

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK
TA'WIDH PADA AKAD *MURABAHAH*
(Studi Kasus pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN
Syariah Kantor Cabang Semarang)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1) dalam Ilmu
Hukum Ekonomi Syariah**



Oleh :

YESI PURWANDARI

NIM. 132311114

**HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2018**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Prof Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan, Telp./Fax. 7601291, 7624691 Semarang 50185

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n Sdri. Yesi Purwandari

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini kami kirimkan nasakah skripsi saudara:

Nama : Yesi Purwandari
NIM : 132311114
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Ganti Rugi (*ta'widh*) pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kota Semarang**

Dengan ini kami mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian atas perhatiannya, kami ucapkan terimakasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 16 Agustus 2018

Pembimbing I

Pembimbing II

H. Tolkah, M. A
NIP. 196905071996031005

Drs. H. Mohamad Solek, M. A
NIP. 196603181993031004



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr.H. Hamka Semarang 50185

Telepon (024)7601291, Fax (024)7624691, Website : <http://fs.walisongo.ac.id>

PENGESAHAN

Nama : Yesi Purwandari
NIM : 132311114
Jurusan/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)/ Syariah dan Hukum
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Ganti Rugi (Ta'widh) Pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal:

16 Oktober 2018

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Sarjana Strata I (S.I) tahun akademik 2018/2019 guna memperoleh gelar sarjana dalam ilmu syari'ah.

Semarang, 16 Oktober 2018

Mengetahui,

Ketua Sidang

Supangat, M.Ag

NIP. 197104022005011004

Sekretaris Sidang

Drs. H. Mohamad Solek, M. A

NIP. 196603181993031004

Penguji Utama I

Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum

NIP. 197606152005011005

Penguji Utama II

Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag

NIP. 196308011992031001

Pembimbing I

H. Tolkah, M.A

NIP. 196905071996031005

Pembimbing II

Drs. H. Mohamad Solek, M. A

NIP. 196603181993031004



MOTTO

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ
تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

(QS. Al-Baqarah (2): 280)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan skripsi ini bagi mereka yang selalu ada dalam hati yang tetap setia mendukung& memberikan semangat di setiap saat,teruntuk:

Almarhum Bapak dan Mama terkasih

Bapak Abdul Purnomo Alm. & Ibu Suwarti

Yang selalu membuat diri ini termotivasi untuk pantang menyerah dalam belajar sehingga dapat menyelesaikan studi S1 dan yang sampai detik ini telah memberikan yang terbaik, nasehat, arahan dan doa-doa yang selalu mengiringi setiap langkahku. Semoga Rahman dan Rahim-Nya selalu tercurah atas mereka.

Aamiin

Saudara-saudaraku tersayang

Mba Ika, Mba Norma, Mas Eko, Mba Naning, Mas Lukman,

Handoyo dan Hariri

Yang selalu memberikan kasih sayang dan semangat untuk terus berjuang dalam proses penyelesaian skripsi ini. Kalian adalah anugerah terindah yang kumiliki.

Suamiku tercinta

Ibnu Mubarok

Yang senantiasa mencurahkan kasih dan sayangnya dalam memberikan semangat, bimbingan dan nasehat-nasehat untuk pantang menyerah dalam menjalani setiap proses kehidupan.

Ku sangat bersyukur memilikimu.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah atau pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 16 Agustus 2018



Deklarator

Yesi Purwandari
NIM. 132311114

PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB KE HURUF LATIN¹

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ṣ	Ṣ	s (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	Ḥ	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Khu	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Ḍal	Ḍ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Ṣad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)

¹Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987

ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa'	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	..'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena Syaddah Ditulis Rangkap

عَوَضَ ditulis 'awwadha

الضَّرَرُ يُزَالُ ditulis addhororu yuzālu

C. Ta' Marbutah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

كسيرة ditulis *kasīrah*

مضاعفة ditulis *mudhā'afah*

2. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis h.

بطاقة الائتمان ditulis *bithāqah al-i'timān*

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis t atau h.

كإعادة المكسور ditulis *kai'ādah al-maksūri*

D. Vokal Pendek

◌َ	fathah	ditulis	a
فعل		diutlis	<i>fa'ala</i>
◌ِ	kasrah	ditulis	i
ذكر		diutlis	<i>zukira</i>
◌ُ	dammah	ditulis	u
يذهب		ditulis	<i>yazhabu</i>

E. Vokal Panjang

1. Fathah + alif	ditulis	Ā
ضمان	ditulis	<i>dhamānu</i>
2. Fathah + ya' mati	ditulis	ā
فصلَى	ditulis	<i>fashallā</i>
3. Kasrah + ya' mati	ditulis	ī
زعيم	ditulis	<i>za'īm</i>
4. Dammah + wawu mati	ditulis	ū

بمئروف

ditulis

bima'rūf

F. Vokal Rangkap

1. Fathah + ya' mati

ditulis

ai

بينكم

ditulis

bainakum

2. Fathah + wawu mati

ditulis

au

لوهلك

ditulis

lauhalaka

G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata dipisahkan dengan Apostrof

إعادته ditulis *i'ādatuhu*

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf Qamariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “l”

القرآن

ditulis

al-Qur'ān

القياس

ditulis

al-Qiyās

2. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf l (el) nya.

السّداد

ditulis

as-Sadādi

التأخير

ditulis

at-Ta'khīri

I. Penulisan Kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisannya.

وهبة الزحيلي

ditullis

wahbah al-zuhailī

نظرية الضمان

ditulis

nazariyah al-dhamān

ABSTRAK

Ta'widh atau ganti rugi adalah sejumlah dana yang dibebankan kepada nasabah untuk menutup kerugian yang diderita oleh bank akibat nasabah lalai atau melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan dalam akad. *Ta'widh* merupakan salah satu upaya bank dalam mendapatkan ganti atas kerugian yang dideritanya akibat kelalaian nasabah yang menunggak pembayaran angsuran yang telah jatuh tempo.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktik *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, serta bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik *ta'widh* pada produk KPR Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum dengan sumber primer yang diperoleh di lapangan. Adapun teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, serta studi terhadap data atau dokumen yang diperoleh untuk kemudian di analisis dengan metode deskriptif-analitis.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik *ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang belum sepenuhnya merujuk pada ketentuan-ketentuan hukum Islam khususnya peraturan yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi atau *ta'widh*. Hal tersebut dikarenakan BTN Syariah dalam menerapkan besaran biaya *ta'widh* kepada nasabahnya didasarkan pada rumus perhitungan *ta'widh* yang telah menjadi ketetapan baku di BTN Syariah. Sedangkan dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi atau *ta'widh*, lembaga keuangan syariah dalam menerapkan *ta'widh* harus benar-benar atas dasar kerugian riil yang pasti terjadi serta nilai kerugian tersebut dapat diperhitungkan dengan jelas. Sehingga dengan penggunaan rumus *ta'widh* tersebut menunjukkan bahwa adanya unsur *gharar* dalam perhitungan besaran kerugian pada produk KPR BTN Platinum iB.

Kata kunci: *ta'widh*, akad *murabahah*, fatwa DSN-MUI

ABSTRACT

Ta'widh or compensation is the amount of funds charged to the customer to cover losses suffered by the bank due to the negligent customer or doing something that deviates from the provisions in the contract. Ta'widh is one of the bank's efforts in obtaining compensation for damages suffered due to negligence of customers who are in arrears in installment payments due.

This study aims to find out how to practice ta'widh on KPR BTN Platinum iB products at the BTN Syariah Semarang Branch Office, as well as how Islamic law reviews the practice of ta'widh on Platinum KPR iB products at BTN Syariah Semarang Branch Offices.

In this study the author uses qualitative research methods with an empirical juridical approach, namely the approach taken by combining legal materials with primary sources obtained in the field. The data collection techniques were carried out through interviews, as well as the study of data or documents obtained for later analysis by descriptive-analytical methods.

The results of this study conclude that the practice of compensation for KPR BTN platinum iB products at BTN Syariah Semarang Branch Office has not fully referred to the provisions of Islamic law, especially the regulations contained in the fatwa of DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 concerning compensation or ta'widh. This is because BTN Sharia in applying the amount of fees to its customers is based on the calculation formula for ta'widh which has become a standard provision in BTN Syariah. Whereas in the fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 concerning compensation or ta'widh, Islamic financial institutions in applying ta'widh must really be based on real losses that must occur and the value of the losses can be calculated clearly. So that by using the formula ta'widh shows that there is an element of gharar in calculating the amount of loss in BTN syariah Semarang Branch Office.

Keyword: *ta'widh, akad murabahah, fatwa DSN-MUI*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat, hidayah dan karunia-Nya, karya tulis skripsi ini berhasil diselesaikan. Limpahan shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad ﷺ, sang pemberi *syafa'at* di hari akhir kelak.

Sesuai dengan karakteristik bank syariah yang berbeda dengan bank konvensional, dimana dalam bank syariah beroperasi berdasarkan prinsip hukum Islam. Dalam usahanya bank syariah menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan dengan prinsip *murabahah*. Dalam mekanisme pembayarannya dilakukan secara mencicil atau dalam istilah fiqih biasa disebut dengan *al-bai' bitsaman 'ajil*. Pembayaran dengan cara cicilan ini tidak menutup kemungkinan bagi bank mengalami kerugian yang disebabkan oleh menunggaknya kewajiban pembayaran oleh nasabahnya. Sehingga bank syariah sebagai bentuk upaya agar kerugian yang dideritanya itu dapat tertutupi menerapkan biaya *ta'widh*.

Meskipun telah banyak penelitian yang mengkaji masalah *ta'widh* dengan berbagai sudut pandang sesuai dengan kompetensinya, namun tidak mengurangi minat penulis untuk turut mengisi khasanah keilmuan ini dengan membuat karya tulis berbentuk skripsi yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik *Ta'widh* pada Akad *Murabahah* (Studi Kasus pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor**

Cabang Semarang”, yang tidak lain merupakan persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Walisongo Semarang. Proses penyusunan karya tulis ini sendiri, baik riset maupun penulisan telah memakan waktu kurang lebih dua semester sampai skripsi ini selesai.

Teriring rasa terimakasih dan penghargaan yang tulus kepada semua pihak yang secara langsung telah membantu penulis selama proses penulisan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak berikut ini:

1. H. Tolkah, M. A selaku dosen pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan skripsi ini. Semoga rahmat dan keberkahan selalu mengiringi langkah beliau.
2. Drs. H. Mohamad Solek, M. A selaku dosen pembimbing II yang senantiasa bersabar membantu, meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing, mengoreksi, dan mengarahkan penulis. Atas kesabaran beliau, *alhamdulillah* skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Semoga rahmat dan keberkahan selalu mengiringi langkah beliau.
3. Pegawai perpustakaan Universitas dan Fakultas yang telah memberikan ijin dan layanan perpustakaan yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini.

4. Seluruh teman-teman Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2013 khususnya kelas C yang selalu menemani, memberikan arahan dalam diskusi-diskusi seputar tugas akhir serta berjuang bersama selama proses perkuliahan hingga skripsi ini selesai.
5. Ana, Ikoh, Amel, dan Atik yang telah membantu penulis dalam mendapatkan tempat penelitian.
6. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang khususnya Mbak Penta, Mbak Adinda, dan Mas Fadhil yang selalu siap sedia menjadi informan dan membantu penulis dalam memperoleh serta mengumpulkan data-data yang diperlukan penulis untuk penulisan skripsi.

Harapan dan doa penulis semoga semua amal kebaikan dan jasa-jasa dari semua pihak yang telah membantu diterima oleh Allah SWT serta mendapatkan balasan yang berlipat ganda.

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan yang disebabkan keterbatasan kemampuan penulis. Oleh karena itu penulis mengharap saran dan kritik konstruktif dari pembaca demi sempurnanya skripsi ini. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat nyata bagi penulis khususnya dan para pembaca umumnya.

Semarang, 16 Agustus 2018
Penulis

Yesi Purwandari
NIM. 132311114

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB	vii
HALAMAN ABSTRAK	xii
HALAMAN KATA PENGANTAR	xiv
HALAMAN DAFTAR ISI	xvii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metode Penelitian.....	13
F. Sistematika Penulisan.....	17

**BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD
MURABAHAH DAN TA'WIDH**

A. Konsep Akad <i>Murabahah</i>	19
1. Pengertian Akad <i>Murabahah</i>	19
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	22
3. Rukun dan Syarat Akad <i>Murabahah</i>	24
4. Aplikasi Akad <i>Murabahah</i>	25
B. Konsep <i>Ta'widh</i>	28
1. <i>Ta'widh</i> Menurut Hukum Islam	28
2. <i>Ta'widh</i> Menurut Hukum Perdata	38

**BAB III : GAMBARAN UMUM PRAKTIK TA'WIDH PADA
PRODUK KPR BTN PLATINUM iB DI BTN
SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG**

A. Profil BTN Syariah	47
1. Sejarah Singkat BTN Syariah	47
2. Visi dan Misi BTN Syariah	49
3. Nilai Dasar dan Etika BTN Syariah	30
4. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional	51
5. Struktur Organisasi BTN Syariah	54

6. Produk dan Jasa Layanan BTN Syariah	54
B. Deskripsi Praktik <i>Ta'widh</i> pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang	62

**BAB IV : ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM
TERHADAP PRAKTIK *TA'WIDH* PADA PRODUK
KPR BTN PLATINUM iB DI BTN SYARIAH
KANTOR CABANG SEMARANG**

A. Analisis Praktik <i>ta'widh</i> pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang	77
B. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik <i>Ta'widh</i> pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang	83

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	95
B. Saran	97
C. Penutup	98

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan agama yang sempurna dan sesuai dengan perkembangan zaman. Tidak hanya mengatur bagaimana hubungan hamba dengan Tuhannya tetapi juga bagaimana mengatur hubungan antara sesama manusia. Interaksi dan saling membutuhkan antara sesama manusia melahirkan kegiatan-kegiatan muamalah seperti jual beli, pinjam meminjam, bahkan investasi.

Pertumbuhan ekonomi yang sangat pesat mengakibatkan banyaknya kebutuhan yang harus terpenuhi oleh setiap orang, meliputi kebutuhan primer, sekunder, bahkan tersier. Tiga macam kebutuhan tersebut sudah tidak asing lagi terdengar di telinga. Era modern seperti sekarang ini, kebutuhan sekunder dan tersier yang sejatinya merupakan kebutuhan penunjang bukan kebutuhan dasar yang harus dipenuhi tetapi manusia mulai disibukkan dengan beragam aktifitas untuk mendapatkan kebutuhan tersebut. Hal tersebut tidak lain bagi setiap orang adalah semata-mata guna mempertahankan keseimbangan fisiologis maupun psikologis.

Berdirinya lembaga-lembaga keuangan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah dapat dilihat sebagai proses untuk membangun sistem ekonomi Islam, baik dalam

skala mikro maupun makro. Dilihat dari segi kedudukan dan perannya, lembaga keuangan syariah di Indonesia memiliki landasan hukum yang kuat sehingga dapat memberi peran yang maksimal dan memberi daya tawar positif untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi nasional.¹

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia sebagaimana halnya makanan dan pakaian. Rumah memiliki arti penting bagi sebuah keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktifitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan rumah tiap tahun terus bertambah. Namun harga rumah yang terus membung menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Bank atau perbankan adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang dengan tujuan memenuhi kebutuhan kredit dengan modal sendiri atau orang lain.² Lembaga keuangan perbankan merupakan lembaga

¹ Herry Sutanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013) hlm. 7

² *Ensiklopedia Indonesia*, (Jakarta: Ikhtiar Baru, 1980) hlm. 393-394

keuangan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat guna memenuhi kebutuhan dana bagi pihak yang membutuhkan, baik untuk kegiatan produktif maupun konsumtif. Lembaga perbankan di Indonesia telah terbagi menjadi dua jenis, yaitu bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syariah. Bank yang bersifat konvensional adalah bank yang pelaksanaan operasionalnya menjalankan system bunga (*interest fee*), sedangkan bank yang bersifat syariah adalah bank yang dalam kegiatan operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah Islam. Prinsip syariah adalah aturan perjanjian Berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.³

Lahirnya Undang-undang No. 10 Tahun 1998 sebagai amandemen terhadap Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang dunia perbankan telah membuka jalan bagi pengembangan bank syariah di Indonesia. Sebagai dampaknya lahir sejumlah bank berlabel syariah, baik dalam bentuk bank umum syariah ataupun unit usaha syariah dari bank konvensional. Hingga kini, ada 12 bank berlabel syariah,

³Syarifuddin, dkk, *Studi Islam 2*, (Surakarta: Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyah UMS, 2006) hlm. 158

8 unit usaha syariah dari bank konvensional, dan 83 bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS), dibandingkan tahun 1992 yang hanya berjumlah satu bank syariah dan 79 bank pembiayaan rakyat syariah.⁴

Keberadaan perbankan syariah di Indonesia merupakan refleksi kebutuhan atas sistem perbankan yang dapat memberikan kontribusi stabilitas kepada sistem keuangan nasional. Industri perbankan syariah juga mencerminkan permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternatif yang menyediakan jasa perbankan yang memenuhi prinsip-prinsip syariah.

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan operasionalnya dengan mendasarkan kepada prinsip syariah. Bank yang mulai beroperasi sejak tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan kantor cabang syariah pertama di Jakarta ini menawarkan berbagai macam produk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang menjadi andalannya ialah KPR. KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilikan Rumah yang merupakan bagian dari produk pembiayaan bank untuk membeli dan memiliki rumah dengan cara diangsur. Salah satu produk pembiayaan yang dikelola oleh BTN Syariah adalah produk pembiayaan KPR Platinum iB, yaitu produk pembiayaan

⁴Cecep Maskanul Hakim, *Belajar Mudah Ekonomi Islam*, (Tangerang: Shuhuf Media Insani, 2011) hlm. 7-8

kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

KPR Platinum iB merupakan jenis pembiayaan konsumen. Pembiayaan konsumen (*consumer finance*) adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran sesuai prinsip syariah.⁵

Dalam mekanisme pembiayaan KPR Platinum iB BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, nasabah yang terlambat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran bulanan dikenakan biaya *ta'widh* per satu hari setelah jatuh tempo keterlambatan dan berlaku *continue* pada hari selanjutnya jika nasabah belum juga menunaikan kewajibannya. Alasan pengenaan biaya *ta'widh* oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Kota Semarang kepada nasabah tidak lain adalah guna memberlakukan kedisiplinan kepada nasabah atas kewajiban bayar akibat pembiayaan KPR Platinum iB yang ia ambil.

Pada dasarnya siapa pun yang memiliki harta benda dalam bentuk apa saja tidak terlindungi dari berbagai kerugian yang mungkin terjadi disebabkan oleh resiko yang tidak pasti. Berbagai macam usaha dilakukan demi mengatasi berbagai

⁵Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010) hlm. 207

risiko yang tidak diharapkan mungkin terjadi, baik dalam lingkungan bisnis, pekerjaan maupun terhadap harta kekayaan, salah satu upaya tersebut adalah melalui pengenaan biaya *ta'widh* kepada nasabah yang terlambat menunaikan pembayaran angsuran.

Adanya dhaman (tanggungjawab) untuk menggantikan atas sesuatu yang merugikan dasarnya adalah kaidah hukum Islam, “bahaya (beban berat) dihilangkan,” (*al-dhararu yuzal*), artinya bahaya (beban berat) termasuk di dalamnya kerugian harus dihilangkan dengan menutupnya melalui pemberian ganti rugi. Kerugian disini adalah segala gangguan yang menimpa seseorang, baik menyangkut dirinya maupun menyangkut harta kekayaannya, yang terwujud dalam bentuk berkurangnya kuantitas, kualitas ataupun manfaatnya. Dalam penutupan kerugian ini sudah barang tentu harus dilaksanakan berdasarkan peraturan yang berlaku.

Dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi atau *Ta'widh* menyebutkan bahwa besaran *ta'widh* hanya dapat dikenakan sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah adh-dhai'ah*). Dalam praktiknya di lapangan ternyata biaya *ta'widh* yang kenakan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang sudah dapat diketahui nilai kerugiannya

dengan mengacu pada rumus perhitungan baku yang ditetapkan oleh BTN Syariah. Adapun rumus tersebut yakni, **nilai angsuran (pembulatan ke atas) x 67 (angka ketetapan) x hari keterlambatan**. Dengan demikian, biaya *ta'widh* yang harus dibayar oleh nasabah telah dapat diketahui besaran nominalnya sejak awal akad.

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai praktik *ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang ditinjau dari sudut pandang hukum Islam. Untuk itu penulis mengambil judul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK TA’WIDH PADA AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS PADA PRODUK KPR BTN PLATINUM IB DI BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG)”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui praktik *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain:

1. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan tentang bagaimana kesesuaian antara teori yang selama ini didapatkan dalam perkuliahan dengan praktik yang terjadi di lapangan.

2. Bagi Instansi

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi pemikiran yang positif bagi lembaga terkait yang dalam hal ini adalah Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

3. Bagi Disiplin Ilmu

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi untuk pengembangan ilmu hukum bisnis syariah sehingga dapat dijadikan bahan referensi untuk penelitian selanjutnya.

D. Tinjauan Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.

Beberapa kajian yang relevan yang berhasil dihimpun sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya dapat dilihat sebagai berikut:

Pertama, skripsi yang disusun oleh Miftah Farid, mahasiswa Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, yang berjudul “*Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ta’widh (Studi Kasus terhadap Penentuan Ta’widh pada Produk Hasanah Card di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang)*”. Skripsi ini membahas tentang dalam implementasi fatwa DSN-MUI tentang *ta’widh* pada produk Hasanah Card di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang apakah sudah sesuai atau belum.. Ia menyimpulkan bahwa penerapan *ta’widh* di BNI Syariah belum sesuai dengan fatwa yang terkait dikarenakan dalam pelaksanaannya bank menerapkan besaran *ta’widh* menurut acuan nominal

yang telah ditetapkan serta pemberian ini tercantum sejak awal akad disepakati.⁶

Kedua, skripsi yang disusun oleh Evi Normah Wati, mahasiswi Fakultas Syariah UIN Walisongo Semarang, yang berjudul “*Praktek Denda pada Pembiayaan Murabahah di KJKS Maslahat Ummat Semarang dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.43*”. Skripsi ini membahas tentang bagaimana konsistensi penerapan denda oleh KJKS Maslahat Ummat Semarang dengan fatwa DSN-MUI No. 43. Skripsi ini menyimpulkan bahwa KJKS Maslahat Ummat Semarang mengenakan denda kepada para anggotanya yang terlambat membayar angsuran bukan berdasarkan kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang sebagaimana tercantum dalam fatwa DSN-MUI No. 43.⁷

Ketiga, skripsi yang disusun oleh Halimah, mahasiswa UIN Walisongo Semarang, yang berjudul “*Denda Keterlambatan (Late Charge) pada Kartu Kredit Syariah (Studi Analisis Fatwa DSN-MU No. 54/DSN-MUI/X/2006 tentang Syariah Card)*”. Skripsi ini membahas tentang hukum

⁶Miftah Farid, Skripsi: “*Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ta’widh (Studi Kasus terhadap penentuan Ta’widh pada Produk Hasanah Card di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang)*”, (Semarang: Institut Agama Islam Negeri Walisongo, 2013), hlm. 2

⁷Evi Normah Wati, Skripsi: “*Praktek Denda pada Pembiayaan Murabahah di KJKS Maslahat Ummat Semarang dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.43*” (Semarang: UIN Walisongo, 2010)

dari denda keterlambatan (*late charge*) pada kartu kredit syariah dalam Islam serta dasar hukum yang digunakan oleh DSN MUI untuk memperbolehkan menggunakan denda keterlambatan (*late charge*) pada kartu kredit syariah. Dari hasil penelitian tersebut disimpulkan bahwa hukum denda keterlambatan (*late charge*) diperbolehkan dalam Islam karena terdapat unsur *masalahah* di dalamnya. Selanjutnya, dasar hukum yang digunakan DSN MUI untuk memperbolehkan menggunakan denda keterlambatan (*late charge*) adalah dalil-dalil yang berasal dari Al-quran, hadis dan kaidah-kaidah fiqhiyyah yang mengarah mengarah kepada diperbolehkannya mengenakan denda keterlambatan (*late charge*) pada pemegang kartu kredit syariah yang terlambat membayar tagihan.⁸

Keempat, skripsi yang disusun oleh Abdullah Faqihuddin, Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, yang berjudul “*Implementasi Kebijakan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ta’widh bagi Nasabah Wanprestasi (Studi Kasus PT. Bank BNI Syariah Surabaya)*”. Skripsi ini membahas tentang konsep dari kebijakan fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 dalam

⁸Halimah, Skripsi: “*Denda Keterlambatan (Late Charge) pada Kartu Kredit Syariah (Studi Analisis Fatwa DSN-MU No. 54/DSN-MUI/X/2006 tentang Syariah Card)*” (Semarang: UIN Walisongo, 2010)

implementasinya pada nasabah wanprestasi di BNI Syariah Surabaya. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa pemberian *ta'widh* tidak dikenakan kepada semua nasabah wanprestasi dan teknis pelaksanaannya sudah sesuai dengan fatwa No. 43/DSN-MUI/VIII/2004.⁹

Kelima, skripsi yang dibahas oleh Arianto Saputra, Mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, yang berjudul “*Analisis Pengelolaan Dana Ta'zir dan Ta'widh bagi Nasabah Wanprestasi pada PT. BRI Syariah*”. Skripsi ini membahas tentang pengelolaan dana yang didapat dari *ta'zir* dan *ta'widh*. Ia menyimpulkan bahwa dana yang terkumpul dari denda *ta'zir* dan *ta'widh* dimasukkan ke dalam dana sosial yang diperuntukkan untuk kegiatan sosial meskipun dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi diperbolehkan memasukkan dana *ta'widh* ke dalam pendapatan bank syariah.¹⁰

Dari ke lima penelitian di atas belum ada yang membahas tentang praktik penetapan nilai ganti rugi (*ta'widh*), terlebih yang melakukan penelitian lapangan di

⁹Abdullah Faqihuddin, Skripsi: “*Implementasi Kebijakan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ta'widh bagi Nasabah Wanprestasi (Studi Kasus PT. Bank BNI Syariah Surabaya)*”, (Surabaya: Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2017), hlm. 86

¹⁰Arianto Saputra, Skripsi: “*Analisis Pengelolaan Dana Ta'zir dan Ta'widh bagi Nasabah Wanprestasi pada PT. BRI Syariah*”, (Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2014), hlm. 70

BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Adapun penelitian yang dilakukan penulis adalah tinjauan hukum Islam terhadap praktik *ta'widh* pada akad *murabahah* (studi kasus pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang”.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan metode penelitian kualitatif untuk meneliti implementasi hukum di lapangan dengan maksud untuk mengetahui praktik *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris yang dalam hal ini untuk mengetahui implementasi hukum Islam dengan praktik *ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

2. Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum tidak mengenal adanya data.¹¹ Untuk dapat memecahkan isu hukum dan sekaligus memantu menganalisisnya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian hukum dapat

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 181.

dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas.¹² Bahan hukum primer ini penulis peroleh melalui wawancara dengan pihak BTN Syariah Kota Semarang dan nasabah KPR BTN Platinum iB terkait dengan pokok masalah dalam penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen¹³ sebagai sumber penunjang yang dijadikan bahan untuk dapat menganalisa apa yang telah didapat dalam bahan hukum primer. Adapun publikasi hukum tersebut penulis peroleh dari buku-buku penelitian yang terkait dengan *ta'widh*, hasil penelitian dalam bentuk laporan, jurnal, skripsi, tesis, dan peraturan perundang-undangan. Dalam penelitian ini peraturan perundang-undangan yang digunakan meliputi:
 - 1) PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan

¹²*Ibid.*

¹³*Ibid.*

Prinsip Syariah Pasal 19 tentang Ketentuan Ganti Rugi

- 2) Fatwa DSN-MUI No. 43/ DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*)

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan unsure penting bagi peneliti guna mendapatkan data-data secara akurat terkait dengan masalah penelitian. Data penelitian kualitatif diperoleh penulis dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Wawancara (*interview*).

Adalah suatu teknik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi yang digali dari sumber data langsung melalui percakapan atau tanya jawab.¹⁴ Penulis melakukan wawancara secara terstruktur, yaitu wawancara yang dilaksanakan secara terencana dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan. Penulis melaksanakan wawancara terhadap 2 (dua) pihak sebagai informan, yaitu pihak BTN Syariah Kantor Cabang Semarang dan pihak nasabah KPR BTN Platinum iB. Adapun tujuan dari dilaksanakannya wawancara ini adalah guna

¹⁴Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013) hlm. 162

menghimpun informasi mengenai praktik *ta'widh* sebagai pokok masalah penelitian.

b. Studi Dokumentasi

Adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan melihat atau menganalisis data-data¹⁵ yang diperoleh penulis dari lapangan yang berkaitan dengan masalah penelitian. Dengan teknik dokumentasi ini, penulis dapat memperoleh informasi bukan dari orang sebagai narasumber, tetapi diperoleh dari macam-macam sumber tertulis atau dari dokumen yang ada pada informan. Adapun sumber tertulis yang dimaksud adalah surat persetujuan, surat perjanjian akad, dan lain sebagainya.

c. Observasi

Observasi ialah sebagai proses melihat, mengamati dan mencermati serta merekam perilaku secara sistematis untuk suatu tujuan tertentu atau kegiatan untuk mencari suatu data yang dapat digunakan untuk memberikan suatu kesimpulan atau diagnosis.¹⁶ Observasi sendiri dibedakan menjadi dua yakni observasi partisipan dan non-partisipan.

¹⁵HarisHerdiansyah, *MetodologiPenelitianKualitatifuntukIlmu-ilmuSosial*, (Jakarta: SalembaHumanika, 2012) hlm. 143

¹⁶Haris Herdiansyah, *Wawancara, Observasi, dan Focus Grups: Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif*,(Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 131

Jenis observasi yang penulis lakukan adalah observasi non-partisipan, di mana penulis sebagai observer tidak ikut langsung dalam proses praktik *ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang. Dengan kata lain penulis hanya bertindak sebagai pengamat atau penonton.

4. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik deskriptif analitis dengan pendekatan kualitatif terhadap data-data yang telah terkumpul. Pertama-tama penulis mendeskripsikan produk KPR Platinum iB yang dikeluarkan oleh BTN Syariah Kota Semarang dan praktik *ta'widh* pada produk tersebut. Kemudian praktik *ta'widh* tersebut dianalisa dengan hukum Islam yang dalam hal ini adalah fatwa DSN MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi atau *ta'widh* untuk mengetahui kesesuaian antara teori dengan praktiknya.

F. Sistematika Penulisan

Pembahasan dalam skripsi ini terbagi ke dalam lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Tinjauan umum tentang akad *murabahah* dan *ta'widh* berisi tentang konsep akad *murabahah* dan konsep *ta'widh* menurut hukum Islam dan *ta'widh* menurut hukum perdata.

BAB III : Gambaran Umum BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, berisi profil BTN Syariah Kota Semarang yang meliputi sejarah singkat BTN Syariah, Visi dan Misi, Nilai Dasar dan Etika, Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional, Struktur Organisasi, Produk dan Jasa Layanan, serta deskripsi *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang.

BAB IV : Analisis, berisi praktik *ta'widh* pada produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang serta analisisnya ditinjau dari hukum Islam.

BAB V : Penutup, berisi kesimpulan, saran, dan penutup.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *MURABAHAH* DAN *TA'WIDH*

A. Konsep Akad *Murabahah*

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan dalam perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *bay' al-murabahah* hukumnya boleh (*jawaz*) dan telah dilakukan oleh masyarakat Muslim sejak awal tanpa ada pihak (ulama) yang mengingkarinya.

1. Pengertian *Murabahah*

Kata *murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *al-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan dalam perdagangan. Dengan kata lain, *al-ribh* tersebut dapat diartikan sebagai keuntungan.¹ Sedangkan pengertian *murabahah* secara istilah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, sehingga penjual harus tahu harga

¹Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir, Kamus Arab-Indonesia*, Cet.IV, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997) hlm. 463

pokok dan berapa keuntungan sebagai tambahannya.²

Murabahah dalam istilah fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.³

Dalam fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dijelaskan bahwa apabila bank menerima permohonan nasabah atas pembelian barang kepada bank, maka bank harus membeli terlebih dahulu barang yang dipesan oleh nasabah tersebut secara sah pada pedagang. Apabila bank hendak mewakili pembelian barang kepada nasabah dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Selanjutnya bank menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan nasabah harus

²Darsono, dkk., *Perbankan Syariah di Indonesia: Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke Depan*, Cet. 1, (Jakarta: Rajawali Pers, 2017) hlm. 221

³Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Cet.1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2008) hlm. 82

membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakati karena janji tersebut sifatnya mengikat. Dalam hal ini bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah ketika menandatangani kesepakatan awal pemesanan, di mana uang muka ini digunakan untuk menutupi kerugian yang ditanggung bank ketika nasabah menolak membeli barang tersebut.⁴

Pada prinsipnya *murabahah* itu jual beli, ketika ada permintaan dari nasabah, bank terlebih dahulu membeli pesanan sesuai permintaan nasabah, lalu bank menjual dengan harga asli lalu ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

Dalam praktik perbankan Syariah, akad *murabahah* menggunakan jenis pembayaran *al-bai' bitsaman 'ajil*, yaitu jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan.⁵ Jadi, *murabahah* merupakan transaksi jual beli, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu bentuk akad bisnis yang mencari keuntungan bersifat

⁴Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010) hlm. 141-142

⁵Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010) hlm. 302

pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*).

Murabahah sendiri merupakan penjualan sesuatu barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan sejumlah yang disepakati bersama.⁶ Dengan sistem *murabahah* yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak bank harus memberitahukan harga perolehan atau harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR Syariah dan menentukan suatu tingkat keuntungan (*profit margin*) sebagai tambahan.⁷

2. Landasan hukum akad *murabahah*

a. Al-Qur'an

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...^ج

“... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”(QS. Al-Baqarah (2): 275)

⁶BIMB Institute of Research and Traininig Sdn.Bhd, *Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan*, (Kuala Lumpur: Perniagaan Rita, 1998) hlm. 16

⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia. 1999) hlm. 21

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syariah, dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

b. Al-Hadits

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى

اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ. (روه)

البیهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)⁸

⁸Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, terj. dari *Shahih Sunan Ibnu Majah* oleh Ahmad Taufiq Abdurrahman (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 142

Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah)⁹

Hadis di atas memberikan prasyarat bahwa akad jual beli *murabahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi.¹⁰ Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murabahah*, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.

3. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

Dalam semua pembiayaan *murabahah*, termasuk pembiayaan KPR Syariah, terdapat rukun yang dikristalisasikan sebagai berikut:

⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 102

¹⁰Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), hlm. 92

- a. Pihak yang berakad
 - 1) Penjual
 - 2) Pembeli
- b. Objek yang diakadkan
 - 1) Barang yang diperjualbelikan
 - 2) Harga jual/keuntungan
- c. Akad/ sighthat
 - 1) Serah (ijab)
 - 2) Terima (qabul).¹¹

4. Aplikasi Akad *Murabahah*

Mekanisme pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah dan lain-lain. Berikut beberapa contoh aplikasi mekanisme pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah:

- a. Untuk pengadaan barang

Transaksi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli *murabahah*, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik, dan sejenisnya. Apabila seorang

¹¹Tim PPS. IBI, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bnak Syariah Syariah*, (Jakarta: Djambatan, 2003) hlm. 77

nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah kulkas, ia dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikannya. Setelah bank syariah meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan pengadaan kulkas, bank kemudian membeli kulkas dan menyerahkannya kepada pemohon, yaitu nasabah. Harga kulkas tersebut sebesar Rp 4.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp 800.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp 200.000,- per bulan. Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya belum ada ketentuannya. Dalam praktiknya biaya ini menjadi *fee base income* bank syariah. Biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga.

b. Untuk modal kerja (modal kerja barang)

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat juga dilakukan dengan prinsip jual beli *murabahah*. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu satu akas dengan pembelian barang berulang-ulang. Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli *murabahah*. Transaksi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih menggunakan prinsip *mudharabah* (hasil). Karena, jika pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang menggunakan mekanisme *murabahah*, maka transaksi ini sama dengan *consumer finance* (pembiayaan konsumen) dalam bank konvensional yang mengandung unsur bunga. Transaksi dalam *consumer finance* menggunakan transaksi jual beli.

c. Untuk renovasi rumah (pengadaan material renovasi rumah)

Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli *murabahah*. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang

yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lain-lain. Transaksi dalam pembiayaan ini hanya berlaku sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang.¹²

B. Konsep *Ta'widh*

1. *Ta'widh* menurut hukum Islam

Dalam menjalankan tugasnya sebagai lembaga intermediasi bank syariah pasti mempunyai risiko salah satunya yaitu kredit macet. Walaupun bank syariah telah selektif dan menganalisis sebelum memberikan pembiayaan bukan berarti risiko hilang, akan tetapi hal tersebut dapat meminimalisir risiko yang terjadi sehingga kemungkinan gagal bayar pasti ada.

Para pihak wajib melaksanakan apa yang timbul dari akad. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana mestinya, tentu timbul kerugian pada pihak lain yang mengharapkan dapat mewujudkan kepentingannya melalui pelaksanaan akad tersebut. Oleh karena itu, hukum melindungi kepentingan pihak dimaksud

¹²Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015) hlm. 88

(kreditor) dengan membebaskan tanggung jawab untuk memberi ganti rugi atas pihak yang mangkir janji (debitur) bagi kepentingan pihak yang berhak (kreditor).

Dalam hukum Islam, terdapat istilah *dhaman al-'aqd*, yaitu tanggung jawab melaksanakan akad. Dalam istilah tanggung jawab yang terkait dengan konsep ganti rugi ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu:¹³

1. Daman akad (*dhaman al-'aqd*), yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada ingkar akad.
2. Daman udwan (*dhaman al-'udwan*), yaitu tanggung jawab perdata untuk memberikan ganti rugi yang bersumber kepada perbuatan merugikan (*al-fi'l adh-dharr*) atau dalam istilah hukum perdata Indonesia disebut dengan perbuatan melawan hukum.

Di samping itu, dalam melindungi aktifitas ekonomi dan bisnis, Islam telah memberikan prinsip-prinsip umum yang harus dipegang, salah satunya yaituprinsip tidak boleh mengandung praktik eksploitasi dan saling merugikan yang membuat

¹³Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010) hlm. 330

orang lain teraniaya.¹⁴ Dengan demikian transaksi apapun yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan asas kemaslahatan, dalam arti menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*mashaqqah*).

Sehingga dalam melindungi kepentingan masing-masing pihak yang berakad terutama pihak yang mengalami kerugian, Islam memberikan ketentuan terkait dengan pemberian ganti kerugian yang disebut dengan istilah *ta'widh* atau ganti rugi.

a. Pengertian *ta'widh*

Kata *al-ta'widh* berasal dari kata *'iwadha* (عوض) yang mempunyai arti memberi ganti atau mengganti, sedangkan kata *ta'widh* sendiri mempunyai arti secara bahasa mengganti.¹⁵ Adapun menurut istilah adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan.

Ta'widh adalah sejumlah dana yang dibebankan kepada nasabah untuk menutup kerugian yang diderita oleh bank akibat nasabah lalai atau melakukan sesuatu yang menyimpang

¹⁴Syufa'at, "Implementasi Maqasid al-Shari'ah dalam Hukum Ekonomi Islam", *Jurnal Al-Ahkam*, vol. 23, 2013. hlm. 158-159

¹⁵Tim Khasiko, *Kamus Lengkap Arab Indonesia*, (Surabaya: Kashiko, 2000) hlm. 449

dari ketentuan dalam akad.¹⁶ Bank dapat mengenakan *ta'widh* sebesar kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang telah melakukan kelalaian atas kewajibannya. Bank dapat mengakui *ta'widh* sebagai pendapatan bank yaitu sebesar nilai kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/ al-furshah al-dha-I'ah*).

b. Landasan hukum *ta'widh*

Islam adalah agama yang melindungi setiap pihak yang bertransaksi atau melakukan akad. Maka hak-hak setiap pihak sangat dijaga dalam Islam. Sehingga tidak ada yang saling mendzalimi atau dirugikan satu sama lain. Hal ini sebagaimana tertera dalam al-quran dan al-hadits berikut ini:

¹⁶Muhammad, *Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*.(Yogyakarta: UII Press, 2011) hlm. 89-90

1) Al-Quran

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ^ع

أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ

عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ^ظ إِنْ

اللَّهُ تَحَكَّمَ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (QS. Al-Maidah [5]: 1)

Dari surat al-Maidah ayat 1 sudah sangat jelas bahwa apabila seseorang melakukan akad atau kontrak perjanjian maka masing-masing pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya satu sama lain. Sehingga setiap yang berhutang harus membayar hutangnya. Ganti rugi dalam hukum Islam

lebih menitik beratkan tanggung jawab para pihak dalam melaksanakan suatu akad perikatan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak, maka tentu akan menimbulkan kerugian bagi pihak yang lain.

2) Al-Hadits

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْأَعْلَى عَنْ مَعْمَرٍ عَنْ هَمَّامِ بْنِ مُنَبِّهٍ

أَخِي وَهَبِ بْنِ مُنَبِّهٍ أَنَّهُ سَمِعَ أَبَا هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يَقُولُ

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ

Telah menceritakan kepada kami Musaddad telah menceritakan kepada kami 'Abdul A'laa dari Ma'mar dari Hammam bin Munabbih, saudaranya Wahb bin Munabbih bahwa dia mendengar Abu Hurairah radiallahu 'anhu berkata: "Menunda pembayaran hutang bagi orang kaya adalah kezhaliman". (HR. Bukhari)

عَنِ الشَّرِيدِ, قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: لِي

الْوَاحِدِ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ. قَالَ عَلِيُّ الطَّنَافِئِيُّ: يَعْنِي

عِرْضَهُ شِكَايَتَهُ, وَعُقُوبَتَهُ سِجْنَهُ.

Dari al-Syarid, ia berkata, Rasulullah SAW bersabda, "Menunda pembayaran utang oleh

orang yang mampu, akan berdampak pada kehormatan dan menyebabkan sanksi untuknya.”
(HR. Ibnu Majah)¹⁷

Terkait hal di atas Bank Indonesia telah memberikan aturan mengenai pemberian biaya ganti rugi. Aturan tersebut tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 19 tentang Ketentuan Ganti Rugi. Isi dari ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:¹⁸

1. Bank dapat mengenakan ganti rugi (*ta'widh*) hanya atas kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan mengakibatkan kerugian pada bank

¹⁷ Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, terj. dari *Shahih Sunan Ibnu Majah* oleh Ahmad Taufiq Abdurrahman (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 413

¹⁸ “Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005”,
<https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Documents/5381fcc4facf429e9330ee355087bdc7pbi74605.pdf>, 2 Februari 2018.

2. Besar ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/ al furshah al-dha-i'ah*)
3. Ganti rugi hanya boleh dikenakan pada akad *ijarah* dan akad yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti *salam*, *istishna'*, serta *murabahah*, yang pembayarannya dilakukan tidak secara tunai
4. Ganti rugi dalam akad *mudharabah* dan *musyarakah*, hanya boleh dikenakan bank sebagai *shahibul maal* apabila bagian keuntungan bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah sebagai *mudharib*
5. Klausul pengenaan ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah
6. Besarnya ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah

Selain Bank Indonesia, DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia) sebagai

lembaga pengawas Bank Syariah di Indonesia mempunyai ketentuan-ketentuan terkait dengan ganti rugi atau *ta'widh*. Ketentuan-ketentuan tersebut tercantum dalam fatwa DSN-MUI No. 43/ DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*). Fatwa tersebut memberikan ketentuan atau aturan bagi lembaga keuangan syariah yang menerapkan ganti rugi agar dalam menjalankan kegiatan operasionalnya sesuai dengan prinsip hukum Islam. Ketentuan tersebut antara lain sebagai berikut:¹⁹

Pertama, ketentuan umum, meliputi:

1. Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.
2. Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam

¹⁹Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. (Jakarta: Erlangga, 2014) hlm. 250-251

rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.

4. Besarnya ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah adhdhai'ah*)
5. Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang-piutang (*dayn*), seperti *salam*, *istisna'* serta *murabahah* dan *ijarah*.
6. Dalam akad *mudharabah* dan *musyarakah*, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul mal* atau salah satu pihak dalam *musyarakah* apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

Kedua, ketentuan khusus, meliputi:

1. Ketentuan ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.

2. Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.
3. Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.
4. Pihak yang cedera janji bertanggungjawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

Ta'widh diberikan kepada nasabah sebagai upaya bank syariah dalam mereflesikan kerugian yang dideritanya. Kerugian yang dimaksud adalah kerugian dalam bentuk materil selaku objek akad itu sendiri.

2. *Ta'widh* menurut hukum perdata

Ta'widh dalam istilah hukum perdata disebut dengan ganti rugi, yaitu menutup kerugian atas segala pengeluaran yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak dan terjadi kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur begitu pula dengan kerugian berupa kehilangan keuntungan (bunga) yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.²⁰

²⁰Subekti

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.²¹

Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang telah dirugikan. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.²²

Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara debitur dan kreditur. Misalnya, A berjanji akan mengirimkan barang kepada B pada tanggal 10 Januari 1998. Akan tetapi, pada tanggal yang telah ditentukan. A belum juga mengirimkan barang tersebut kepada B, supaya B dapat menuntut ganti rugi karena keterlambatan tersebut maka B harus memberikan peringatan (somasi) kepada A, minimal tiga kali.

²¹Salim H. S, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), cet. IV, hlm. 100

²²*Ibid.* hlm. 100

Timbulnya denda atau ganti rugi dapat disebabkan oleh tidak terpenuhinya prestasi oleh salah satu pihak yang terikat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Pasal 1234 KUH Perdata menjelaskan yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu.²³ Dalam hal tidak terpenuhinya prestasi ini maka seseorang dikatakan telah melakukan wanprestasi dalam suatu ikatan perjanjian.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban. Wanprestasi mempunyai hubungan yang erat dengan somasi.²⁴ Adapun hal lain yang menyebabkan seseorang dianggap wanprestasi apabila:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat

²³Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), cet. VI, hlm. 47-48

²⁴Salim H. S, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), cet. IV, hlm. 99

4. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan²⁵

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.²⁶

Wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai dalam memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi tersebut di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa.²⁷

Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk

²⁵Abdul R. Saliman, *Op.Cit.*,

²⁶*Ibid.*,

²⁷Azharuddin Lathif dan Nahrowi, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Jakarta: Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2009) hlm. 51

memperingatkan/menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya.²⁸

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

1. Perikatan tetap ada

Kreditur dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur. (Pasal 1234 KUH Perdata)

3. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari

²⁸*Ibid.*,

kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUH Perdata.²⁹

Atas dasar wanprestasi tersebut, kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur
2. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur (Pasal 1267 KUH Perdata)
3. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan
4. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian
5. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi tersebut berupa pembayaran uang denda.³⁰

Ganti kerugian yang dapat dimintakan pengantiannya menyangkut hal-hal sebagai berikut:

1. Biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*),
2. Kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang (*schaden*),

²⁹Salim H. S, *Op.Cit.*, hlm. 99

³⁰*Ibid.*,

3. Kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si berhutang tidak lalai (*windstderving*).³¹

Namun tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-undang dalam hal ini membatasi dengan menetapkan hanya kerugian yang dapat dikira-kirakan atau diduga pada waktu perjanjian dibuat dan yang sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja. Untuk itu pihak kreditur harus memastikan terlebih dahulu apakah kerugian yang dimintakannya itu benar-benar terjadi karena kelalaian pihak debitur atau tidak. Karena jika debitur berhasil dalam membuktikan adanya keadaan memaksa (*force majeure*), maka tuntutan kreditur akan ditolak oleh hakim dan debitur terluput dari penghukuman, baik yang berupa penghukuman untuk memenuhi perjanjian, maupun penghukuman untuk membayar penggantian kerugian.³²

Force majeure atau keadaan memaksa (*overmacht*) adalah keadaan dimana para pihak tidak dapat

³¹Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), cet. 31, hlm. 148

³²*Ibid.*, hlm. 150

melaksanakan hak dan kewajibannya karena disebabkan oleh suatu kejadian yang terjadi di luar kekuasaan para pihak untuk menanggulangnya, misalnya bencana (gempa bumi, tsunami, banjir, longsor), kebakaran, perang, huru-hura, pemberontakan, wabah penyakit, tindakan pemerintah di bidang keuangan, dan lain-lain.³³

Sedangkan menurut pasal 1243 KUH Perdata, pemberian ganti rugi adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut. Pada masa ini telah dikenal adanya “*personal reparation*”, yaitu semacam pembiayaan ganti rugi yang akan dilakukan oleh seseorang yang telah melakukan tindak pidana atau keluarganya terhadap korban yang telah dirugikan sebagai akibat tindak pidana tersebut.

Denda atau ganti rugi akibat keterlambatan yang mereka sebutkan sebetulnya sama halnya dengan jumlah tertentu yang diambil bank atas sebuah piutang.³⁴ Jadi siapa yang terlambat membayar utang

³³Eman Sulaeman, *Contract Drafting (Teori dan Teknik Penyusunan)*, (Yogyakarta: Kamila, 2015) hlm. 116

³⁴Jual Beli, Sa'id Abdul Azhim, terj. Iman Firdaus, (Jakarta: Qisthi Press, 2008) hlm. 86

kepada bank, ia bisa menunggu hingga kembali bisa membayar, atau mengambil sebagian dari jaminannya jika tidak bisa mengambil dari gajinya untuk menutupi utang itu.

BAB III

GAMBARAN UMUM PRAKTIK *TA'WIDH* PADA PRODUK KPR BTN PLATINUM iB DI BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG

A. Profil BTN Syariah

1. Sejarah Singkat BTN Syariah

Usaha Syariah BTN hadir dengan dibentuknya Divisi Syariah pada tanggal 04 November 2004 yang merupakan Kantor Pusat dari seluruh Kantor-kantor Cabang Syariah. Pada tanggal 14 Februari 2005 Unit Usaha Syariah BTN membuka Kantor Cabang Syariah pertamanya di Jakarta.

Unit Usaha Syariah BTN telah banyak mengalami perkembangan yang cukup pesat. Dari tahun 2005 sampai Desember 2016 telah dibuka Kantor Cabang Syariah (KCS) sebanyak 23 kantor, Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) sebanyak 36 kantor, Kantor Kas Syariah sebanyak 6 kantor, serta Kantor Layanan Syariah sebanyak 286 kantor. Di tahun 2017 ini Unit Usaha Syariah BTN akan melakukan ekspansi dengan penambahan 1 Kantor Cabang Syariah (KCS) di Mataram dan Kantor Cabang Pembantu Syariah (KCPS) sebanyak 10 kantor dimana 3 KCPS telah di buka pada Triwulan 1, serta

penambahan 2 Kantor Kas Syariah. Di sisi asset dan laba lima tahun terakhir Unit Usaha Syariah BTN mengalami peningkatan pertumbuhan setiap tahunnya, sedangkan di sisi NPF pada Desember 2016 mengalami jumlah penurunan dari Desember 2015.¹

BTN Syariah berkeyakinan bahwa operasional perbankan yang berlandaskan prinsip bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan dapat mendorong terciptanya stabilitas perekonomian seperti teruraikan dalam tujuan pembentukan BTN Syariah sebagai berikut:

- a. Memperluas dan menjangkau segmen masyarakat yang menghendaki produk perbankan syariah.
- b. Meningkatkan daya saing Bank BTN dalam layanan jasa perbankan.
- c. Mempertahankan loyalitas nasabah Bank BTN yang menghendaki transaksi perbankan berdasarkan prinsip syariah.
- d. Memberikan keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada segenap nasabah dan pegawai.

¹BTN Syariah, *Produk dan Jasa Layanan BTN Syariah*, edisi tahun 2017, hlm. 1-2

2. Visi dan Misi BTN Syariah

BTN Syariah yang merupakan *Strategic Bussines Unit* tentu berupaya untuk dapat meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar di masa yang akan datang. Upaya tersebut tertuang dalam visi dan misi sebagai berikut:²

Visi

“Menjadi Bank Syariah yang terdepan di Indonesia dalam pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.”

Misi

- a. Menyediakan produk dan jasa yang inovatif serta layanan unggul yang fokus pada pembiayaan perumahan dan industri ikutannya.
- b. Mengembangkan human capital yang berkualitas dan memiliki integritas tinggi serta penerapan Good Corporate Governance dan Compliance.
- c. Meningkatkan keunggulan kompetitif melalui Teknologi Informasi terkini.
- d. Memedulikan kepentingan masyarakat dan lingkungannya.

²*Ibid.*

3. Nilai Dasar dan Etika BTN Syariah

Dalam menjalankan operasionalnya BTN Syariah memiliki nilai dasar dan etika yang harus direalisasikan demi terwujudnya lembaga yang berintegritas dan maju. Berikut nilai-nilai dasar yang yang menjadi pedoman bagi BTN Syariah, antara lain:

- a. Taat melaksanakan dan mengamalkan ajaran Islam secara khusuk.
- b. Selalu untuk menimba ilmu guna meningkatkan pengetahuan dan keterampilannya demi kemajuan Bank BTN Syariah.
- c. Mengutamakan kerjasama dalam melaksanakan tugas untuk mencapai tujuan Bank BTN Syariah dengan kinerja yang baik.
- d. Selalu memberikan yang terbaik secara ikhlas bagi bank BTN Syariah dan semua *steeakholders*, sebagai perwujudan dari pengabdian kepada Allah SWT.
- e. Selalu bekerja secara profesional yang kompeten dalam bidang tugasnya.

Adapun etika yang wajib dilaksanakan adalah sebagai berikut:

- a. Patuh dan taat pada ketentuan syariah serta perundang-undangan dan peraturan yang berlaku.

- b. Melakukan pencatatan segala transaksi yang bertalian dengan kegiatan Bank BTN secara benar sebagai wujud dari profesionalisme dan sikap amanah.
- c. Berlomba dalam kebaikan untuk memberikan yang terbaik kepada seluruh *stake holder*.
- d. Tidak menyalahgunakan wewenangnya untuk kegiatan pribadi.
- e. Menghindarkan diri dari keterlibatan dalam pengambilan keputusan dalam hal terdapat pertentangan kepentingan.
- f. Menjaga kerahasiaan nasabah dan Bank BTN.
- g. Memperhitungkan dampak yang merugikan dari setiap kebijakan yang ditetapkan Bank BTN terhadap keadaan ekonomi, sosial, dan lingkungannya.
- h. Tidak menerima hadiah atau imbalan yang memperkaya diri pribadi maupun keluarganya.
- i. Tidak melakukan perbuatan tercela yang dapat merugikan citra profesinya.

4. Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Pada prinsipnya, bank syariah adalah sama dengan perbankan konvensional yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam

bentuk produk pelemparan dana).³ Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan (*financing*), pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank syariah.

Namun secara umum antara bank syariah dan bank konvensional tetap memiliki perbedaan dari berbagai segi. Berikut perbedaan antara Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah dengan Bank Tabungan Negara (BTN) Konvensional disajikan dalam tabel 3.1 berikut ini:

Tabel 3.1
Perbedaan BTN Syariah dan BTN Konvensional⁴

No.	Perbedaan Aspek	Bank Syariah	Bank Konvensional
1.	Falsafah	Tidak berdasarkan: <ul style="list-style-type: none"> • Bunga • Spekulasi • Ketidakjelasan 	Berdasarkan bunga
2.	Operasional	Dana diakui sebagai: <ul style="list-style-type: none"> • Titipan • Investasi 	Dana diakui sebagai simpanan berbasis imbalan

³Helmi Haris, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)”, *Jurnal Ekonomi Islam*, vol. 1, no. 1, 2017. hlm. 115

⁴*Ibid.*, hlm. 4

		berbasis bagi hasil Penyaluran untuk usaha yang halal dan menguntungkan	bunga
3.	Akad	<p>Penghimpunan dana:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investasi (<i>mudharabah</i>) • Titipan (<i>wadiah</i>) <p>Pembiayaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kerjasama usaha/ syirkah (<i>mudharabah/ musyarakah</i>) • Jual beli (<i>murabahah/ istishna</i>) • Sewa (<i>ijarah</i>) 	<p>Penghimpunan dana: Berdasarkan bunga</p> <p>Pembiayaan: Perjanjian pinjam meminjam uang (kredit)</p>
4.	Keuntungan/ imbal hasil	Keuntungan dihitung dengan sistem margin/ bagi hasil/ <i>fee (ujrah)</i>	Menggunakan sistem bunga
5.	Angsuran pembiayaan/	Kepastian dari segi jumlah angsuran (tidak	Angsuran berfluktuasi

	kredit	fluktuatif)	
6.	Hubungan bank dengan nasabah	Hubungan bank dengan nasabah sebagai mitra usaha/ bisnis	Hubungan bank dengan nasabah sebagai kreditur dan debitur

5. Struktur Organisasi BTN Syariah Kantor Cabang Semarang (*Terlampir*)

6. Produk dan Jasa Layanan BTN Syariah

a. Produk-produk BTN Syariah⁵

1) Produk Penghimpunan Dana

a) Tabungan BTN Batara iB

Produk simpanan dana berakad *wadi'ah* (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

b) Tabungan BTN Prima iB

Produk simpanan dana berakad *mudharabah mutlaqah* (investasi), bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

c) Tabungan BTN Haji dan Umroh iB

Tabungan untuk mewujudkan impian ibadah haji melalui program haji regular dan ibadah

⁵*Ibid.*, hlm. 19-31

umroh dengan akad *mudharabah mutlaqah*, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

d) Tabungan BTN Qurban iB

Tabungan untuk mewujudkan niat ibadah qurban dengan akad *mudharabah mutlaqah*, bank memberikan bagi hasil yang menguntungkan dan kompetitif.

e) TabunganKu iB

Tabungan dengan akad *wadi'ah* (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menarik. Diterbitkan secara bersama-sama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

f) Tabungan BTN SimPel iB

Tabungan dengan skema untuk pelajar yang berfungsi sebagai media edukasi untuk mendorong budaya menabung sejak dini dengan akad *wadi'ah* (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.

g) Tabungan BTN Emas iB

Tabungan dengan akad *mudharabah mutlaqah* yang digunakan untuk memberikan

kemudahan kepada nasabah dalam mempersiapkan dana untuk berinvestasi dalam bentuk emas untuk memenuhi kebutuhan nasabah di masa yang akan datang.

h) Giro BTN iB

Produk simpanan dengan prinsip *wadi'ah* (titipan), bank dapat memberikan bonus yang menguntungkan bagi nasabah atas simpanannya guna memperlancar aktivitas bisnis.

i) Giro BTN Prima iB

Produk simpanan dengan prinsip *mudharabah mutlaqah*, nasabah akan mendapatkan bagi hasil yang menguntungkan guna memperlancar aktivitas bisnis.

j) Deposito BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah mutlaqah* (investasi).

k) Deposito On Call BTN iB

Produk investasi berjangka berdasarkan prinsip *mudharabah mutlaqah* (investasi).

2) Produk Pembiayaan

a) KPR BTN Bersubsidi iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan yang tergolong Masyarakat Berpenghasilan

Rendah (MBR) dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah atau rusun yang merupakan program pemerintah.

b) KPR BTN Platinum iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

c) KPR BTN Indent iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen dengan akad *istishna'* (pesanan).

d) Pembiayaan Properti BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah untuk kepemilikan asset bersama berupa pembelian properti baru atau pembiayaan ulang/refinancing kepada nasabah yang telah memiliki properti dengan akad *musyarakah mutanaqisah*.

e) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka membangun atau merenovasi bangunan tempat tinggal.

- f) **Pembiayaan Multimanfaat BTN iB**
Pembiayaan bagi para pegawai dan pensiunan yang digunakan untuk keperluan pembelian berbagai jenis barang elektronik atau furniture dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli).
- g) **Pembiayaan Multijasa BTN iB**
Pembiayaan yang dapat digunakan untuk keperluan mendanai berbagai kebutuhan layanan jasa (pendidikan, kesehatan, wisata, haji khusus atau umroh pernikahan) bagi nasabah. Pembiayaan ini menggunakan akad *kafalah bil ujah*.
- h) **Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB**
Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan kendaraan bermotor yang diperuntukkan untuk kepentingan pribadi.
- i) **Pembiayaan Tunai Emas BTN iB**
Pembiayaan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah dengan berdasarkan akad *qardh* yang diberikan bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan dan disertai dengan surat gadai sebagai penyerahan *marhun* (barang jaminan) untuk jaminan

pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada bank (*murtahin*).

j) Pembiayaan Emasku BTN iB

Pembiayaan kepada nasabah perorangan dengan akad *murabahah* (jual beli) dalam rangka pemilikan emas lantakan (batangan) bersertifikat Antam.

k) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif selain usaha pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan dengan akad *mudharabah* (investasi).

l) Pembiayaan Investasi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif, guna pembelian/ pengadaan barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk aktivitas usaha / investasi dan dilaksanakan dengan akad *murabahah* (jual beli) atau *mudharabah* (investasi).

m) Pembiayaan Konstruksi BTN iB

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan dana nasabah yang menjalankan usaha produktif

berupa pembangunan proyek perumahan dan dilaksanakan sesuai dengan akad *musyarakah*.

b. Jasa Layanan BTN Syariah⁶

1) Kartu Debit BTN Syariah

Fasilitas layanan kartu yang memberikan kemudahan bagi nasabah melalui ATM seperti tarik tunai dan transfer, dapat dilakukan di seluruh jaringan ATM Bank BTN, Link, ATM Bersama, Prima, Visa dan Plus serta berbelanja di toko-toko berlogo Visa di dalam dan luar negeri.

2) Kiriman Uang

Fasilitas layanan pengiriman uang secara real time ke sesama Bank BTN dan BTN Syariah serta pengiriman uang ke Bank lain menggunakan fasilitas SKN, RTGS, Link, ATM Bersama dan Prima.

3) iCash Management System (iCMS)

Layanan berbasis internet dengan menggunakan aplikasi browser yang berguna untuk membantu nasabah dalam mengelola kegiatan perbankan secara mandiri, efektif dan efisien.

⁶*Ibid.*, hlm. 42-43

- 4) Payment Point BTN iB
Fasilitas layanan bagi nasabah untuk memudahkan dalam membayar tagihan rutin seperti tagihan telepon, telepon seluler, listrik, air dan pajak.
- 5) Payroll BTN iB
Layanan bagi perusahaan, lembaga atau perorangan dalam mengelola pembayaran gaji, THR, bonus dan kebutuhan finansial lainnya.
- 6) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji
Fasilitas yang memberikan kepastian dan kemudahan untuk mendapatkan porsi keberangkatan ibadah haji dengan sistem online dari SISKOHAT.
- 7) SPP Online BTN
Layanan bagi perguruan tinggi/sekolah menyediakan delivery channel menerima setoran biaya-biaya pendidikan secara online.
- 8) Program Pengembangan Operasional
Fasilitas yang diberikan bank dengan melakukan kerjasama untuk pemberian Program Pengembangan Operasional berupa barang, jasa atau fasilitas lainnya yang dapat diberikan diawal maupun diakhir kerjasama yang nilainya dihitung

seperti Jasa Giro maupun nisbah/ bagi hasil Deposito.

Dari sekian banyak produk dan jasa BTN Syariah yang begitu beragam dalam memenuhi kebutuhan nasabah, namun fokus utama BTN Syariah ada pada pembiayaan perumahan (diantaranya: KPR BTN Syariah dan Multiguna BTN Syariah untuk Kendaraan Bermotor).

B. Deskripsi *Ta'widh* pada Produk KPR Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syariah dan perbankan konvensional, di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bergaining position*) antara

nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.⁷

KPR adalah singkatan dari Kredit Kepemilikan Rumah, yaitu pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk membantu anggota masyarakat guna membeli rumah berikutan tanah. Adapun KPR BTN Platinum iB adalah pembiayaan kepada nasabah perorangan dalam rangka pemilikan rumah, apartemen, ruko, rukan, rusun baik dalam kondisi baru maupun *second*.⁸ Jenis KPR ini menggunakan akad *murabahah*, yaitu penerapan prinsip jual beli antara bank dan nasabah dimana bank membeli properti yang diinginkan oleh nasabah dan kemudian secara prinsip menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.⁹ Adapun yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah jumlah uang yang wajib dibayar nasabah kepada bank sebagai imbalan atas pembiayaan yang diberikan oleh bank yang merupakan selisih antara harga jual dengan harga beli.¹⁰ Bank BTN Syariah sebagai pemberi dana pembiayaan, akan membeli properti yang diinginkan nasabah. Kemudian,

⁷Helmi Haris, *Op.Cit.*, hlm 115

⁸BTN Syariah, *Op.Cit.*, hlm. 19

⁹Adinda Ayu Wulandari, Staff Consumer Financing Service BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, *Wawancara*. 8 Juli 2018

¹⁰Resume Akad *Murabahah* Pembiayaan KPR BTN Syariah Pasal 2 poin (9).

nasabah selanjutnya akan membayar cicilan kepada bank BTN Syariah dengan margin keuntungan yang telah ditentukan dalam kesepakatan awal.

Dalam produk pembiayaan ini, BTN Syariah memberikan beberapa karakteristik yang tentunya bertujuan untuk memudahkan nasabah dalam mewujudkan kepemilikan properti yang diinginkannya. Karakteristik yang dimaksud¹¹ adalah sebagai berikut:

1. Terdapat pilihan angsuran *fixed* atau berjenjang
2. Jangka waktu sampai dengan 20 tahun dengan syarat tidak melebihi sisa jangka waktu hak atas tanah minus 1 tahun (untuk SHGB)
3. RPC maksimal 70% dari penghasilan bersih
4. Harga acuan yang digunakan adalah harga jual setelah dikurangi diskon atau harga pasar wajar (mana yang lebih rendah)
5. Jenis agunan berupa rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen
6. Agunan memiliki bukti kepemilikan berupa Hak Milik/ Hak Guna Bangunan/ Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Proses pembiayaan di BTN Syariah sangat memerhatikan aspek-aspek teknik administratif. Adapun aspek-aspek yang digunakan sebagai dasar pertimbangan

¹¹BTN Syariah, *Op.Cit.*, hlm. 19-20

pembiayaan adalah surat permohonan pembiayaan dan proses evaluasi.

1. Surat permohonan pembiayaan

Dalam surat permohonan berisi jenis pembiayaan yang diambil oleh nasabah, untuk berapa lama, berapa limit/ plafon yang diinginkan, serta sumber pelunasan pembiayaan berasal dari mana. Di samping itu, surat pun dilampiri dengan dokumen pendukung. Berikut persyaratan dan dokumen yang harus dipenuhi oleh nasabah:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak lebih dari 65 tahun
- d. Minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun
- e. Tidak memiliki kredit/ pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)
- f. NPWP pribadi atau SPT Psl. 21
- g. Berpenghasilan dan mampu mengangsur setiap bulan sampai dengan lunas
- h. Dokumen yang dilengkapi:¹²
 - 1) Umum
 - a) Mengisi aplikasi permohonan

¹²Resume Check List Kelengkapan Syarat KPR Platinum iB, KPR Indensya BTN iB, dan Bangun Rumah BTN iB

- b) Pas foto terbaru ukuran 3 x 4 suami - istri @ 1 lembar
 - c) Foto copy KTP yang masih berlaku suami – istri @ 2 lembar
 - d) Foto copy Kartu Keluarga 1 lembar
 - e) Foto copy Surat Nikah (bagi yang sudah menikah)
 - f) Foto copy buku tabungan/rekening koran selama 3 bulan terakhir
 - g) Foto copy NPWP pribadi
 - h) Minimal telah bekerja (karyawan)/wiraswasta (usaha) selama satu tahun
- 2) Pegawai
- a) Foto copy SK Pengangkatan awal dan akhir suami-istri
 - b) Slip gaji asli suami-istri 3 bulan terakhir
 - c) Surat Keterangan Kerja Asli dari atasan/pimpinan
 - d) Foto copy Kartu Pegawai (bila ada)
 - e) Foto copy Kartu Jamsostek (bila ada)
 - f) Foto copy Kartu Asuransi Kesehatan (bila ada)
- 3) Wiraswasta
- a) Foto copy Akte Pendirian perusahaan
 - b) Foto copy SIUP/HO/TDP, izin praktik untuk profesi (dokter, notaris, dll)

- c) Foto copy NPWP perusahaan
 - d) Laporan keuangan 3 bulan terakhir
 - e) Foto copy rekening koran/tabungan 6 bulan terakhir
 - f) Foto tempat usaha
- 4) Agunan
- a) Surat keterangan harga jual dari penjual/developer
 - b) Foto copy Sertifikat Hak Milik/SHGB (rumah yang akan dibeli)
 - c) Foto copy IMB (IPT atau bukti pengurusan)
 - d) Foto copy PBB tahun terakhir
 - e) Rumah diappraisal oleh appraisel independen rekanan bank
 - f) RAB (untuk pengajuan renovasi rumah)
 - g) Foto copy KTP (suami-istri), Kartu Keluarga dan buku nikah penjual (untuk rumah *second*)

2. Proses Evaluasi

Setelah persyaratan dan dokumen di atas lengkap, selanjutnya bank melakukan penilaian terhadap kelengkapan berkas-berkas permohonan nasabah. Setelah berkas persyaratan dinilai layak untuk diberikan pembiayaan, kemudian pihak bank menuju ke lapangan guna meninjau langsung properti yang diinginkan oleh

nasabah dan memastikan apakah berkas-berkas persyaratan yang diberikan sudah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah.

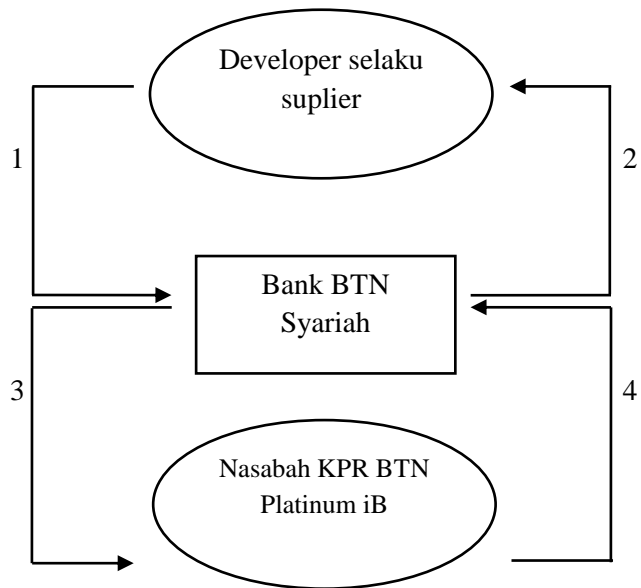
Pembiayaan KPR Platinum iB merupakan produk andalan yang dimiliki oleh Bank BTN Syariah. Dalam operasionalnya, bank BTN Syariah memiliki beberapa tahapan bagi nasabah yang ingin melakukan pembiayaan KPR ini. Pertama-tama nasabah mengajukan permohonan pembiayaan rumah (KPR) kepada bank BTN Syariah sesuai dengan rumah yang ingin ia ajukan pembiayaannya. Bank melakukan transaksi dengan developer yang bersangkutan guna menyediakan objek pembiayaan yg diinginkan oleh nasabah. Kemudian nasabah dan bank melakukan negosiasi harga. Dalam negosiasi harga ini, bank menyebutkan harga beli objek akad kepada nasabah dan besaran margin keuntungan yang ia peroleh, karena *murabahah* adalah jual beli amanah, artinya penjual harus menyebut harga beli yang sebenarnya.¹³ Setelah adanya kesepakatan harga antara nasabah dengan bank, nasabah harus memenuhi persyaratan di atas. Setelah syarat terpenuhi oleh nasabah dan diterima oleh bank, maka terjadi akad jual beli dengan sistem *murabahah* antara

¹³Nur Fathoni, “Analisis Normatif-Filosofis Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang Transaksi Jual Beli pada Bank Syariah”, *Jurnal Al-Ahkam*, vol. 25, no. 2, 2015, hlm. 147

nasabah dengan bank. Selanjutnya bank akan memberikan rumah kepada nasabah dan nasabah harus menunaikan kewajiban bayarnya dengan cara mengangsur. Secara ringkas prosedur tersebut digambarkan dalam skema berikut:

Gambar 3.1

Skema Pembiayaan KPR Platinum iB



Sumber: Diadaptasi dari skema *murabahah*.¹⁴

Keterangan:

1. Developer perumahan menjual rumah kepada pihak bank secara tunai.

¹⁴Adiwarman A. Karim, *Op.Cit.*, hlm. 161

2. Bank membeli kepada developer selaku supplier secara tunai.
3. Bank menjual rumah sebesar harga pokok/asal ditambah keuntungan yang disepakati bersama kepada nasabah KPR BTN Platinum iB secara tangguh/mengangsur.
4. Nasabah membeli kepada bank secara angsuran.

Dalam melayani produk pembiayaan KPR, sudah barang tentu bank memiliki kemungkinan mengalami risiko kerugian akibat wanprestasi atau kelalaian dengan menunda-nunda pembayaran oleh pihak lain yang melanggar perjanjian. Oleh karena itu sebagai bentuk upaya dalam menghindari kerugian tersebut, BTN Syariah Kantor Cabang Semarang memberlakukan biaya *ta'widh* atau ganti rugi dalam pembiayaan KPR BTN Platinum iB.¹⁵ Pemberlakuan tersebut atas dasar ketentuan yang tercantum dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi atau *ta'widh*. Di samping itu *ta'widh* di BTN Syariah diberlakukan juga sebagai bentuk mendisiplinkan dan konsekuensi atas penunggakan pembayaran oleh nasabah.

Ta'widh dalam praktik BTN Syariah diartikan sebagai ganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang dari nasabah kepada bank yang dikenakan atas kesengajaan atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan

¹⁵Resume Akad *Murabahah* Pembiayaan KPR BTN Syariah Pasal 1 Huruf (1)

akad dan mengakibatkan kerugian bagi bank.¹⁶ Sehingga *ta'widh* ini tidak dikenakan kepada semua nasabah KPR melainkan hanya dikenakan kepada nasabah yang menunggak membayar angsuran.

Dalam hal pembebanan biaya *ta'widh* ini, dari pihak nasabah sendiri tidak merasa keberatan dengan adanya biaya tersebut. Seperti yang diungkapkan oleh salah satu nasabah KPR BTN Platinum iB berikut ini:

Ibu Mira, seorang nasabah KPR BTN Platinum iB, mengatakan bahwa adanya biaya *ta'widh* itu saya tidak merasa keberatan mbak karena nominal yang dikenakan juga tidak seberapa.¹⁷

Selain itu Ibu Emi selaku nasabah KPR BTN Platinum iB yang lain mengatakan bahwa adanya biaya *ta'widh* ini membuat nasabah menjadi lebih antisipatif dalam menunggak pembayaran angsuran. Hal ini sebagaimana diungkapkan sendiri:

Sejauh ini ya mbak, saya selalu *wanti-wanti* terhadap tanggal jatuh tempo. Saya kan jatuh tempo itu tanggal 14 setiap bulannya, nah jadi sebelum tanggal itu saya sebisa

¹⁶Resume Akad *Murabahah* Pembiayaan KPR BTN Syariah Pasal 2 Poin (18)

¹⁷Ibu Mira, Nasabah KPR BTN Platinum iB, *Wawancara*. 8 Maret 2018.

mungkin selalu mengecek saldo untuk memastikan saldo di rekening cukup atau tidak untuk membayar angsuran.¹⁸

Dengan demikian, adanya biaya *ta'widh* ini tidak menjadikan nasabah merasa terbebani tetapi mereka justru menganggap hal ini sebagai konsekuensi atas keterlambatan pembayaran yang mereka lakukan sehingga beban angsuran yang harus mereka tunaikan tidak menumpuk banyak. Di sisi lain, akan berbeda halnya jika besaran nominal biaya *ta'widh* yang diberikan bernilai tinggi maka mereka akan merasa keberatan dan sangat terbebani dengan biaya tersebut.

Pemberian *ta'widh* ini tercantum dalam akad pembiayaan dan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3).¹⁹ Sehingga semua ketentuan serta biaya-biaya yang harus dipatuhi dan ditanggung oleh nasabah tertulis secara transparan tanpa ada yang ditutup-tutupi atau disembunyikan. Adapun biaya *ta'widh* mulai dihitung sejak hari pertama penunggakan pembayaran angsuran oleh nasabah dan berlaku *continue* per hari sampai nasabah tersebut menunaikan kewajiban bayarnya.²⁰

¹⁸Ibu Emi, Nasabah KPR BTN Platinum iB, *Wawancara*. 21 Februari 2018.

¹⁹Resume Akad *Murabahah* Pembiayaan KPR BTN Syariah dan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

²⁰Penta Dika Asti, *Op.Cit.*,

Pembayaran *ta'widh* oleh nasabah kepada BTN Syariah dilakukan dengan sistem *auto-debet* terhadap rekening nasabah yang bersangkutan. Adapun prosedur penagihannya adalah bank tidak serta merta menarik biaya *ta'widh* melalui sistem *auto-debet* kepada nasabah yang bersangkutan kecuali jika nasabah tersebut meminta untuk dilakukan pendebitan rekening guna membayar biaya *ta'widh* dimaksud. Berikut prosedur pendebitan biaya *ta'widh* oleh BTN Syariah kepada nasabah.²¹

1. Nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pendebitan biaya *ta'widh*.
2. Lalu bank mencetak rekening koran pembiayaan nasabah yang bersangkutan.
3. Dari rekening koran tersebut tertera besaran nominal biaya *ta'widh* yang harus dibayar.
4. Kemudian bank melakukan pendebitan.
5. Dalam proses pendebitan tersebut, bank membuat memo pendebitan biaya *ta'widh* untuk arsip internal bank. Memo tersebut berisi hal-hal sebagai berikut:
 - a. Nama nasabah
 - b. Nomor loan atau pembiayaan
 - c. Nominal *ta'widh*
 - d. Dilampiri dokumen:

²¹*Ibid.*

- 1) Rekening koran pembiayaan
- 2) Fotocopy KTP
- 3) Fotocopy buku tabungan

Sehingga bagi nasabah yang tidak mengajukan permohonan pendebitan biaya ganti rugi, bank tidak berhak melakukan pendebitan otomatis terhadap biaya ganti rugi. Pembayaran ganti rugi tersebut dilakukan pada saat pelunasan akad berakhir dengan dilakukan pengecekan terhadap rekening koran terkait ada tidaknya biaya *ta'widh* (ganti rugi) yang harus dibayar.

Mengenai besaran nilai kerugian yang harus dibayar oleh nasabah akibat keterlambatan pembayaran yang dilakukannya, BTN Syariah mempunyai ketentuan tersendiri dalam mengkalkulasi nilai kerugian yang dideritanya itu. Ketentuan tersebut berupa rumus perhitungan *ta'widh* yang telah dibakukan pelaksanaannya. Rumus tersebut adalah sebagai berikut:²²

Besar angsuran Bulanan* × 67* × jumlah hari terlambat

Keterangan:

- * Besar angsuran bulanan dibulatkan ke atas., misalnya besar angsuran Rp 1.200.000,- maka angka perkaliannya adalah 13.

²²*Ibid.*

- * 67 merupakan angka ketetapan perhitungan BTN Syariah.

Dengan demikian nilai biaya ganti rugi dapat diketahui dengan mengacu kepada rumus perhitungan baku di atas. Rumus tersebut telah menjadi ketetapan yang sah dari BTN Syariah dalam menerapkan pembebanan biaya *ta'widh* kepada nasabahnya. Pengenaan biaya ganti rugi tersebut dihitung *continue* perhari sampai nasabah menunaikan kewajiban bayarnya.

Untuk lebih jelasnya mengenai bagaimana perhitungan besaran biaya *ta'widh* yang harus dibayar oleh nasabah dapat dilihat dari contoh berikut ini:

Pada tanggal 10 Oktober 2017, Ibu Emi mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah dengan harga Rp 585.840.000,- dimana Ibu Emi membayar uang muka sebesar Rp 168.666.000,- kepada developer. Setelah bank melakukan penilaian terhadap permohonan tersebut Ibu Emi memiliki kesanggupan mengangsur selama 10 tahun (120 bulan) biaya angsuran per bulan Rp 6.952.900,-. Jadi perhitungan besaran *ta'widh* yang ditanggung oleh Ibu Emi apabila ia terlambat membayar angsuran sampai 5 hari adalah sebagai berikut:

Angsuran per bulan = Rp 6.952.900,- (pembulatan ke atas nilai perhitungannya menjadi 70)

Jumlah hari terlambat = 5 hari

Angka ketetapan bank = 67

Besaran nilai *ta'widh* = $70 \times 67 \times 5 = 23.450$

Dari contoh perhitungan di atas, Ibu Emi yang terlambat membayar angsuran selama 5 hari dikenai biaya ganti rugi sebesar Rp 23.450,-. Sehingga dapat disimpulkan bahwa biaya *ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang sudah dapat diketahui nilainya. Nilai tersebut bergantung kepada jumlah angsuran yang nasabah ambil dan jangka waktu keterlambatan pembayaran.

Dana *ta'widh* yang di dapat oleh bank tersebut dimasukkan ke dalam pos dana sosial yang mana dana tersebut nantinya akan dialokasikan kepada badan-badan sosial yang telah bekerja sama seperti Badan Amil Zakat.²³ Dengan kata lain, BTN Syariah tidak memasukkan dana tersebut ke dalam pendapatan pribadi bank.

²³*Ibid.*

BAB IV

ANALISISTINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTIK *TA'WIDH* PADA PRODUK KPR BTN PLATINUM iB DI BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG

A. Analisis Praktik *Ta'widh* pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah* merupakan perjanjian untuk membiayai kegiatan jual beli yang dilakukan oleh bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah. Akad tersebut digunakan sebagai salah satu dasar dalam kegiatan penyaluran dananya. Demikian pula Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang yang menerapkan akad *murabahah* ke dalam salah satu produk pembiayaannya, yaitu untuk pembiayaan pemilikan rumah, ruko, rukan, rusun atau apartemen kondisi baru maupun *second*.

Dunia perbankan Islam memberikan pendapat bahwa bank yang operasionalnya berdasarkan hukum Islam harus mengacu pada *profit and loss sharing* bukan pada bunga. Namun, dalam praktiknya bank-bank Islam sejak awal telah menemukan bahwa bank yang mengacu kepada *profit and loss sharing* sulit untuk diterapkan karena penuh dengan risiko dan ketidakpastian. Problem-problem praktis yang

terkait dengan pembiayaan ini telah mengakibatkan penurunan terhadap penggunaannya dalam perbankan Islam, dan mengakibatkan peningkatan yang terus menerus akan penggunaan mekanisme-mekanisme pembiayaan mirip bunga. Salah satu mekanisme mirip bunga ini disebut *murabahah*.¹

Murabahah adalah salah satu jenis akad jual beli dimana penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. Mekanisme pembayaran yang biasa digunakan dalam *murabahah* ialah menggunakan jenis pembayaran *al-bai' bitsaman 'ajil* atau lazim disebut dengan istilah pembayaran secara cicilan atau angsuran.

Pada dasarnya siapa pun yang memiliki harta benda dalam bentuk apa saja tidak terlindungi dari berbagai kerugian yang mungkin terjadi disebabkan oleh risiko yang tidak pasti. Berbagai macam usaha dilakukan demi mengatasi berbagai risiko yang tidak diharapkan mungkin terjadi, baik dalam lingkungan bisnis, pekerjaan maupun terhadap harta kekayaan, salah satu upaya tersebut adalah melalui pengenaan biaya *ta'widh* kepada nasabah yang terlambat menunaikan pembayaran angsuran.

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang sebagai lembaga yang salah satu kegiatan

¹ Evi Normah Wati, *Op.Cit.*, hlm. 41

operasionalnya menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan khususnya produk KPR BTN Platinum iB, mengenakan biaya *ta'widh* sebagai bentuk pemberian sanksi kepada nasabah yang lalai melakukan kewajiban pembayaran² dalam rangka mendisiplinkan dan juga sebagai wujud pemberian konsekuensi atas penunggakan pembayaran yang dilakukan nasabah dengan tujuan agar nasabah tersebut memenuhi kewajiban bayarnya tepat pada waktunya. Secara prinsip apabila terjadi kelalaian dalam pembayaran angsuran dapat dikenakan sanksi sebagai wujud pendisiplinan terhadap nasabah. Namun dengan menerapkan *ta'widh* yang tidak lain sebagai upaya BTN Syariah untuk memberikan sanksi kepada nasabahnya yang lalai bukanlah hal yang tepat untuk diberlakukan. Mengingat *ta'widh* sendiri hakikatnya merupakan suatu bentuk ganti rugi atas kerugian riil yang benar-benar dialami oleh bank.³ Adapun bank diperbolehkan mengenakan sanksi sebagai akibat dari keterlambatan pembayaran ialah dengan pemberian sanksi berupa denda keterlambatan atau *late charge* sebagaimana tercantum dalam fatwa DSN-MUI No. 42/DSN-MUI/V/2004 tentang *Syariah Charge Card* dan fatwa DSN-MUI No. 54/DSN-MUI/X/2006 tentang *Syariah Card* yang di dalamnya terdapat peraturan

²Penta Dika Asti, Staff Financing Consumer Service BTN Syariah Kantor Cabang Semarang, *Wawancara*. 21 Februari 2018

³ Muhammad, *Op.Cit.*,

mengenai pengenaan denda-denda bahwasannya denda keterlambatan (*late charge*) adalah denda akibat keterlambatan pembayaran yang akan diakui sebagai dana sosial.⁴ Selain itu fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran juga memberikan ketentuan mengenai denda, yakni nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/tidak mempunyai kemauan atau itikad baik untuk membayar hutangnya dapat dikenakan sanksi berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan. Adapun dana yang berasal dari denda tersebut diperuntukkan sebagai dana sosial.

Dalam praktiknya, dana *ta'widh* yang diperoleh BTN Syariah dialokasikan ke dana sosial yakni BTN Syariah akan menyalurkannya kepada lembaga sosial yang telah bekerjasama. Dengan kata lain bank tidak memasukkan dana tersebut sebagai pendapatan pribadi bank. Hal tersebut seperti halnya dengan pengalokasian dana denda keterlambatan (*late charge*) sebagaimana dipaparkan pada paragraf sebelumnya dimana penyalurannya diperuntukkan khusus kepada lembaga sosial. Pada hakikatnya *ta'widh* merupakan biaya yang harus ditanggung oleh nasabah dalam rangka penggantian kerugian akibat biaya-biaya riil yang dikeluarkan oleh pihak bank dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.

⁴ Dewan Syariah Nasional MUI, *Op.Cit.*, hlm. 239

Sehingga dana yang diperoleh dari pemberlakuan *ta'widh* ini seharusnya masuk ke dalam pendapatan pribadi bank karena ia merupakan hak sepenuhnya yang timbul dari kerugian biaya-biaya yang telah bank keluarkan. Menanggapi hal ini, *ta'widh* yang sejatinya merupakan biaya ganti rugi yang timbul akibat penunggakan pembayaran angsuran dialihfungsikan oleh bank sebagai denda atas keterlambatan pembayaran. Padahal antara *ta'widh* dengan denda merupakan dua hal yang berbeda.

BTN Syariah meberlakukan *ta'widh* ini dalam kontrak perjanjian antara nasabah dengan pihak bank atau disebut dengan istilah akad *murabahah* pembiayaan KPR BTN Platinum iB. Adapun ketentuan tersebut terdapat dalam Pasal 1 tentang Ketentuan Pokok Akad⁵ antara lain berisi poin-poin sebagai berikut:

- a. Harga beli/ jumlah pembiayaan : Rp.....
- b. Uang muka : Rp.....
- c. Marjin keuntungan : Rp.....
- d. Harga jual bank : Rp.....
- e. Biaya administrasi : Rp.....
- f. Jenis pembiayaan *murabahah* : -
- g. Penggunaan pembiayaan : -
- h. Jangka waktu pembiayaan : -
- i. Jatuh tempo pembiayaan : -

⁵BTN Syariah, Akad *Murabahah* Pembiayaan KPRBTN Syariah

- j. Angsuran per bulan : Rp.....
- k. Jatuh tempo pembayaran angsuran: -
- l. *Ta'widh* : Sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004.
- m. *Ta'zir* : -
- n. Jenis jaminan : -
- o. Letak jaminan : -
- p. Bukti kepemilikan jaminan : -
- q. IMB : -
- r. - Bangunan : -
- Tanah : -
- s. Nama pengembang/ penjual : -

Dari beberapa poin di atas, khususnya pada poin (l) terlihat bahwa Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang menerapkan ketentuan *ta'widh* bagi nasabahnya. Adapun *ta'widh* dalam penggunaannya di BTN Syariah didefinisikan sebagaiganti rugi berupa pembayaran sejumlah uang dari nasabah kepada bank yang dikenakan atas kesengajaan atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan mengakibatkan kerugian bagi bank.

Ketentuan *ta'widh* pada poin (1) di atas disebutkan bahwa *ta'widh* dikenakan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004. Namun dalam praktiknya di lapangan pengenaan biaya *ta'widh* berbeda dengan apa yang terdapat dalam fatwa tersebut.

B. Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Ganti Rugi (*Ta'widh*) pada Produk KPR BTN Platinum iB di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Pengenaan ganti rugi atau *ta'widh* terjadi ketika nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran kepada pihak bank. Atau dalam hukum perdata disebut dengan istilah wanprestasi. Yang dimaksud dengan wanprestasi disini adalah tidak terpenuhinya hak BTN Syariah oleh nasabah dalam hal kewajiban pembayaran yang harus dipenuhi. Adapun terkait dengan ganti rugi itu sendiri dalam hukum perdata di atur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) sebagai sumber hukum positif di Indonesia yang mengatur seputar kontrak perjanjian atau akad. Yang tidak lain bertujuan untuk melindungi hak antara pihak yang terikat dalam suatu kontrak perjanjian. Untuk itu ganti rugi dipandang perlu untuk diterapkan.

Di samping itu, BTN Syariah sebagai lembaga keuangan yang operasionalnya berprinsip kepada hukum

syariah tentunya dalam menjalankan setiap kegiatannya berupaya untuk meminimalisir risiko terjadinya kerugian antara bank dan nasabah. Oleh karenanya BTN Syariah menerapkan sistem biaya ganti rugi atau *ta'widh* kepada nasabahnya yang terlambat menunaikan kewajiban pembayaran. BTN Syariah dalam menerapkan *ta'widh* didasari oleh peraturan-peraturan yang membolehkan lembaga keuangan syariah memberikan biaya *ta'widh* sebagai bentuk ganti rugi atas penundaan pembayaran yang dilakukan oleh nasabahnya.

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah khususnya dalam Pasal 19 tentang Ketentuan Ganti Rugi memberikan peraturan-peraturan kepada lembaga keuangan syariah yang dalam kegiatannya menerapkan praktik ganti rugi (*ta'widh*). Di samping itu, DSN-MUI dalam fatwanya Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang *ta'widh* juga memberikan ketentuan terkait dengan pelaksanaan *ta'widh* atau ganti rugi di bank Syariah. Ketentuan tersebut terbagi ke dalam ketentuan umum dan ketentuan khusus.

Pada dasarnya hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.⁶ Sebagaimana kaidah fiqh berikut:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Maksud kaidah di atas adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama, perwakilan, dan lain sebagainya, kecuali yang tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemadharatan, tipuan, judi, dan riba.

Pemberian *ta'widh* atau ganti rugi kepada nasabah KPR Platinum iB merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang tidak ada dalil yang melarangnya, sehingga kegiatan ini boleh dilakukan berdasarkan kaidah fiqh yang berbunyi:

دَرْءُ الْمَفَاسِدِ أَوْلَى مِنْ جَلْبِ الْمَصَالِحِ

“Menolak mafsadat (keburukan) lebih utama daripada mengundang maslahat (kebaikan).”⁷

Jadi, apabila suatu *mafsadat* (keburukan) berbenturan dengan suatu *maslahat* (kebaikan), yang lebih didahulukan

⁶Nur Huda, *Fiqh Muamalah*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015) hlm. 26

⁷Yusuf Al-Qaradhawi, *al-Qawaid al-Hakamah li Fiqhi al-Mu'amalati*, terj. Tujuh Kaidah Fikih Muamalat oleh Fedrian Hasmand, (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2014), cet. 1, hlm. 162

adalah menolak *mafsadat* secara umum, karena syariat lebih menaruh perhatian pada hal-hal yang dilarang daripada hal-hal yang diperintahkan. Kedua kaidah di atas memberikan makna kewaspadaan, sehingga kerusakan dapat diminimalisir dengan kehati-hatian. Perbankan syariah khususnya Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang menerapkan prinsip-prinsip syariah menurut kaidah tersebut.

Pemberian *ta'widh* dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang. Dalam produk KPR Platinum iB, akad yang digunakan adalah akad *murabahah* yakni akad jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli yang sistem pembayarannya menggunakan jenis *al-bay' bitsaman jil* atau *muajjal* (jenis pembayaran secara tangguh atau cicilan).⁸ Jenis pembayaran secara tangguh inilah yang menjadikan transaksi dalam produk KPR BTN Platinum iB mengenakan sanksi *ta'widh* kepada nasabah.

Dalam pembiayaan KPR Platinum iB akad yang digunakan adalah akad *murabahah* yaitu akad jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.⁹ Dengan kata lain, dalam praktik perbankan akad *murabahah* adalah akad jual beli

⁸Veitzal Rivai dan Arviyan Arifin. *Op.Cit.*,

⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003) hlm. 161

dalam bentuk pemesanan suatu properti atau barang dengan kriteria dan spesifikasi tertentu antara pihak nasabah dan pihak bank yang disepakati bersama dan pembayarannya dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak yang apabila nasabah mengalami keterlambatan pembayaran angsuran maka dikenakan biaya ganti rugi (*ta'widh*) sebagai wujud penggantian kerugian atas biaya riil yang dikeluarkan oleh pihak bank.

Pemberian ganti rugi (*ta'widh*) kepada nasabah dikenakan atas dasar kerugian riil dan pasti dialami serta kerugian tersebut timbul akibat biaya-biaya riil yang dikeluarkan oleh pihak bank dalam rangka melakukan penagihan hak yang seharusnya dibayarkan. Dengan kata lain kerugian tersebut lebih mengarah kepada kerugian materiil berupa nilai nominal yang dibebankan kepada nasabah. Dalam hal besaran nominalnya, bank syariah tidak diperbolehkan menyebutkan jumlahnya secara eksplisit dalam kontrak perjanjian awal, namun akan dikalkulasi kemudian hari dengan menghitung unsur kerugian riil (*real loss*) yang dialami pihak bank selama masa *kolektibilitas* (kredit macet). Karena konteks dari *ta'widh* itu sendiri ialah biaya riil yang telah dikeluarkan oleh bank syariah.

Ta'widh dikenakan kepada nasabah yang dengan sengaja atau lalai melakukan keterlambatan pembayaran

sehingga menimbulkan kerugian pada pihak bank. Meskipun demikian, dalam pelaksanaannya, BTN Syariah mengenakan biaya *ta'widh* kepada nasabah langsung pada hari pertama ia terlambat melakukan pembayaran tanpa meninjau terlebih dahulu apakah nasabah tersebut benar-benar dengan sengaja tidak menunaikan kewajibannya atau karena hal lain yang lebih penting seperti misalnya untuk biaya rumah sakit karena terjadinya kecelakaan yang dalam istilah lain disebut kondisi *force majeure* (*overmatch*). Jika keterlambatan tersebut disebabkan karena adanya kondisi *force majeure* dan nasabah dapat membuktikan hal tersebut maka bank tidak berhak memberikan sanksi dalam bentuk apapun termasuk biaya *ta'widh* atau ganti rugi. Di samping itu, DSN-MUI telah dengan tegas melarang bank memberikan sanksi akibat kondisi *force majeure* yang dialami oleh nasabah. Hal ini terwujud dengan peniadaan denda akibat *force majeure* karena dipandang sebagai perbuatan aniaya dalam hutang piutang. Sanksi atau denda hanya boleh diberikan kepada nasabah yang mampu tetapi enggan membayar hutang ke bank syariah.¹⁰ Sebagaimana firman Allah dalam quran surat al-Baqarah ayat 280:

¹⁰Nur Fathoni, *Op.Cit.*, hlm. 157

وَأِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (QS. Al-Baqarah [2]: 280)

Ayat di atas menerangkan jika seseorang yang mempunyai hutang belum mampu melunasi kewajibannya, maka dianjurkan bagi pihak yang berpiutang memberikan kelonggaran waktu sampai yang mempunyai hutang mampu menunaikan kewajiban hutangnya itu.

Mengenai kondisi *force majeure* ini terdapat dalam poin (1) ketentuan umum fatwa DSN-MUI tentang ganti rugi (*ta'widh*), yakni ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sehingga bank yang dalam praktiknya mengenakan biaya *ta'widh* langsung di hari pertama nasabah terlambat membayar, seharusnya memastikan terlebih dahulu penyebabnya apakah nasabah yang bersangkutan terlambat menunaikan pembayaran disebabkan karena kondisi *force majeure* atau tidak. Sehingga pengenaan *ta'widh* ini tidak menjadikan beban yang berat

bagi nasabah. Maka dalam hal ini bank dikatakan tidak mengimplementasikan ketentuan pada poin tersebut.

Selanjutnya, menyangkut kepada pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah mengenai penentuan besaran nilai *ta'widh*. Sebagaimana telah dicontohkan dalam sub bab sebelumnya bahwa berapapun besaran angsuran dari setiap plafond pembiayaan yang diambil dan jangka waktu keterlambatan pembayaran akan diperoleh besaran nilai *ta'widh* yang dapat diperhitungkan dengan rumus ketetapan dari pihak BTN Syariah. Dengan demikian nilai kerugian yang dikeluarkan bukan nilai yang secara nyata diderita oleh pihak bank. Atau dengan kata lain, melalui rumus tersebut bank sudah dapat memperkirakan lebih awal mengenai nilai kerugian yang akan dideritanya di kemudian hari.

Dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*) poin (2), (3) dan (4)¹¹ disebutkan bahwa:

2. Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.

¹¹Dewan Syariah Nasional MUI, *Op.Cit.*,

4. Besarnya ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah adh-dhai'ah*)

Selain itu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Pasal 19 tentang Ketentuan Ganti Rugi poin (2):¹²

- 2) Besar ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang berkaitan dengan upaya bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss/ al furshah al-dhai'ah*)

Melihat ketentuan di atas dikaitkan dengan penentuan biaya *ta'widh* oleh BTN Syariah terjadi ketidaksesuaian antara praktik penentuan biaya *ta'widh* di lapangan dengan peraturan yang berlaku. Penentuan besaran biaya ganti rugi (*ta'widh*) semestinya dilakukan atas dasar kerugian yang benar-benar dialami oleh pihak bank dan berpedoman kepada

¹²Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005, *Op.Cit.*,

aturan-aturan yang berlaku baik dalam fatwa DSN-MUI maupun Peraturan Bank Indonesia. Idealnya seorang nasabah yang lalai melakukan pembayaran angsuran kemudian dikenakan *ta'widh* namun tidak juga membayar dan nasabah tersebut tidak bisa menunjukkan bahwa kelalaiannya itu karena kondisi *force majeure (overmatch)*, sedangkan dengan kondisi seperti ini, bank sebagai lembaga *intermediasi* tentunya akan mengalami kerugian finansial, khususnya dari segi operasional yang akibatnya pengeluaran biaya yang terus menerus setiap waktunya, maka dalam hal ini pihak bank seharusnya melakukan kuantifikasi (perhitungan) atas kerugian riil yang dikeluarkan selama ini baik dengan cara penataan kembali (*restrukturisasi*), penjadwalan kembali (*reschedulling*) maupun persyaratan kembali (*reconditioning*). Langkah-langkah penghitungan inilah yang disebut sebagai *ta'widh* (ganti rugi) yang harus dibayar oleh nasabah.

Selain itu, yang menjadi tanggungan nasabah selama masa penagihan akibat keterlambatan pembayaran tersebut diantaranya berupa:

1. Biaya over head (sewa kantor, gaji karyawan),
2. Administrasi (ATK, telepon dan lain-lain),
3. Biaya notaris (untuk pembaruan kontrak),
4. Asuransi jaminan,

5. Eksekusi Jaminan (bila tidak ada jalan lain dalam penyelesaian kredit macet) ,
6. Biaya pihak ketiga (misalnya polisi dalam upaya penagihan nasabah yang menghilang).

Dari ketujuh hal yang menjadi tanggungan nasabah di atas terlihat bahwa sejatinya bank dapat mengidentifikasi besaran kerugian yang dikeluarkan dari masing-masing biaya tersebut. Dengan demikian biaya *ta'widh* atau ganti rugi yang dibebankan kepada nasabah adalah berdasarkan kerugian riil yang benar-benar telah dialami oleh pihak bank dalam rangka menutupi kerugian yang dideritanya selama masa keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah. Sehingga menjadi jelas seberapa besar nilai kerugian yang telah dialami dan terhindar dari praktik *gharar* yang disebabkan karena mengira-ngira kerugian dengan penggunaan rumus di atas.

Padahal dalam Surat Persetujuan Permohonan Pembiayaan (SP3) dan Akad *Murabahah* Pembiayaan KPR Platinum iB tertulis bahwa *ta'widh* dikenakan sesuai fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004.¹³ Namun dalam mekanisme pengenaannya, praktik *ta'widh* ini sangat jauh dari

¹³Resume Akad *Murabahah* Pembiayaan KPR BTN Syariah dan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3).

kriteria-kriteria yang tertulis dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*).

Dalam hal pengelolaan dana *ta'widh*, BTN Syariah tidak memasukkan dana tersebut sebagai pendapatan pribadi melainkan dimasukkan ke dalam pos dana sosial. Padahal menurut peraturan yang tercantum dalam ketentuan khusus fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*) poin (5) yakni ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya. Meskipun dalam hal ini terjadi ketidaksesuaian antara praktik dengan teori yang berlaku namun tidak menjadi masalah besar yang harus dipersoalkan karena dengan demikian BTN Syariah justru telah menunjukkan kepada nasabah khususnya bahwa biaya *ta'widh* yang dibebankan kepadanya dimanfaatkan sebagai bentuk solidaritas terhadap sesama.

Dari pemaparan di atas, penulis mengambil kesimpulan bahwa praktik ganti rugi atau *ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang belum sepenuhnya merujuk pada ketentuan-ketentuan hukum Islam khususnya peraturan yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi atau *ta'widh*. Padahal Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah sebagai lembaga keuangan syariah sudah seharusnya dalam menjalankan setiap aktivitas kegiatannya berpedoman pada peraturan-peraturan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan mengenai praktik *ta'widh* serta analisisnya di BTN Syariah Kota Semarang sebagai berikut:

1. *Ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang hanya berlaku bagi nasabah yang lalai atau terlambat melakukan kewajiban pembayaran sebagai bentuk pemberian sanksi.

Yang dimaksud pembayaran ialah pembayaran angsuran atau cicilan rutin tiap bulan yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank syariah sebagai akibat dari adanya akad pembiayaan KPR BTN Platinum iB yang ia ambil. KPR BTN Platinum iB adalah salah satu produk pembiayaan dengan menggunakan akad jual beli *murabahah* guna pembelian rumah, ruko, rukan, rusun/ apartemen bagi nasabah perorangan yang sistem pembayarannya dengan cara mengangsur atau cicilan. Apabila telah jatuh tempo pembayaran namun nasabah belum membayar angsuran maka ia dikenakan biaya *ta'widh* atau ganti rugi sejak H+1 dari tanggal jatuh tempo sampai nasabah menunaikan kewajibannya. Besaran biaya *ta'widh* diperoleh dari hasil perhitungan rumus yang telah ditetapkan oleh BTN Syariah, yaitu besar angsuran bulanan* x 67* x jumlah hari

keterlambatan dimana angka besaran angsuran tersebut dibulatkan 1 angka ke atas dan angka 67 merupakan angka ketetapan pihak BTN Syariah. Adapun biaya *ta'widh* yang dikenakan kepada nasabah merupakan perwujudan kerugian yang dialami oleh bank dan juga sebagai bentuk pemberian sanksi atas keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah.

2. Dalam praktiknya, perolehan besaran nilai yang didapat dari hasil perhitungan rumus BTN Syariah menampakkan ketidakjelasan (*gharar*) terhadap biaya-biayaapa saja yang telah dikeluarkan bank dalam melakukan penagihan haknya. Rumus tersebut juga menunjukkan kerugian yang diperkirakan akan terjadi bukan berdasarkan kerugian riil yang benar-benar dialami oleh pihak bank. Besaran *ta'wih* bersifat tidak tetap karena bergantung kepada seberapa lama nasabah itu terlambat membayar angsuran. Semakin lama nasabah tidak melakukan pembayaran semakin banyak pula besaran *ta'widh* yang ia tanggung. Dalam mekanisme penagihannya, *ta'widh* dibayarkan pada saat akad pembiayaan berakhir. Perhitungannya akan dikalkulasi dari jumlah total keseluruhan keterlambatan selama pembiayaan tersebut berlangsung. Adapun dana *ta'widh* akan dimasukkan ke dalam pos dana sosial. Dengan demikian praktik penerapan *ta'widh* di BTN Syariah

Kantor Cabang Semarang belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Baik peraturan yang tertera dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, khususnya Bagian Ketiga Pasal 19 Ketentuan tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*), maupun Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi atau *Ta'widh*.

B. Saran

Bank Tabungan Syariah (BTN) Syariah Kantor Cabang Semarang selaku lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah semestinya dalam menjalankan kegiatan usahanya sepenuhnya menerapkan ketentuan-ketentuan yang berlaku, khususnya dalam hal pembebanan biaya *ta'widh*. Hal ini tidak lain adalah demi terwujudnya keadilan, kejujuran dan transparansi bagi pihak-pihak yang bersangkutan sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Penerapan *ta'widh* di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang harus berlandaskan pada aturan-aturan yang tercantum dalam sistem hukum Islam di Indonesia demi mewujudkan citra bank BTN Syariah sebagai lembaga keuangan yang berbasis syariah.

C. Penutup

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayahnya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini meskipun dengan rasa lelah, letih, dan jenuh yang amat besar, dan semangat yang pasang surut. Penulis menyadari bahwas kripsi ini masih terdapat banyak kekurangan meskipun sudah penulis usahakan semaksimal mungkin. Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi penulis sendiri di masa yang akan datang, *Aamin*.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ajib, Ghufron. *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*. Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015.
- Al Albani, Muhammad Nashiruddin. *Shahih Sunan Ibnu Majah*, terj. dari *Shahih Sunan Ibnu Majah* oleh Ahmad Taufiq Abdurrahman, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*. Jakarta: Bank Indonesia, 1999.
- _____. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, Cet. 1, 2008.
- Azhim, Sa'id Abdul. *Jual Beli*, terj. Iman Firdaus. Jakarta: Qisthi Press, 2008.
- Burhanuddin S, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

- Darsono, dkk. *Perbankan Syariah di Indonesia: Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke Depan*. Jakarta: Rajawali Pers, Cet. 1, 2017.
- Gunawan, Imam. *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013.
- Hakim, Cecep Maskanul. *Belajar Mudah Ekonomi Islam*. Tangerang: Shuhuf Media Insani, 2011.
- Herdiansyah, Haris. *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika, 2012.
- _____. *Wawancara, Observasi, dan Focus Groups: Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001.
- Huda, Nur. *Fiqh Muamalah*. Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015.
- IBI, Tim PPS. *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah Syariah*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: IIT Indonesia, 2003.
- Khasiko, Tim. *Kamus Lengkap Arab Indonesia*. Surabaya: Kashiko, 2000.

- Lathif, Azharuddin dan Nahrowi. *Pengantar Hukum Bisnis*. Jakarta: Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2009.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Muhammad. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- _____. *Audit dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2011.
- MUI, Dewan Syariah Nasional. *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*. Jakarta: Erlangga, 2014.
- Munawwir, Ahmad Warson. *Al-Munawwir: Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progressif, Cet. IV, 1997.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Research, BIMB Institute of and Training Sdn. Bhd. *Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan*. Kuala Lumpur: Perniagaan Rita, 1998.
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- S, Salim H. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, Cet. IV, 2006.

- Saliman, Abdul R. *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet. VI, 2011.
- Satori, Djam'an dan Aan Komariah. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Sholihin, Ahmad Ifham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Subekti. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, Cet. 31, 2003.
- Sulaeman, Eman. *Contract Drafting (Teori dan Teknik Penyusunan)*. Yogyakarta: Kamila, 2015.
- Sutanto, Herry dan Khaerul Umam. *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Syariah, BTN. *Produk dan Jasa Layanan BTN Syariah*. 2017.
- Syarifuddin, dkk. *Studi Islam 2*. Surakarta: Lembaga Pengembangan Ilmu-ilmu Dasar Bidang Studi Islam dan Kemuhammadiyah UMS, 2006.

B. Jurnal

Fathoni, Nur. “*Analisis Normatif-Filosofis Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang Transaksi Jual Beli pada Bank Syariah*”, *Jurnal al Ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, vol. 25, 2015.

Haris, Helmi. “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*”, *Jurnal Ekonomi Islam*, vol. 1, 2017.

Syufa’at. “*Implementasi Maqasid al-Shari’ah dalam Hukum Ekonomi Islam*”, *Jurnal al-Ahkam: Jurnal Pemikiran Hukum Islam*, vol. 23, 2013.

C. Skripsi dan Tesis

Faqihuddin, Abdullah, “*Implementasi Kebijakan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ta’widh bagi Nasabah Wanprestasi (Studi Kasus PT. Bank BNI Syariah Surabaya)*”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya*, 2017.

Farid, Miftah, “*Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ta’widh (Studi Kasus terhadap penentuan Ta’widh pada Produk*

Hasanah Card di BNI Syariah Kantor Cabang Semarang)”, *Skripsi* Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, 2013.

Halimah, “Denda Keterlambatan (Late Charge) pada Kartu Kredit Syariah (Studi Analisis Fatwa DSN-MU No. 54/DSN-MUI/X/2006 tentang Syariah Card)”, *Skripsi* UIN Walisongo Semarang, 2010.

Saputra, Arianto, “Analisis Pengelolaan Dana Ta’zir dan Ta’widh bagi Nasabah Wanprestasi pada PT. BRI Syariah”, *Skripsi* Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2014.

Wati, Evi Normah, “Praktek Denda pada Pembiayaan Murabahah di KJKS Maslahat Ummat Semarang dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.43”, *Skripsi* UIN Walisongo Semarang, 2010.

D. Wawancara

Asti, Penta Dika. *Wawancara*. Semarang, 21 Februari 2018

Ibu Emi. *Wawancara*. Semarang, 8 Maret 2018

Ibu Mira. *Wawancara*. Semarang, 21 Februari 2018

Wulandari, Adinda Ayu. *Wawancara*. Semarang, 8 Juli 2018

E. Dokumen

Akad *Murabahah* Pembiayaan KPR BTN Syariah

Check List Kelengkapan Syarat KPR Platinum BTN iB,
KPR Indensya BTN iB, dan Bangun rumah BTN
iB

Form Permohonan Pembiayaan KPR BTN Syariah

Perhitungan Angsuran KPR BTN Syariah

Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) BTN
Syariah

F. Website

“*Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005*”,
[https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Document
s/5381fcc4facf429e9330ee355087bdc7pbi74605.pdf](https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Document/s/5381fcc4facf429e9330ee355087bdc7pbi74605.pdf), 2
Februari 2018.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jalan Prof. Dr. Hamka Semarang 50185

Telepon (024)7601291, Faksimili (024)7624691, Website : <http://fs.walisongo.ac.id/>

Nomor : B-1375/Un.10.1/D1/TL.01/4/2017
2017

Semarang, 7 Agustus

Lampiran : -

Hal : Surat Pengantar Ijin Pra Riset

Kepada Yth.

Pimpinan Bank BTN Syariah Kota Semarang

di Tempat

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dalam rangka melengkapi bahan-bahan untuk menyusun skripsi, maka bersama ini kami hadapkan kepada Bapak/Ibu/Saudara :

N a m a : Yesi Purwandari

NIM : 132311114

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Keperluan : Penelitian dalam rangka menyusun skripsi dengan judul:

**"TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRODUK KPR BTN PLATINUM IB DI
BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG"**

Untuk itu kami mohon agar mahasiswa tersebut diberi izin untuk melaksanakan pra riset di wilayah/ lembaga/ instansi yang Bapak/ Ibu pimpin selama (1 bulan) sejak diizinkan.

Demikian atas bantuan Bapak/Ibu/Saudara kami sampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

a.n. Dekan

Wakil Dekan

Bidang Akademik Dan Kelembagaan



Drs. Sa'idin, M. Si

NIP. 19670321 199303 1 005

No. : 1205/SMG/SUPP/X/2018
Lampiran : -

Semarang, 04 Oktober 2018

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
Jl. Prof. DR Hamka Kampus III Ngaliyan, Semarang

Perihal : **Keterangan Telah Melakukan Ijin Pra Riset**

Bismillahirrohmanirrohim
Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Teriring do'a semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya dalam segala aktifitas kehidupan kita sehari-hari.

Menindaklanjuti Surat Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang No. B-1375/Un.10/D1/TL.01.1/4/2017 tanggal 07 Agustus 2017 perihal Surat Pengantar Ijin Pra Riset. Bersama ini kami sampaikan :

Bank BTN Kantor Cabang Syariah Semarang menyatakan bawah mahasiswa/i tersebut benar telah melakukan Penelitian pada BTN Kantor Cabang Syariah Semarang, adapun datanya sebagai berikut :

NO	NAMA	NIM	JUDUL SKRIPSI
1	Yesi Purwandari	132311114	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktik Ganti Rugi (Ta'wid) Pada Produk KPR BTN Platinum iB di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Semarang

Demikian kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalaamu'alaikum Wr. Wb.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk
KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG




Muhammad Fadhill Mahdi
Human Capital Support

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA BTN SYARIAH KANTOR CABANG SEMARANG

1. Hal apa yang melatar belakangi BTN Syariah memberikan biaya *ta'widh* kepada nasabah?
2. Bagaimana mekanisme pemberian *ta'widh* kepada nasabah di BTN Syariah Kantor Cabang Semarang?
3. Bagaimana cara perhitungan biaya *ta'widh*?
4. Kapan *ta'widh* mulai dikenakan kepada nasabah?
5. Bagaimana prosedur pembayaran *ta'widh* oleh nasabah kepada bank?
6. Kapan biaya *ta'widh* tersebut dibayarkan, apakah seketika itu juga ketika nasabah membayar angsuran atau di akhir pelunasan?
7. Kemana dana *ta'widh* dialokasikan?
8. Kapan BTN Syariah memberi tahu kepada nasabah bahwa ia dikenakan biaya *ta'widh*? Apakah di awal ketika kontrak/akad di tandatangani atau ketika akad pembiayaan KPR berlangsung?
9. Pemberian *ta'widh* tersebut tercantum dalam lembar akad atau tidak?
10. Sejak kapan BTN Syariah menerapkan *ta'widh* dalam kegiatan operasional pembiayaan?
11. *Ta'widh* dikenakan dalam produk apa saja?

Perihal : Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Menunjuk aplikasi permohonan pembiayaan Bapak/Ibu dengan ini kami beritahukan bahwa permohonan pembiayaan Bapak/Ibu dapat disetujui, dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut:

- 1 Jenis Pembiayaan :
- 2 Jenis Akad :
- 3 Jenis Peruntukkan :
- 4 Maksimal Pembiayaan :
- 5 Margin Keuntungan :
- 6 Harga Jual Bank :
- 7 Angsuran per bulan :
- 8 Jangka Waktu :
- 9 Jaminan :
- 10 Dokumen Jaminan :
- 11 Alamat Jaminan :

- 12 Ts'widh : Sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 43/DSN-MUI/VI/2004
- 13 Tabir :

Tanggungan (Rp)	Ta'zir
0 - 100.000	Rp. 67 x jumlah hari tunggakan
>100.000 - 200.000	(2 x Rp.67) x jumlah hari tunggakan
>200.000 - 300.000	(3 x Rp.67) x jumlah hari tunggakan
>300.000 - 400.000	(4 x Rp.67) x jumlah hari tunggakan
>400.000 - 500.000	(5 x Rp.67) x jumlah hari tunggakan
dst	dst

14 Syarat-syarat dan ketentuan - ketentuan lainnya sebagai berikut:

14.1 Bapak/Ibu wajib menyediakan sejumlah dana di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Semarang yang akan dipergunakan untuk

- | | | |
|--------------------------------|------|-----------|
| a. Biaya Notaris | : Rp | 150.000 |
| b. Biaya SKMHT & APHT | : Rp | 600.000 |
| c. Biaya Administrasi | : Rp | 937.500 |
| d. Blokir 1x angsuran terakhir | : Rp | 778.100 |
| e. Setoran awal tabungan | : Rp | 100.000 + |
| Jumlah | : Rp | 2.768.600 |

14.2 Apabila saldo di rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu tidak mencukupi untuk pemenuhan persyaratan pada butir 14.1. di atas, maka Bapak/Ibu wajib menyetorkan kekurangannya ke rekening tabungan atas nama Bapak/Ibu di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Semarang atau kami akan menunda penyediaan pembiayaan kepada Bapak/Ibu.

g *Pne*

Kembali ke FS

- 14.3 Biaya yang tercantum pada butir 14.1. di atas belum termasuk biaya antara penjual dan pembeli dengan Notaris antara lain mencakup clearance sertifikat, Akta Jual Beli, Balik Nama dan Pajak yang timbul akibat adanya jual beli.
- 14.4 Penyediaan pembiayaan ini hanya berlaku dan dapat ditarik apabila :
 - 14.4.1 Tanah dan bangunan yang akan dijadikan jaminan telah memenuhi syarat dan ketentuan PT. BTN (Persero) Tbk
 - 14.4.2 Dokumen-dokumen persyaratan pembiayaan telah diserahkan dan telah memenuhi syarat dan ketentuan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
 - 14.4.3 Saldo tabungan atas nama Bapak/Ibu telah memenuhi persyaratan dana sebagaimana dimaksud butir 14.1
- 15 KPR Subsidi Selisih Margin adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah yang didukung kemudahan dan/atau mendapatkan bantuan dari Pemerintah, yang diberikan oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berdasarkan prinsip Murabahah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikat tanah guna dimiliki dan ditinggal atau dipergunakan sendiri, dengan jaminan berupa rumah tapak/susun yang difasilitasi KPR Subsidi Selisih Margin
- 16 Fasilitas KPR Subsidi Selisih Margin merupakan program Pemerintah untuk pembelian rumah tapak/rumah susun sehingga nasabah wajib tunduk kepada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- 17 Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3) ini bukan Akad Pembiayaan sehingga tidak mengikat PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan belum menimbulkan kewajiban hukum apapun. SP3 ini berlaku selama 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal surat ini dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan. Apabila setelah lewat waktu 3 (tiga) bulan setelah diperpanjang dan Bapak/Ibu belum melampirkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam surat ini, maka SP3 batal dengan sendirinya dan dinyatakan tidak berlaku.
- 18 Apabila Akad Pembiayaan belum ditandatangani dalam jangka waktu tersebut atau dalam hal terjadi perubahan ketentuan yang menurut PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dapat mempengaruhi keputusan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dalam penyediaan fasilitas pembiayaan dengan syarat dan ketentuan yang tercantum di dalam surat ini, maka PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berhak membatalkan atau menyesuaikan kembali seluruh syarat dan ketentuan dalam penyediaan fasilitas pembiayaan tersebut.
- 19 Selisih antara harga rumah dari penjual dengan pembiayaan KPR Subsidi Selisih Margin merupakan uang muka yang harus dibayarkan oleh Bapak/Ibu kepada penjual. Bukti pembayaran/dokumen lainnya terkait pembayaran uang muka harus Bapak/Ibu serahkan kepada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor cabang Syariah Semarang sebelum tanda tangan akad.
- 20 Apabila Bapak/Ibu menyetujui SP3 ini maka Bapak/Ibu wajib menandatangani Surat Pernyataan sebagaimana terlampir dalam SP3 ini.

Ketentuan Bank:

Pejabat atau pegawai bank dan anggota keluarga inti dilarang menerima gratifikasi atau pemberian dalam bentuk apapun dari pihak ketiga termasuk pemohon pembiayaan/masabah dan wajib menolaknya, baik secara langsung atau tidak langsung, baik atas inisiatif sendiri maupun orang lain, baik dengan menggunakan sarana elektronik atau tanpa sarana elektronik, baik dalam bentuk uang atau non-uang seperti hadiah, cinderamata, komisi, pinjaman tanpa bunga, tiket perjalanan, fasilitas penginapan, perjalanan wisata, pengobatan cuma-cuma, hiburan, dan fasilitas lainnya.

Demikian kami sampaikan, atas kepercayaan Bapak/Ibu kami ucapkan terima kasih

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK
KANTOR CABANG SYARIAH SEMARANG



مجلس الشريعة الإسلامية
الاندونيسي

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710
Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

**FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
NO. 43/DSN-MUI/VIII/2004**

Tentang

GANTI RUGI (TA'WIDH)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah,

- Menimbang :
- bahwa lembaga keuangan syari'ah (LKS) beroperasi berdasarkan prinsip syari'ah untuk menghindarkan praktik riba atau praktik yang menjurus kepada riba, termasuk masalah denda finansial yang biasa dilakukan oleh lembaga keuangan konvensional;
 - bahwa para pihak yang melakukan transaksi dalam LKS terkadang mengalami risiko kerugian akibat wanprestasi atau kelalaian dengan menunda-nunda pembayaran oleh pihak lain yang melanggar perjanjian;
 - bahwa syari'ah Islam melindungi kepentingan semua pihak yang bertransaksi, baik nasabah maupun LKS, sehingga tidak boleh ada satu pihak pun yang dirugikan hak-haknya;
 - bahwa kerugian yang benar-benar dialami secara riil oleh para pihak dalam transaksi wajib diganti oleh pihak yang menimbulkan kerugian tersebut;
 - bahwa masyarakat, dalam hal ini para pihak yang bertransaksi dalam LKS meminta fatwa kepada DSN tentang ganti rugi akibat penunda-nundaan pembayaran dalam kondisi mampu;
 - bahwa dalam upaya melindungi para pihak yang bertransaksi, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang ganti rugi (*ta'widh*) untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

- Firman Allah SWT.: antara lain:

- QS. al-Ma'idah [5]:1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah aqad-aqad itu...".

- QS. al-Isra' [17]: 34:

... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ، إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا.

"...Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya."

- QS. al-Baqarah [2]: 194:

... فَمَنْ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ،
وَاتَّقُوا اللَّهَ، وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ.

"...maka, barang siapa melakukan aniaya (kerugian) kepadamu, balaslah ia, seimbang dengan kerugian yang telah ia timpakan kepadamu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah, bahwa Allah beserta orang-orang yang bertakwa."

- d. QS. al-Baqarah [2]: 279-280:

...لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ؛ وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ.

"... Kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya. Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui."

2. Hadis-hadis Nabi s.a.w.; antara lain:

- a. Hadis Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَىٰ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَىٰ شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحْلَىٰ حَرَامًا.

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

- b. Hadis Nabi riwayat jama'ah (Bukhari dari Abu Hurairah, Muslim dari Abu Hurairah, Tirmizi dari Abu Hurairah dan Ibn Umar, Nasa'i dari Abu Hurairah, Abu Daud dari Abu Hurairah, Ibn Majah dari Abu Hurairah dan Ibn Umar, Ahmad dari Abu Hurairah dan Ibn Umar, Malik dari Abu Hurairah, dan Darimi dari Abu Hurairah):

مَظْلُ الْغَنِيِّ ظَلْمٌ...

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman..."

- c. Hadis Nabi riwayat Nasa'i dari Syuraid bin Suwaid, Abu Dawud dari Syuraid bin Suwaid, Ibn Majah dari Syuraid bin Suwaid, dan Ahmad dari Syuraid bin Suwaid:

لِيُ الْوَاحِدِ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ.

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya."

- d. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari 'Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu 'Abbas, dan Malik dari Yahya:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ.

"Tidak boleh membahayakan diri sendiri dan tidak boleh pula membahayakan orang lain."

3. Kaidah Fiqh; antara lain:

أَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِنَابَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, segala bentuk mu'amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

الضَّرَرُ يُزَالُ.

"Bahaya (beban berat) harus dihilangkan."

- Memperhatikan : 1. Pendapat Ibnu Qudamah dalam *al-Mughni*, juz IV, hlm 342, bahwa penundaan pembayaran kewajiban dapat menimbulkan kerugian (*dharar*) dan karenanya harus dihindarkan; ia menyatakan:

مَنْ عَلَيْهِ الدَّيْنُ إِذَا أَرَادَ السَّفَرَ أَوْ أَرَادَ غَرِيمَهُ مَنَعَهُ نَظَرْنَا: فَإِنْ كَانَ مَحِلُّ الدَّيْنِ قَبْلَ مَحَلِّ قُدُومِهِ مِنَ السَّفَرِ مِثْلُ أَنْ يَكُونَ سَفَرُهُ إِلَى الْحَجِّ لَا يَقُومُ إِلَّا فِي سَفَرٍ وَدَيْتُهُ يَحِلُّ فِي الْمَحْرَمِ أَوْ ذِي الْحِجَّةِ، فَلَهُ مَنَعُهُ مِنَ السَّفَرِ، لِأَنَّ عَلَيْهِ ضَرَرًا فِي تَأْخِيرِ حَقِّهِ عِنْدَ مَحَلِّهِ؛ فَإِنْ أَقَامَ ضَمِينًا أَوْ دَفَعَ رَهْنًا بَقِيَ بِالذَّيْنِ عِنْدَ الْمَحَلِّ، فَلَهُ السَّفَرُ، لِأَنَّ الضَّرَرَ يَزُولُ بِذَلِكَ.

"Jika orang berutang (debitur) bermaksud melakukan perjalanan, atau jika pihak berpiutang (kreditur) bermaksud melarang debitur (melakukan perjalanan), perlu kita perhatikan sebagai berikut. Apabila jatuh tempo utang ternyata sebelum masa kedatangannya dari perjalanan --misalnya, perjalanan untuk berhaji di mana debitur masih dalam perjalanan haji sedangkan jatuh tempo utang pada bulan Muharram atau Dzulhijjah-- maka kreditur boleh melarangnya melakukan perjalanan. Hal ini karena ia (kreditur) akan menderita kerugian (*dharar*) akibat keterlambatan (memperoleh) haknya pada saat jatuh tempo. Akan tetapi, apabila debitur menunjuk penjamin atau menyerahkan jaminan (*qadai*) yang cukup untuk membayar utangnya pada saat jatuh tempo, ia boleh melakukan perjalanan tersebut, karena dengan demikian, kerugian kreditur dapat dihindarkan."

2. Pendapat beberapa ulama kontemporer tentang *dhaman* atau *ta'widh*; antara lain sebagai berikut:

a. Pendapat Wahbah al-Zuhaili, *Nazariyah al-Dhaman*, Damsyiq: Dar al-Fikr, 1998:

التَّعْوِضُ: هُوَ تَعْطِيةُ الضَّرَرِ الْوَاقِعِ بِالتَّعْدِي أَوْ الْمَخْطَأِ (٨٧)
 الْأَصْلُ الْعَامُّ فِي الضَّمَانِ أَوْ التَّعْوِضِ: هُوَ إِزَالَةُ الضَّرَرِ عَيْنًا،
 كِإِصْلَاحِ الْمَخْلُوقِ... أَوْ جَبْرُ الْمُتَلَفِّ وَإِعَادَتُهُ صَحِيحًا كَمَا كَانَ
 عِنْدَ الْإِمْتِكَانِ كِإِعَادَةِ الْمَكْسُورِ صَحِيحًا، فَإِنْ تَعَدَّرَ ذَلِكَ وَجَبَ
 التَّعْوِضُ الْمِثْلِيُّ أَوْ التَّقْدِي (٩٤)

وَأَمَّا ضِيَاعُ الْمَصَالِحِ وَالْخَسَارَةُ الْمُنْتَظَرَةُ غَيْرُ الْمُؤَكَّدَةِ (أَيِ
 الْمُسْتَقْبَلَةِ) أَوْ الْأَضْرَارُ الْأَدْبِيَّةُ أَوْ الْمَعْنَوِيَّةُ فَلَا يُعْوَضُ عَنْهَا فِي
 أَصْلِ الْحُكْمِ الْفِقْهِيِّ، لِأَنَّ مَحَلَّ التَّعْوِضِ هُوَ الْمَالُ الْمَوْجُودُ
 الْمَحَقَّقُ فِعْلًا وَالْمَتَقَوِّمُ شَرْعًا (٩٦) (وهبة الزحيلي، نظرية
 الضمان، دار الفكر، دمشق، ١٩٩٨)

"Ta'widh (ganti rugi) adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan" (h. S7).

"Ketentuan umum yang berlaku pada ganti rugi dapat berupa:

(a) menutup kerugian dalam bentuk benda (dharar, bahaya), seperti memperbaiki dinding...

(b) memperbaiki benda yang rusak menjadi utuh kembali seperti semula selama dimungkinkan, seperti mengembalikan benda yang dipecahkan menjadi utuh kembali. Apabila hal tersebut sulit dilakukan, maka wajib menggantinya dengan benda yang sama (sejenis) atau dengan uang" (h. 93).

Sementara itu, hilangnya keuntungan dan terjadinya kerugian yang belum pasti di masa akan datang atau kerugian immateriil, maka menurut ketentuan hukum fiqh hal tersebut tidak dapat diganti (dimintakan ganti rugi). Hal itu karena obyek ganti rugi adalah harta yang ada dan konkret serta berharga (dijijinkan syariat untuk memanfaatkannya" (h. 96).

b. Pendapat `Abd al-Hamid Mahmud al-Ba'li, *Mafahim Asasiyyah fi al-Bunuk al-Islamiyah*, al-Qahirah: al-Ma'had al-'Alami li-al-Fikr al-Islami, 1996:

ضَمَانُ الْمَطْلِيِّ مَدَارُهُ عَلَى الضَّرَرِ الْحَاصِلِ فَعَلًا مِنْ جَرَاءِ التَّأْخِيرِ
 فِي السَّدَادِ، وَكَانَ الضَّرَرُ نَتِيجَةً طَبِيعِيَّةً لِعَدَمِ السَّدَادِ (١١٥)

"Ganti rugi karena penundaan pembayaran oleh orang yang mampu didasarkan pada kerugian yang terjadi secara riil akibat penundaan pembayaran dan kerugian itu merupakan akibat logis dari keterlambatan pembayaran tersebut."

- c. Pendapat ulama yang membolehkan ta'widh sebagaimana dikutip oleh `Isham Anas al-Zaftawi, *Hukm al-Gharamah al-Maliyah fi al-Fiqh al-Islami*, al-Qahirah: al-Ma'had al-'Alami li-al-Fikr al-Islami, 1997:

الضَّرْرُ يُزَالُ حَسَبَ قَوَاعِدِ الشَّرِيعَةِ، وَلَا إِزَالَةَ إِلَّا بِالتَّعْوِضِ،
وَمُعَاقِبَةُ الْمَدِينِ الْمَطَالِي لَا تُفِيدُ الدَّائِنَ الْمَضْرُورَ.
تَأْخِيرُ أَذَاءِ الْحَقِّ يُشْبِهُ الْعُصْبَ، وَيَنْبَغِي أَنْ يَأْخُذَ حُكْمَهُ، وَهُوَ
أَنَّ الْغَاصِبَ يَضْمَنُ مَنَافِعَ الْمَعْصُوبِ مَدَّةَ الْعُصْبِ عِنْدَ الْجُمْهُورِ،
إِلَى حَتَّى يَضْمَانَهِ قِيَمَةَ الْمَعْصُوبِ لَوْ هَلَكَ (١٥-١٦)

"Kerugian harus dihilangkan berdasarkan kaidah syari'ah dan kerugian itu tidak akan hilang kecuali jika diganti; sedangkan penjatuhan sanksi atas debitur mampu yang menunda-nunda pembayaran tidak akan memberikan manfaat bagi kreditur yang dirugikan.

Penundaan pembayaran hak sama dengan ghashab; karena itu, seyogyanya status hukumnya pun sama, yaitu bahwa pelaku ghashab bertanggung jawab atas manfaat benda yang di-ghasab selama masa ghashab, menurut mayoritas ulama, di samping ia pun harus menanggung harga (nilai) barang tersebut bila rusak."

3. Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran.
4. Fatwa DSN No 18/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif dalam LKS
5. Rapat BPH DSN MUI – BI – Perbankan Syari'ah, 18 Juli 2004 di Lippo Karawaci-Tangerang.
6. Rapat Pleno DSN-MUI, hari Rabu, 24 Jumadil Akhir 1325 H/11 Agustus 2004.

Dengan memohon taufiq dan ridho Allah SWT

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **FATWA TENTANG GANTI RUGI (TA'WIDH)**

Pertama : **Ketentuan Umum**

1. Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain.

2. Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
3. Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yg seharusnya dibayarkan.
4. Besar ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dha-i'ah*).
5. Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (*dain*), seperti salam, *istishna'* serta *murabahah* dan *ijarah*.
6. Dalam akad *Mudharabah* dan *Musyarakah*, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh *shahibul mal* atau salah satu pihak dalam *musyarakah* apabila bagian keuntungannya sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

Kedua : Ketentuan Khusus

1. Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.
2. Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.
3. Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.
4. Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

Ketiga : Penyelesaian Perselisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keempat : Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

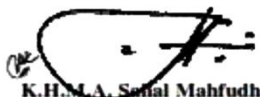
Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 24 Jumadil Akhir 1425 H

11 Agustus 2004 M

**DEWAN SYARI'AH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,


K.H. M.A. Samal Mahfudh

Sekretaris,




Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin



Foto bersama Adinda Ayu Wulandari, Staff Financing Consumer
BTN Syariah Kantor Cabang Semarang pada 8 Juli 2018

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Yesi Purwandari

Tempat, Tanggal Lahir: Cilacap, 2 Desember 1994

Alamat Asal : Dusun Cikarag RT. 03/ RW. 05,
Desa Cilempuyang, Kecamatan
Cimanggu, Kabupaten Cilacap,
Kode Pos 53256

Alamat Sekarang : Jalan Tanjung Sari Utara VIII
RT. 07/ RW.05, Kelurahan
Tambak Aji, Kecamatan Ngaliyan,
Kota Semarang, Kode Pos 50185

Email : yesipurwand338@gmail.com

Jenjang Pendidikan :

A. Pendidikan Formal

1. SD Negeri Cilempuyang 03 : Lulus Tahun 2007
2. SMP Negeri 01 Cimanggu : Lulus Tahun 2010
3. MA Negeri Majenang : Lulus Tahun 2013
4. UIN Walisongo Semarang : Lulus Tahun 2018

B. Pendidikan Non Formal

Ma'had Walisongo Semarang