MATERI REGULASI · KHUSUS BPRS

Fatwa Pelunasan Murabahah Dipercepat

Fatwa | Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 | Tahun 2022

Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo

✓ Berlaku

Status diperiksa 17 November 2026



GAMBARAN UMUM

Aturan ini tentang apa?

Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 mengatur pelunasan utang murabahah sebelum jatuh tempo (PUPMSJT) dan cara menghitung potongannya.

KENAPA ATURAN INI ADA

Pedoman Produk Murabahah OJK mencantumkan fatwa ini sebagai rujukan dan memuat rumus potongan pelunasan dipercepat berbasis qimah haliyyah.

Untuk: Khusus BPRS

Topik: akad/produk syariah

ISI POKOK

Poin pokok (1/2)

1. Nasabah boleh melunasi murabahah lebih cepat, dan bank tidak boleh menghalanginya.

   Sumber: ojk.go.id

2. Pada pelunasan dipercepat, bank harus memberi potongan: potongan = sisa piutang dikurangi sisa harga PUPMSJT.

   Sumber: ojk.go.id

3. Sisa harga PUPMSJT = qimah haliyyah dikurangi angsuran yang sudah dibayar. Qimah haliyyah = tsaman naqdy plus margin untuk waktu yang sudah berjalan.

   Sumber: ojk.go.id

ISI POKOK

Poin pokok (2/2)

4 Bila sisa harga PUPMSJT lebih kecil dari sisa pokok yang tercatat, bank mengambil sebesar sisa pokok.

Sumber: ojk.go.id

5 Bank boleh mengenakan biaya riil administrasi pelunasan dengan persetujuan DPS; nasabah juga boleh memilih melunasi sisa piutang tanpa potongan.

Sumber: ojk.go.id

YANG HARUS DILAKUKAN

Kewajiban BPR/BPRS

- Layani permintaan pelunasan dipercepat dan hitung potongan dengan rumus PUPMSJT.
- Simpan tsaman naqdy (harga perolehan plus margin 1 bulan) untuk tiap pembiayaan agar potongan bisa dihitung.
- Kenakan hanya biaya riil administrasi, dengan persetujuan DPS.
- Punya SOP potongan pelunasan yang berpedoman pada fatwa dan opini DPS.

PER JABATAN

Artinya di meja kerja

Akuntansi & Keuangan

Siapkan kalkulator PUPMSJT dan jurnal pemberian potongan pelunasan.

AO Pembiayaan

Jelaskan ke nasabah cara menghitung sisa yang harus dibayar bila ia melunasi lebih cepat.

Dewan Pengawas Syariah

Setujui komponen biaya riil yang boleh dikenakan saat pelunasan dipercepat.

Kepatuhan (Satuan/Pejabat Eksekutif Kepatuhan)

Uji sampel pelunasan dipercepat: apakah potongan sudah diberikan sesuai rumus.

KAMUS KECIL

Istilah penting

PUPMSJT

Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo.

Qimah haliyyah

Harga pada saat pelunasan dipercepat: tsaman naqdy ditambah margin waktu yang sudah berjalan.

Tsaman naqdy

Harga perolehan ditambah margin pembiayaan untuk jangka waktu satu bulan.

UJI PEMAHAMAN

Latihan singkat

TANYA 1

Bolehkah bank menolak nasabah yang ingin melunasi lebih cepat?

JAWABAN

Tidak. Bank tidak boleh menghalangi pelunasan dipercepat.

TANYA 2

Bagaimana rumus potongan pelunasan?

JAWABAN

Sisa piutang dikurangi sisa harga PUPMSJT.

PENUTUP

Status & sumber resmi

✓ Berlaku

Terbit.

Diperiksa 17 November 2026

Ada hal yang perlu dicek: lihat slide terakhir.

SUMBER RESMI YANG DIBACA

dsnmui.or.id
https://dsnmui.or.id/pelunasan-utang-pembiayaan-murabahah-sebelum-jatuh-tempo/

ojk.go.id
https://ojk.go.id/id/Publikasi/Roadmap-dan-Pedoman/Syariah/Perbankan-Syariah-Indonesia/Documents/Pedoman Produk Murabahah - OJK.pdf

Disclaimer. Materi Ruang Bankir disusun untuk edukasi dan bukan nasihat hukum. Acuan yang berlaku tetap naskah resmi peraturan perundang-undangan, ketentuan OJK/LPS/BI, fatwa DSN-MUI, serta kebijakan dan SOP internal bank Anda. Ruang Bankir tidak berafiliasi dengan OJK, LPS, Bank Indonesia, PPATK, Perbarindo, atau Asbisindo. Nama lembaga disebut hanya sebagai rujukan sumber. Disusun dengan cermat dari sumber resmi dan ditinjau sebelum terbit; selalu cocokkan dengan naskah resmi.

CATATAN

Hal yang perlu dicek

- Naskah asli fatwa tidak bisa dibuka: halaman dsnmui.or.id hanya memuat judul, tanpa teks/PDF. Isi diambil dari buku OJK yang mengutip/menerapkan fatwa ini; cocokkan dengan naskah fatwa resmi.
- Rumus dan aturan di atas diambil dari Pedoman Produk Murabahah OJK; belum dipastikan apakah seluruhnya tertulis persis di Fatwa 153/2022.
- Hubungan dengan Fatwa 23/DSN-MUI/III/2002 (potongan tidak boleh diperjanjikan) belum terverifikasi.