

Analisis Mekanisme Pelunasan Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Indonesia KCP Malang

Siti Nurul Cholifah^a, Yuliyanti M. Manan^{b*}

^{a,b} Universitas Islam Raden Rahmat, Malang, Indonesia

*yuliyantim2@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to determine the conformity of the Fatwa DSN MUI No. 23/DSN/MUI/III/2002 regarding early settlement deductions and Fatwa No:46/DSN-MUI/II/2005 regarding Murabahah Billing Deductions in the mechanism of Murabahah financing settlement at BSI KCP Malang. In the settlement of Murabahah financing, customers can make payments before the due date or accelerate the settlement, and it can also be done according to the agreed-upon period (due date). However, in its implementation, there is still some ambiguity in Bank Syariah when providing discounts on the remaining selling price of Murabahah in settlements. Therefore, an analysis is needed in the practice of the Murabahah financing settlement mechanism at BSI KCP Malang in accordance with the DSN MUI fatwa. The research method used is qualitative research with an empirical or field research approach. Data collection techniques were obtained from the research object through observation, interviews, and documentation. The results of the research indicate that the Murabahah financing settlement mechanism carried out by BSI KCP Malang is in accordance with Fatwa DSN-MUI No.23/DSN/MUI/III/2002 and Fatwa No:46/DSN-MUI/II/2005. This can be seen from BSI's policy in settlement, where they provide discounts to customers who make payments on time or before the due date, and these discounts are not promised in the beginning. If customers inquire about discounts during the financing or before making the settlement, BSI KCP Malang does not explain the discount. However, if customers wish to settle, BSI KCP Malang will explain the discount or deduction given during the settlement.

Keywords: *Murabahah Financing; Payment of Financing; DSN-MUI Fatwa*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian Fatwa DSN MUI No. 23/DSN/MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dan Fatwa No:46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murabahah* pada mekanisme pelunasan pembiayaan murabahah di BSI KCP Malang. Dalam pelunasan pembiayaan murabahah, nasabah dapat melakukan pembayaran sebelum jatuh tempo atau percepatan pelunasan dan juga bisa dilakukan sesuai jangka waktu yang disepakati (jatuh tempo), namun dalam implementasinya masih ada ketidakjelasan Bank Syariah dalam memberikan potongan harga dari sisa harga jual murabahah dalam pelunasan, sehingga perlu adanya analisis dalam praktek mekanisme pelunasan pembiayaan murabahah yang ada di BSI KCP Malang sesuai dengan fatwa DSN MUI. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan empiris atau penelitian lapangan. teknik pengambilan data diperoleh dari objek yang diteliti melalui observasi, wawancara dan



dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pelunasan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan BSI KCP Malang sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.23/DSN/MUI/III/2002 dan Fatwa No:46/DSN-MUI/II/2005. Hal tersebut dapat dilihat dari kebijakan BSI dalam pelunasan pembiayaan memberikan potongan atau diskon pada nasabah yang melakukan pembayaran tepat waktu atau sebelum jatuh tempo, dimana potongan atau diskon tersebut tidak diperjanjikan di awal. Jika nasabah menanyakan diskon saat pembiayaan berjalan atau sebelum melakukan pelunasan BSI KCP Malang tidak menjelaskan tentang potongan tersebut, namun jika nasabah ingin melakukan pelunasan maka BSI KCP Malang akan menjelaskan tentang diskon atau pemberian potongan pelunasan.

Kata Kunci : *Pembiayaan Murabahah; Pelunasan Pembiayaan; Fatwa DSN-MUI*

PENDAHULUAN

Pembiayaan berperan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan keuangan di berbagai negara di seluruh dunia. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2008). Dalam konteks perbankan syariah, salah satu mekanisme pembiayaan yang telah menjadi fokus utama adalah pembiayaan *murabahah*.

Murabahah adalah akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah (Sudarsono, 2004). Harga perolehan dalam akad *murabahah* diberitahukan terlebih dahulu oleh penjual kepada pembeli (OJK, 2016). Secara sederhana, jual beli *murabahah* adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut (harga pokok) ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati (Karim, 2010). Dalam praktiknya banyak lembaga keuangan syariah yang menggunakan akad *murabahah*, karena akad ini merupakan akad yang paling mudah di terapkan atau dipraktikkan. Dalam pelaksanaannya, akad *murabahah* dianggap lebih efisien, dan akad yang keuntungannya pasti terprediksi (Damayanti, 2018).

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu instrumen keuangan yang paling umum digunakan dalam perbankan syariah untuk

memenuhi kebutuhan pembiayaan masyarakat. Dalam konteks ini, Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah salah satu lembaga keuangan yang berperan dalam menyediakan pembiayaan *murabahah*.

Dalam laporan posisi keuangan BSI tahun 2021, piutang *murabahah* mendominasi piutang tertinggi dari piutang-piutang lainnya, sehingga dapat dikatakan bahwa pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan yang banyak digunakan oleh BSI, salah satunya yaitu BSI KCP Malang. Dalam pembiayaan *murabahah* ini, bank harus memberi tahu secara transparan kepada nasabah, tentang harga perolehan barang, biaya yang diperlukan, serta margin keuntungan yang akan diperoleh oleh pihak bank harus dijelaskan kepada nasabah dan dinyatakan dalam akad perjanjian pembiayaan *murabahah*. Biasanya dalam akad *murabahah* terdapat unsur kesepakatan antara pihak bank dan pihak nasabah, yang menjelaskan bahwa harga jual yang sudah ditetapkan oleh pihak bank tidak bisa diubah atau bersifat tetap (Purnamasari et al, 2011).

Dalam akad *murabahah*, harga jual bersifat tetap dan tidak bisa diubah, tetapi jika nasabah ingin melakukan percepatan pelunasan atau pelunasan sebelum jatuh tempo, biasanya nasabah akan meminta diskon atau potongan dari pelunasan tersebut. Sehingga pihak BSI harus mempunyai kebijakan untuk memberikan diskon atau potongan dalam pembiayaan tersebut, yang sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 yaitu: “jika nasabah dalam transaksi *murabahah*

melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut dengan syarat tidak diperjanjikan di akad. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dalam pertimbangan LKS". Begitu juga dengan fatwa DSN MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murabahah*.

Merujuk pada Fatwa DSN MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005, Bank Syariah Indonesia harus mempunyai kebijakan yang jelas terkait mekanisme pelunasan pembiayaan murabahah yang dilakukan tepat waktu atau percepatan pelunasan, karena dalam pelunasan biasanya nasabah meminta potongan pelunasan atau diskon atas margin keuntungan bank. Potongan pelunasan boleh diberikan Bank kepada nasabah dengan kriteria tertentu.

Berangkat dari hal tersebut, peneliti ingin mengetahui kebijakan BSI terkait mekanisme pelunasan pembiayaan dalam hal pemberian potongan pelunasan, apakah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI atau belum.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan empiris, dimana peneliti melihat bagaimana penerapan Fatwa DSN MUI pada mekanisme pelunasan pembiayaan murabahah. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif lapangan (*field research*).

Dalam penelitian ini peneliti terjun langsung ke lokasi, melihat apa yang terjadi dan

sekaligus memberikan gambaran yang komprehensif tentang situasi setempat. Adapun sumber data penelitian diperoleh dari data primer berupa hasil wawancara dengan pihak BSI yang terkait langsung dengan pelunasan pembiayaan, dan data sekunder berupa dokumen – dokumen yang berkaitan dengan BSI KCP Malang, serta literatur yang diperoleh dari buku, jurnal, dan literatur lainnya yang relevan dengan penelitian.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini melalui observasi, wawancara, dan Dokumentasi. Observasi dilakukan langsung ke BSI KCP Malang, Wawancara dilakukan dengan pihak BSI KCP Malang yang terkait langsung dengan penelitian ini yaitu bagian *Account Officer* dan Administrasi Pembiayaan, dan dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan arsip – arsip, dokumen, dan lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

Teknik analisis data menggunakan metode kualitatif yang bersifat deskriptif. Dalam penelitian ini peneliti mengumpulkan data – data yang ada dengan tujuan untuk dapat menggambarkan permasalahan yang diteliti kemudian dianalisis dengan menggunakan metode penelitian deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan permasalahan yang ada tentang mekanisme pelunasan pembiayaan murabahah yang dilakukan BSI KCP Malang apakah telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pelunasan Pembiayaan *Murabahah* BSI KCP Malang

Dalam pembiayaan *murabahah*, terdapat kesepakatan atau perjanjian antara pihak bank dengan nasabah, salah satunya yaitu kesepakatan tentang jatuh tempo pembiayaan yang diambil. Jatuh tempo merupakan berapa lama nasabah dalam mengambil pembiayaan tersebut, sehingga dapat diketahui bagaimana nasabah dalam melakukan pelunasan, baik pelunasan secara normal atau sesuai jatuh tempo dan pelunasan sebelum jatuh tempo atau percepatan pelunasan. Pada BSI KCP Malang, proses pelunasan sesuai jatuh tempo merupakan proses pelunasan yang sesuai dengan jangka waktu kesepakatan di awal jadi nasabah akan melunasi pembiayaannya ketika jangka waktunya sudah berakhir, misalnya 12 bulan, maka pelunasan akan dilakukan di bulan ke 12.

Adapun proses pelunasan sebelum jatuh tempo atau percepatan pelunasan merupakan pelunasan yang dilakukan di awal, yang tidak sesuai dengan kesepakatan pada waktu akad perjanjian. Misalnya jangka waktu pembiayaan yang diambil 12 bulan, pada bulan ke 6 nasabah sudah melunasi pembiayaan tersebut, jadi pelunasan dibulan ke 6 tersebut yang dimaksud percepatan pelunasan. Pada BSI KCP Malang, pelunasan sebelum jatuh tempo atau percepatan pelunasan jumlah pembayaran pembiayaan yaitu sesuai dengan sisa pokok+margin atau yang biasa disebut dengan sisa harga jual.

Setiap lembaga pasti mempunyai kebijakan dalam setiap kegiatan

operasionalnya, begitupun dengan BSI KCP Malang, BSI mempunyai kebijakan bagi nasabah yang melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo atau percepatan pelunasan, yaitu akan diberi *muqasah* atau diberi diskon yang dikenakan dalam margin keuntungan bank, tetapi *muqasah* tersebut tidak diperjanjikan diawal.

Cara perhitungan percepatan pelunasan atau pelunasan sebelum jatuh tempo pada BSI KCP Malang, semuanya sudah ada di sistem aplikasi software yang digunakan BSI, jadi ketika nasabah mengajukan percepatan pelunasan pihak bank langsung melihat pada sistem BSI, dimana pada sistem BSI akan terlihat berapa sisa harga jual dalam pembiayaan *murabahah* tersebut. Dan ketika nasabah meminta diskon atau potongan dalam pembiayaan *murabahah*, cara perhitungannya yaitu dengan mengurangi marginnya, normalnya diskon diberikan 2- 3 kali margin bulan berjalan, setiap nasabah diberikan diskon yang berbeda – beda menyesuaikan dengan kualitas pembiayaan nasabah. Sistem pelunasan yang digunakan oleh BSI KCP Malang, yaitu menggunakan metode *flat rate* atau biaya tetap.

Kesesuaian Fatwa DSN-MUI

Fatwa DSN-MUI adalah pemberian penjelasan tentang hukum syara' atau hukum islam yang sesuai dengan Al-Quran, Al-Hadits, Ijma', Qiyas, dan dalil-dalil (Muhammad, 2019). Fatwa DSN-MUI digunakan oleh BSI KCP Malang, yaitu sebagai acuan atau pedoman dalam memberikan kebijakan. Salah satunya yaitu Fatwa DSN-MUI

No.23/DSN/MUI/III/2002 tentang ketentuan umum potongan pelunasan pembiayaan *murabahah* yaitu sebagai berikut:

- a. Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut dengan syarat tidak diperjanjikan di akad
- b. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dalam pertimbangan LKS.

Fatwa DSN-MUI NO:46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murabahah* yaitu:

- a. LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran
- b. Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan LKS
- c. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan di akad

Pelunasan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan BSI KCP Malang, sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Kesesuaian tersebut dapat dilihat bahwa pihak BSI mempunyai kebijakan untuk memberikan diskon atau potongan ketika nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo atau pelunasan dipercepat, namun diskon tersebut tidak diperjanjikan di awal, dan besarnya diskon sesuai dengan

ketentuan pihak BSI. Jika nasabah menanyakan diskon saat pembiayaan berjalan atau sebelum melakukan pelunasan BSI tidak menjelaskan tentang potongan tersebut, namun jika nasabah ingin melakukan pelunasan maka BSI akan menjelaskan tentang diskon atau pemberian potongan pelunasan.

SIMPULAN

Mekanisme pelunasan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan BSI KCP Malang sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, hal tersebut terlihat dari pihak BSI KCP Malang, saat memberikan diskon atau potongan kepada nasabah yang melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo atau pelunasan dipercepat, pihak BSI KCP Malang tidak menjanjikan diskon atau potongan pelunasan tersebut saat kontrak perjanjian di awal. Jika nasabah menanyakan diskon saat pembiayaan berjalan atau sebelum melakukan pelunasan BSI tidak menjelaskan tentang potongan tersebut, namun jika nasabah ingin melakukan pelunasan maka BSI akan menjelaskan tentang diskon atau pemberian potongan pelunasan

DAFTAR PUSTAKA

- Bank Syariah Indonesia. Diakses 15 Februari 2023, dari: <https://www.bankbsi.co.id/jaringan/1006>
- Damayanti, B. D. (2018). *Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada KSPPS Karisma Magelang* (Doctoral dissertation, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Magelang).
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor

23/DSN-MUI/III/2002

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor
46/DSN-MUI/II/2005

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor
46/DSN-MUI/II/2005

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor
48/DSN-MUI/II/2005

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor
49/DSN-MUI/II/2005

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-
MUI/IV/2000

Karim, Adiwarmanto. (2010). *Bank Islam
Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta

Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan
Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo
Persada.

Kholifah, S., & Suyadnya, I. W. (2018).
*Metodologi Penelitian Kualitatif;
Berbagi Pengalaman dari Lapangan*.
Diakses dari :
<http://repo.unikadelasalle.ac.id>

Muhammad, I.W. (2019). *Keberlanjutan Fatwa
Dari Legal Opinion Menjadi Legal
Binding*. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu
Syariah, Perundang-undangan dan
Ekonomi Islam*, Volume 11 Edisi 2 hlm.
146-163.
[DOI:https://doi.org/10.32505/jurisprudence.jurisprudensi.v11i2.1076](https://doi.org/10.32505/jurisprudence.jurisprudensi.v11i2.1076)

OJK. (2016). *Standar Produk Perbankan
Syariah Murabahah*. Jakarta

Sudarsono, Heri. (2004). *Bank dan Lembaga
Keuangan Syariah, Deskripsi dan
Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia.

Sugiono. (2022). *Metode Penelitian
Kualitatif. Untuk penelitian yang bersifat
: eksploratif, enterpretif, interaktif dan
konstruktif*, Bandung :Alfabeta

Umam, Khaerul. (2013). *Manajemen
Perbankan Syariah*, Bandung: CV
Pustaka