menganalisa:
  - baik secara kualitatif maupun kuantitatif terhadap kemampuan calon nasabah.
  - Memastikan subjek hukum dengan melakukan analisa terhadap dokumen legalitas calon nasabah serta dokumen pendukung lainnya karena dalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah yang dituangkan dalam suatu perjanjian pembiayaan, kita harus berpedoman kepada syarat dan rukun sah akad jual beli murabahah sebagaimana diatur pada Fatwa DSN MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah salah satunya mengenai para pihak dimana Penjual (*al-ba'i*) dan pembeli (*al-musyteri*) harus cakap hukum (*ahliyah*) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

Memastikan bahwa objek murabahah (mutsman/mabi') berupa barang dan/atau hak yang dapat dimanfaatkan sesuai dengan syariah (mutaqawwam) serta dapat diperjualbelikan berdasarkan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Objek tersebut harus ada, jelas, pasti, dan dapat diserahkan (qudrat al-taslim) pada saat akad jual beli murabahah dilaksanakan. Jika objek berupa hak, maka ketentuan dan batasannya harus mematuhi Fatwa MUI serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selama prosese pembiayaan berjalan, BPRS HIK Insan Cita berkomitmen untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang melarang unsur-unsur riba, spekulasi, dan transaksi yang tidak jelas. Bank juga berusaha untuk selalu memberikan pelayanan prima yang terbaik kepada nasabah dengan melakukan monitoring melalui silaturahmi dengan nasabah serta memberikan informasi dan bantuan yang diperlukan baik sebelum dan sesudah proses transaksi.

Berdasarkan analisis yuridis pembiayaan murabahah di atas serta penerapannya pada BPRS HIK Insan Cita, sejalan dengan Teori Maqasid Al Syariah dimana salah satu tujuan dari hukum Islam yaitu melindungi harta. Dalam pembiayaan murabahah diatur rukun serta syarat sahnya transaksi jual beli, sehingga diharapkan dapat melindungi hak-hak para pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli serta ketentuan mengenai obyek yang diperjual belikan. Hal tersebut juga sejalan dengan teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon, dimana pengaturan mengenai jual beli murabahah telah memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Islam mengajarkan kepada umatnya bahwa salah satu hal yang akan dimintai Allah pertanggung jawabannya dari manusia di akhirat kelak adalah terkait masalah harta, dari mana ia dapatkan dan bagaimana ia menggunakannya. Hal ini mendorong setiap mukmin untuk bertanggung jawab terhadap setiap harta yang didapatkan dan digunakannya, selain itu Islam memerintah umatnya untuk mempertahankan hartanya dari pihak-pihak yang ingin mengambil dengan cara paksa. Bahkan dalam sebuah hadits dikatakan: "siapa yang terbunuh karena mempertahankan hartanya, maka ia termasuk golongan syahid."

### 3. Aspek Hukum Obyek Akad Pembiayaan Murabahah

- a) Aset yang digunakan dalam pembiayaan murabahah harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - 1) Aset tersebut harus berupa barang atau hak intelektual yang dapat diperjualbelikan dan dimanfaatkan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan yang berlaku.
  - 2) Aset yang digunakan dalam pembiayaan murabahah tidak boleh berupa piutang.
  - 3) Aset tersebut harus ada, jelas, terukur, tidak dalam proses pembuatan, dapat diserahkan, dan dimiliki oleh Bank saat akad pembiayaan dilaksanakan.
  - 4) Ketentuan tentang kepemilikan Bank terhadap aset tidak berlaku pada pembiayaan murabahah ultra-mikro dengan akad mu'allaq. Aset dalam pembiayaan ultra-mikro harus sesuai dengan praktik bisnis yang berlaku.
  - 5) Dalam akad mu'allaq, aset bisa berupa berbagai jenis barang atau kombinasi barang dan jasa, dengan barang sebagai elemen dominan.
  - 6) Pembelian dan penyerahan bukti pembelian dalam akad murabahah mu'allaq harus dilakukan paling lambat 15 hari setelah akad disepakati.
  - 7) Untuk pembiayaan pribadi, barang yang diperjualbelikan harus mudah dijual kembali oleh nasabah.

- b) Aset yang dimaksud dapat mencakup bahan baku, properti, peralatan berat, barang dagangan, dan lainnya.
- c) Pembiayaan murabahah juga dapat mencakup pembelian beberapa aset dalam satu paket, bahkan dengan nilai sangat kecil (ultra-mikro).
- d) Jika aset berupa hak kekayaan intelektual, pembatasan dan ketentuan sesuai dengan Fatwa MUI dan peraturan yang berlaku.
- e) Aset yang digunakan dalam pembiayaan murabahah harus dimiliki oleh Bank, yang dibuktikan dengan dokumen serah terima dari pemasok, baik secara fisik maupun nonfisik.
- f) Nasabah wajib memberikan informasi lengkap mengenai aset yang akan digunakan, dan Bank berhak melakukan verifikasi atas informasi tersebut.
- g) Bank tidak dapat memberikan pembiayaan murabahah jika aset sudah dibeli atau dimiliki nasabah, kecuali jika ada pembatalan atau refinancing.
- h) Setelah akad disepakati, kepemilikan aset akan berpindah dari Bank ke nasabah melalui penguasaan fisik atau nonfisik.
- i) Bank harus memiliki SOP untuk proses pembelian dan serah terima aset, mengacu pada opini Dewan Pengawas Syariah.
- j) Nasabah berhak untuk memilih jika aset yang diterima dalam pembiayaan murabahah cacat, dengan syarat cacat tersebut bukan akibat kelalaian nasabah.
- k) Hak tukar nasabah akan berakhir jika nasabah setuju menerima objek yang diserahkan, yang dibuktikan dengan dokumen serah terima.
- l) Jenis kerusakan yang memberi hak tukar dan jangka waktu untuk penukaran harus dicantumkan dalam akad.
- m) Bank bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan aset sebelum serah terima, kecuali disebabkan kelalaian nasabah dalam proses pembelian.
- n) Aset hanya boleh dijadikan objek jual beli murabahah dalam satu akad pembiayaan.
- o) Pembiayaan murabahah dapat melibatkan lebih dari satu pihak sebagai pemberi pembiayaan melalui akad syirkah.

Dalam pelaksanaannya di BPRS HIK Insan Cita, kepemilikan obyek akad pembiayaan murabahah oleh Bank dilakukan melalui dua cara yaitu, pertama, Bank membeli secara langsung dari supplier obyek murabahah yang diinginkan oleh nasabah sebelum akad pembiayaan murabahah dilakukan, kedua, Bank memberikan kuasa atau wakalah kepada nasabah untuk membelikan obyek murabahah yang diinginkan oleh nasabah sebelum dilakukan penandatanganan akad pembiayaan murabahah.

#### 4. Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo

Salah satu ciri khas akad murabahah adalah adanya kewajiban bagi penjual untuk menginformasikan kepada pembeli mengenai harga barang serta jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga tersebut, sesuai dengan pengertian "keuntungan yang telah disepakati". Selain itu, semua biaya tambahan lainnya juga harus dijelaskan secara jelas kepada nasabah dalam kontrak untuk menghindari masalah di kemudian hari. Nasabah pun dapat mempercepat pelunasan angsuran dengan ketentuan yang diberikan kepada bank. Nasabah juga bisa memperoleh potongan apabila melakukan pelunasan lebih cepat sebelum jatuh tempo. Potongan harga untuk pelunasan lebih cepat dalam murabahah tidak dapat dijanjikan di awal akad, karena hal tersebut bisa menimbulkan ketidakpastian (*gharar*) dan bisa berisiko menyalahi prinsip syariah, terutama yang berkaitan dengan riba. Namun, jika potongan diberikan sebagai bagian dari kebijakan lembaga keuangan syariah, itu harus dilakukan dengan cara yang jelas, transparan, dan adil, tanpa mengubah

harga yang telah disepakati sebelumnya. Semua ketentuan ini harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah untuk memastikan kepatuhan.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002 mengenai Potongan Pelunasan dalam Murabahah, nasabah diperbolehkan untuk melunasi pembiayaan lebih cepat dari jadwal yang telah disepakati (pelunasan dipercepat). Dalam hal ini, bank berhak memberikan potongan pada margin keuntungan yang belum jatuh tempo. Besarnya potongan tersebut akan ditentukan berdasarkan ketentuan yang berlaku dan kebijakan bank.

Dalam sistem akuntansi, potongan pelunasan piutang pembiayaan murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi lebih awal atau tepat waktu diakui sebagai pengurangan dari keuntungan murabahah. Potongan ini dapat diberikan baik pada saat pelunasan atau setelah pelunasan. Jika potongan diberikan saat pelunasan, penjual akan mengurangi piutang murabahah beserta keuntungan yang terkait. Namun, jika potongan diberikan setelah pelunasan, penjual akan menerima pelunasan piutang dari pembeli terlebih dahulu, kemudian memberikan potongan tersebut kepada pembeli. Potongan ini akan dicatat sebagai pengurang keuntungan murabahah (Anshori, 2006).

#### 1. Potongan Tagihan dan Potongan Pelunasan dalam Pembiayaan Murabahah

Menurut Pedoman Pembiayaan Murabahah yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, aturan terkait potongan tagihan dan potongan pelunasan dalam pembiayaan murabahah diatur sebagai berikut:

- a. Bank dapat memberikan potongan tagihan sebagai penghargaan kepada nasabah yang membayar tepat waktu atau lebih cepat dari yang disepakati, tanpa perlu ada kesepakatan sebelumnya dalam akad.
- b. Potongan Potongan diberikan kepada nasabah yang melakukan pembayaran angsuran tepat waktu atau yang menghadapi penurunan kemampuan untuk membayar. Besar potongan tersebut ditentukan berdasarkan kebijakan yang berlaku di 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:

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

- h. Tsaman Naqdy adalah harga perolehan ditambah margin pembiayaan dengan jangka waktu satu bulan.

Pengertian Tsaman Naqdy sebagaimana dimaksud di atas terdapat perbedaan antara pengertian yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dengan Pedoman Produk Pembiayaan



Murabahah yang diterbitkan oleh OJK, dimana dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Tsaman Naqdy ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan nasabah, namun dalam Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah OJK, Tsaman Naqdy tertulis harga peroleh ditambah margin 1 bulan. Namun demikian berdasarkan informasi yang diperoleh bahwa Tsaman Naqdy yang tertulis dalam Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah OJK merupakan contoh saja, dalam pelaksanaannya tetap berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan Nasabah.

2. Pelaksanaan Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo di BPRS HIK Insan Cita Pada Pembiayaan

Perjanjian terkait dengan jatuh tempo pembiayaan yang diterima merupakan bagian dari perjanjian antara bank dan nasabah dalam akad pembiayaan murabahah yang diberikan oleh BPRS HIK Insan Cita. Jatuh tempo mengacu pada lamanya waktu yang dibutuhkan nasabah untuk memperoleh pembiayaan sehingga dapat diamati bagaimana nasabah melunasinya, apakah sesuai dengan tanggal jatuh tempo, biasa, atau dipercepat. Meskipun merupakan bagian dari perjanjian antara bank dan nasabah

Proses untuk melakukan pelunasan pembiayaan murabahah di BPRS HIK Insan Cita didasarkan pada jatuh tempo dan sesuai dengan jangka waktu perjanjian awal. Artinya, nasabah melunasi pembiayaannya sesuai dengan jangka waktu dan tanggal berakhirnya jangka waktu pembiayaan, misalnya 24 bulan, dan pelunasannya akan dilakukan pada bulan ke-24. Proses pelunasan piutang Murabahah sebelum jatuh tempo atau disebut juga dengan pelunasan dipercepat, dilakukan di awal. Misalnya jangka waktu pembiayaan 12 bulan, maka nasabah mengajukan pelunasannya pada bulan ketiga atau sudah melunasi pembiayaan Murabahah, maka nasabah melakukan pelunasan pada bulan ketiga. Yang dimaksud dengan “PU-PMSJT” adalah praktek pembiayaan pelunasan utang sebelum jatuh tempo melalui pembiayaan murabahah.

Dalam pelaksanaan PU-PMSJT pada BPRS HIK Insan Cita boleh dilakukan dilakukan atas kehendak:

- nasabah karena pertimbangan tertentu
- Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah, dan Lembaga Perekonomian Syariah karena pertimbangan tertentu.
- PU-PMSJT dapat dilakukan dalam kondisi kolektibilitas lancar sampai dengan kolektibilitas macet.
- PU-PMSJT dapat dilakukan untuk keperluan restrukturisasi, antara lain karena rescheduling (penjadwalan ulang pembiayaan murabahah).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Subhan Dinullah, Kepala Tim Pembiayaan Sertifikasi Guru dan Dosen BPRS HIK Insan Cita tanggal 13 Nopember 2024 yang menyatakan bahwa di BPRS HIK Insan cita terdapat beberapa alasan atau pertimbangan tertentu yang mendasari pengajuan PU-PMSJT Nasabah pembiayaan Sertifikasi Guru/Sertifikasi Dosen PU-PMSJT kepada Bank antara lain:

1. Nasabah akan mengajukan pembiayaan kembali kepada BPRS HIK Insan Cita.
2. Nasabah akan mengajukan pembiayaan kepada LKK/LKS lain.
3. Nasabah mendapatkan pemasukan atau dana yang lebih besar dari yang diharapkan, seperti hasil keuntungan usaha, dari investasi, bonus, atau warisan, sehingga memilih untuk melunasi pembiayaan.
4. Nasabah melakukan pelunasan percepat untuk mengurangi risiko keuangan, seperti ketidakpastian pendapatan di masa depan.

5. Untuk meningkatkan penilaian nasabah karena menunjukkan kemampuan dan kedisiplinan dalam mengelola fasilitas pembiayaan, yang bisa mempengaruhi kelayakan nasabah untuk mendapatkan pinjaman dari LKK/LKS lain.
6. Nasabah merasa lega dan bebas karena telah melunasi pembiayaan lebih awal. Ini bisa memberikan rasa aman secara emosional dan psikologis, karena tidak ada lagi kewajiban untuk membayar cicilan.

Adanya PU-PMSJT mengakibatkan aset produktif dalam bentuk pembiayaan di BPRS Insan Cita berkurang. Dengan menurunnya aset produktif tersebut dapat menyebabkan berkurangnya pendapatan operasional Bank yang berakibat pada menurunnya pendapatan bagi hasil kepada nasabah Deposan, sedangkan bagi nasabah, dengan adanya pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo ini, mengakibatkan peningkatan cashflow yang sebelumnya digunakan untuk membayar angsuran, selanjutnya dapat digunakan untuk penggunaan lainnya. Sehingga besaran potongan PU-PMSJT tidak akan sama perhitungannya antara pengajuan yang satu dengan pengajuan yang lainnya atau bahkan terdapat pengajuan PU-PMSJT yang tidak mendapatkan potongan sama sekali contoh pada Nasabah yang mengajukan PU-PMSJT untuk mengajukan pembiayaan kepada LKK/LKS lain atau *take over* ke LKK/LKS lain.

Untuk memberikan kepastian hukum kepada Nasabah atas pemberian potongan PU-PMSJT, sebaiknya BPRS HIK Insan Cita melaksanakan Fatwa DSN MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (PU-PMSJT) menyatakan, “3. Jika PU-PMSJT dilakukan, baik atas kehendak nasabah maupun atas kehendak LKS, LKS sebagai penjual wajib memberikan potongan harga dari *Qimah Ismiyyah*” yaitu BPRS HIK Insan Cita melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Potongan pelunasan pada PU-PMSJT harus/wajib diberikan, baik atas kehendak nasabah maupun kehendak Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah, dan Lembaga Perekonomian Syariah;
- b. Potongan pelunasan pada PU-PMSJT harus/wajib diberikan, baik untuk akad jual beli murabahah yang diadakan sebelum maupun sesudah terbitnya Fatwa DSN MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (PU-PMSJT);
- c. Dalam hal nasabah tidak meminta potongan pelunasan atas PU-PMSJT, maka BANK harus memberikan penjelasan terkait ketentuan Fatwa tersebut, dan selanjutnya BANK harus/wajib memberikan potongan pelunasan pada PU-PMSJT. Penjelasan yang dimaksud dapat berupa instrumen/sarana/media apapun dengan konten/isi yang sesuai substansi Fatwa DSN MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (PU-PMSJT).

Untuk meminimalisir kerugian akibat dari menurunnya aset produktif dalam bentuk pembiayaan, BPRS Insan Cita besaran berhak menentukan biaya riil dan/atau biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad murabahah kepada nasabah, jika PU-PMSJT dilakukan atas kehendak nasabah juga harus diperhitungkan sebagai kompensasi atas penggantian atas kerugian (*ta'widh*) atas dilakukannya percepatan pelunasan Pembiayaan yang mengakibatkan peningkatan biaya administrasi Bank serta mempengaruhi pengelolaan likuiditas Bank, disebabkan oleh dana yang diterima lebih cepat daripada jadwal yang telah ditetapkan. Ketentuan mana dapat mengacu pada Fatwa DSN MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (PU-PMSJT) menyatakan, “5. Dalam hal PU-PMSJT dilakukan atas kehendak nasabah, LKS boleh mengenakan biaya riil dan biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad murabahah

kepada nasabah. 6. Ketentuan lebih lanjut pada angka 4 dan 5 harus berpedoman pada: a. ketentuan terkait komponen penentuan biaya riil sebagaimana ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan; dan b. ketentuan peraturan otoritas terkait.” BPRS HIK Insan Cita berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. BANK boleh mengenakan biaya riil dan/atau biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad murabahah kepada nasabah, jika PU-PMSJT dilakukan atas kehendak nasabah;
- b. Perhitungan biaya riil harus mengacu pada substansi Fatwa DSN MUI terkait biaya riil dan/atau *ta'widh* (ganti rugi);
- c. Perhitungan biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad murabahah kepada nasabah harus mengacu pada Fatwa DSN MUI terkait biaya riil dan/atau *ta'widh* (ganti rugi);
- d. Fatwa rujukan penentuan biaya riil dan/atau biaya untuk penyelesaian administrasi pengakhiran akad adalah Fatwa DSN MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan; Fatwa DSN MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi (at-Takalif al-Fi'liyyah an-Nasyi'ah 'an an-Nukul), dan Fatwa DSN MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh).

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut diharapkan potongan PU-PMSJT yang diberika oleh BPRS HIK Insan Cita jelas dan adil baik bagi Nasabah maupun BPRS HIK Insan Cita sendiri, mengikuti *urf tijari* (kebiasaan/kelaziman bisnis), serta tetap mematuhi prinsip-prinsip syariah untuk memastikan tidak ada unsur yang merugikan atau bertentangan dengan ketentuan syariah. Lain halnya dengan pembiayaan Murabahah Pensiun yang disalurkan secara channeling yang jumlah potongannya sudah pasti karena diatur juga dalam perjanjian dengan mitra atau agen penyalur pembiayaan.

### 3. Dampak Hukum Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo

Pelunasan merujuk pada pembayaran cicilan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati, sedangkan pelunasan dipercepat adalah pembayaran cicilan sebelum masa akad berakhir. BPRS HIK Insan Cita memberikan izin kepada nasabah untuk melakukan pelunasan lebih awal. Jika nasabah melunasi seluruh kewajibannya sebelum jatuh tempo, hal ini akan memiliki dampak dari segi hukum:

#### a. Pembebasan Kewajiban

Nasabah akan dianggap telah memenuhi kewajiban finansialnya terkait pinjaman dalam pembiayaan murabahah setelah melakukan pelunasan dipercepat. Ini berarti nasabah tidak memiliki utang atau kewajiban pembayaran lagi terkait dengan pinjaman tersebut.

Pembebasan kewajiban adalah hasil dari pelunasan dipercepat yang dilakukan oleh nasabah. Ketika nasabah melunasi pinjaman atau kredit lebih cepat dari jadwal yang disepakati, maka mereka dianggap telah memenuhi kewajiban finansial terkait dengan pinjaman tersebut.

Ini berarti nasabah tidak lagi memiliki utang atau kewajiban pembayaran terhadap pembiayaan. Dengan pembebasan kewajiban nasabah telah memenuhi tanggung jawab finansial dan pembayaran. Maka, BPRS HIK Insan Cita tidak lagi terikat secara hukum memiliki klaim terhadap nasabah untuk pembayaran lebih lanjut terkait pembiayaan tersebut. Kemudian, nasabah harus memastikan bahwa proses pelunasan dipercepat dilakukan secara sah sesuai dengan peraturan dan persyaratan yang diatur oleh bank.

Saat nasabah telah melunasi kewajiban, penting untuk memperoleh bukti tertulis dari bank yang mengonfirmasi pelunasan dan pembebasan kewajiban. Ini akan memberikan kejelasan hukum dan menghindari potensi perselisihan di masa mendatang.

b. Pengakhiran Akad

Pelunasan dipercepat umumnya mengakhiri perjanjian pembiayaan murabahah yang dilakukan anatar nasabah dan bank. Ketika nasabah melakukan pelunasan dipercepat, mereka membayar seluruh sisa utang pokok dengan perjanjian pinjaman dan dengan tambahan margin berjalan. Sebagai hasilnya, bank menganggap kewajiban nasabah telah diselesaikan serta pembiayaan murabahah pun juga berakhir. Nasabah tidak lagi terikat dan tidak memiliki kewajiban untuk membayar sesuai dengan persyaratan pembiayaan murabahah setelah melunasi lebih cepat dari jadwal yang ditetapkan.

Bahwa dalam perjanjian yang disepakati oleh para pihak suatu saat dapat berakhir. Kesimpulan atau pengakhiran perjanjian antara dua pihak—debitur dan kreditur—mewakili akhir dari perjanjian. Segala tindakan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, termasuk pembelian dan penjualan, utang, dan piutang, dapat dirujuk di sini. Pasal 1381 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian kredit dapat diakhiri dengan cara:

- 1) Karena terdapat pembayaran
- 2) Karena penawaran yang diikuti dengan penyimpanan
- 3) Karena pembebasan hutang
- 4) Karena musnahnya barang yang terutang;
- 5) Karena lewat waktu
- 6) Karena kebatalan atau pembatalan
- 7) Karena kesepakatan kedua belah pihak.

Dampak lain pelunasan utang pembiayaan murabahah dipercepat bagi BPRS Insan Cita yaitu berkurangnya aset produktif dalam bentuk pembiayaan, dengan menurunnya aset produktif tersebut dapat menyebabkan berkurangnya pendapatan operasional Bank dan berkurangnya pendapatan operasional Bank mengakibatkan menurunnya pendapatan yang dibagihasilkan kepada nasabah Deposan. Sedangkan bagi nasabah, dengan adanya pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo ini, mengakibatkan peningkatan cashflow yang sebelumnya digunakan untuk membayar angsuran, selanjutnya dapat digunakan untuk penggunaan lainnya

Berdasarkan analisis yuridis atas pelunasan utang pembiayaan akad murabahah sebelum jatuh tempo di atas serta penerapannya pada BPRS HIK Insan Cita sejalan dengan teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, Dimana dengan pengaturan mengenai pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak khususnya pembeli sebagai nasabah Bank Syariah. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Penerapan teori kepastian hukum pada pelunasan utang pembiayaan akad murabahah sebelum waktunya di BPRS Insan Cita untuk Produk Pembiayaan Sertifikasi Guru dituangkan dalam prosedur pembiayaan, dimana dalam prosedur tersebut telah diatur bahwa nasabah bahwa diperbolehkan untuk segera melakukan pelunasan dipercepat sebelum jatuh tempo tersebut. Atas pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo tersebut, BPRS Insan Cita memberikan potongan pelunasan. Dengan pengaturan tersebut memberikan kepastian hukum bagi nasabah, bahwa jika nasabah melakukan pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo tersebut, BPRS Insan Cita berkewajiban untuk memberikan potongan margin murabahah.

Jika dibandingkan produk lain di BPRS Insan Cita seperti produk Pembiayaan Pensiunan, pembiayaan Sertifikasi Guru telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional

Nomor: 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (PU-PMSJT).

#### 4. KESIMPULAN

PT Bank Perekonomian Rakyat Syariah HIK Insan Cita telah melaksanakan akad pembiayaan murabahah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait syarat sah perjanjian, serta telah memenuhi rukun dan syarat terkait objek pembiayaan murabahah yang dilakukan melalui dua cara, yaitu pembelian langsung dari supplier dan pemberian kuasa (wakalah) kepada nasabah untuk pembelian objek murabahah. Namun, terkait pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo, meskipun secara umum telah memenuhi Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 dan No. 46/DSN-MUI/II/2005, BPRS HIK Insan Cita belum sepenuhnya mengimplementasikan ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI terbaru No. 153/DSN-MUI/VI/2022. Selain itu, belum adanya opini tertulis dari Dewan Pengawas Syariah mengenai pelaksanaan pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo menyebabkan potensi ketidakpastian hukum, sehingga perlu dipastikan bahwa praktik tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah dan harus diperhitungkan dengan cermat dalam pelaksanaannya.

#### 5. SARAN

Tantangan dalam realignment politik pasca Pilkada di Sumatera Barat, diperlukan pendekatan komprehensif yang mengintegrasikan nilai-nilai tradisional dengan tuntutan modernitas. Hal ini dapat dicapai melalui beberapa inisiatif strategis: penguatan kapasitas niniq mamak dalam literasi digital dan teknologi informasi, pengembangan sistem ekonomi yang mengintegrasikan konsep harta pusaka komunal dengan prinsip ekonomi modern, pembentukan forum dialog reguler antara pemangku adat dan pemerintah daerah, serta modernisasi mekanisme penyelesaian konflik yang tetap berpijak pada kearifan lokal. Selain itu, perlu dibentuk regulasi yang memberikan pengakuan formal terhadap peran pemimpin tradisional dalam sistem pemerintahan modern, disertai dengan mekanisme pengawasan berbasis adat untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan menjaga keseimbangan antara kepentingan tradisional dan modern dalam tata kelola pemerintahan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Agama, M. A. R. I. D. J. B. P. (2011). *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (p. 16).
- [2] Anshori, A. G. (2006). *Pokok-pokok hukum perjanjian Islam di Indonesia*. Citra Media.
- [3] Bayu, I., Indra, M. H. T., Utary, U. M. B., & Zamakhsyari, Z. B. H. T. (2022). Analisis Yuridis Penerapan Prinsip Jual Beli Dalam Akad Murabahah Pada Bank Syariah Menurut Hukum Islam (Penelitian Pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Binjai). *Journal Law of Deli Sumatera*, 2(1).
- [4] Isharyanto. (2016). *Teori Hukum Suatu Pengantar Dengan Pendekatan Tematik*. Penerbit WR.
- [5] Mhd. Aziz Alfarisi Hasibuan. (2024). Analisis Penerapan Akad Murabahah Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Medan Sukaramai. *Jurnal Ekonomi Dan Keuangan*.
- [6] Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. UPT Mataram University Press.

- [7] Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di indonesia. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, 6(1), 132–152.