

# *TA'WIDH (GANTI RUGI) BAGI NASABAH WANPRESTASI PADA KPR PLATINUM IB PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.129/DSN- MUI/VII/2019 DI BANK BTN KCPS KARAWACI*

**Abdul Rachman**

Sekolah Tinggi Ekonomi Syariah Islamic Village  
abdul@stes.isvill.ac.id

**Fikriana Aini**

fikrianaaini9@gmail.com

## **ABSTRACT**

This study aims to determine the implementation of ta'widh (compensation) for default customers on KPR Platinum iB in the perspective of Fatwa DSN-MUI No.129 / DSNMUI / VII / 2019. This study uses a qualitative analysis method with data collection techniques through observation, in-depth interviews and documentation. Purposive sampling technique is used in the selection of informants, namely by selecting sources who are considered the most knowledgeable related to the research topic. The results of this study indicate that the implementation of ta'widh (compensation) for default customers on KPR Platinum iB is in accordance with the DSN-MUI Fatwa No.129/ DSN-MUI / VII / 2019. However, there are some notes in practice that communication costs, travel costs and overtime and extra work costs are not included in the real cost category. The costs included in the real cost category are appraisal fees, advertising costs, SKPT fees, BLS service fees, income tax costs, and KPKNL administrative costs. This fee will be issued by the bank when the

bank executes the collateral or house auction to customers who have not paid their obligations for more than 180 days in contrast to the *ta'zir* (fines) set by the bank to the customer when the customer does not pay their obligations according to the due date. The real cost in *ta'widh* is not borne by the customer because it is included in the price of the collateral or the house to be auctioned, while *ta'zir* must be paid by the customer at the end of the repayment of the house.

**KEYWORDS**

Ta'widh; Default; Sharia KPR; Fatwa DSN-MUI

---

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi *ta'widh* (ganti rugi) bagi nasabah wanprestasi pada KPR Platinum iB dalam perspektif Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019. Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dengan teknik pengambilan data melalui observasi, wawancara secara mendalam dan dokumentasi. Teknik *purposive sampling* digunakan dalam pemilihan informan, yakni dengan memilih narasumber yang dianggap paling mengetahui terkait dengan topik penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi *ta'widh* (ganti rugi) bagi nasabah wanprestasi pada KPR Platinum iB sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019. Namun dalam praktiknya, terdapat beberapa catatan. Pertama, biaya *ta'widh* tidak dibebankan kepada nasabah karena biaya tersebut sudah termasuk dalam harga agunan atau rumah yang akan dilelang. Kedua, biaya riil yang dikenakan oleh Bank kepada nasabah merupakan biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank ketika melakukan eksekusi pelelangan agunan. Ketiga, Bank BTN

KCPS Karawaci menggunakan jasa Balai Lelang Swasta ketika melakukan eksekusi pelelangan rumah. Keempat, biaya komunikasi, biaya perjalanan serta biaya lembur dan kerja ekstra tidak termasuk dalam kategori biaya riil. Selain itu, penerapan *ta'widh* dan *ta'zir* di Bank BTN KCPS Karawaci berbeda. *Ta'widh* dibebankan kepada nasabah yang mengalami keterlambatan membayar kewajiban selama lebih dari 180 hari dan dana *ta'widh* yang diperoleh akan dicatat sebagai pendapatan Bank. Sedangkan *ta'zir* akan dibebankan kepada nasabah yang tidak membayar angsuran sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan dana *ta'zir* yang diperoleh akan dicatat sebagai pendapatan non-halal.

#### KATA KUNCI

Ta'widh;  
Wanprestasi;  
KPR Syariah;  
Fatwa DSN-MUI

**B**ank Syariah merupakan *Islamic Financial Institution*<sup>1</sup> yang melaksanakan kegiatan operasionalnya berlandaskan ketentuan syariah yang mengatur khusus tentang hubungan manusia dalam bermuamalah (melakukan transaksi dagang atau melakukan usaha bersama termasuk kegiatan dalam bidang keuangan atau perbankan) yang berpedoman pada Al Qur'an dan Hadits. Pada dasarnya, segala bentuk kegiatan boleh dilaksanakan selama kegiatan tersebut tidak melanggar hukum-hukum Islam serta tidak bertentangan dengan ketentuan akhlak atau tingkah laku dari individu.<sup>2</sup>Eksistensi Bank Syariah di Indonesia dengan beberapa akad syariah di antaranya adalah akad dengan sistem bagi hasil merupakan sebuah jawaban bagi rakyat Indonesia mayoritas muslim. Hadirnya Undang-undang nomor 7

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 7.

<sup>2</sup> Hendy Herijanto, *Selamatkan Perbankan Demi Perekonomian Indonesia* (Jakarta : PT. Mizan Publika, 2013), h. 83.

tahun 1992 tentang perbankan memberikan kepastian hukum bagi Perbankan Syariah di Indonesia. Dalam undang-undang tersebut, penjelasan mengenai prinsip Syariah sudah mulai dijelaskan meskipun belum secara rinci disebutkan.<sup>3</sup>

Bank Syariah pertama di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia. Pada tahun 1992, Bank Muamalat Indonesia mulai aktif menjalankan kegiatan operasionalnya.<sup>4</sup>

Pada saat UU No. 10 Tahun 1998 yang merupakan amandemen dari UU No. 7 Tahun 1992 mulai disahkan, kehadiran Bank Syariah di Indonesia semakin kuat secara legalitas dan implementasinya. Namun, setelah Bank Muamalat Indonesia dilegalkan untuk beroperasi, Bank Syariah di Indonesia tidak mengalami pertumbuhan dalam menjalankan kegiatan usahanya. Pada tahun 1997-1998 terjadi krisis keuangan di Indonesia yang berpengaruh pada perekonomian Indonesia dan lembaga keuangan seperti perbankan. Peristiwa ini memberikan dampak negatif pada bank konvensional karena mengalami *negative spread*. Sebaliknya, peristiwa ini tidak terlalu berpengaruh pada Bank Syariah karena keadaan Bank Syariah tetap dalam kondisi sehat dan stabil karena hanya mengalami kerugian operasional saja. Selain itu, dampak dari kejadian ini yaitu kepercayaan masyarakat Indonesia terhadap perbankan sudah sangat menurun.<sup>5</sup>

Bank Syariah menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan aktivitas bisnisnya yaitu dengan tidak menggunakan sistem bunga (*interest*) melainkan menggunakan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*)<sup>6</sup> tidak seperti bank konvensional yang

---

<sup>3</sup> M. Dliyaul Muflihini, "Perkembangan Bank Syariah di Indonesia: Sebuah Kajian Historis," *JES (Jurnal Ekonomi Syariah)*, Vol. 3, No. 2 (1 Maret 2019), h. 199.

<sup>4</sup> Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Tangerang: Pustaka Alvabet, 2012), h. 8.

<sup>5</sup> Rizky Nurtahirah Naim dkk., "Pengaruh Kualitas Layanan, Nilai, dan Kepuasan Terhadap Loyalitas Nasabah Bank Syariah Bukopin di Makassar," *CESJ: Center Of Economic Students Journal*, Vol. 2, No. 2 (20 Juni 2019), h. 110.

<sup>6</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 1–2.

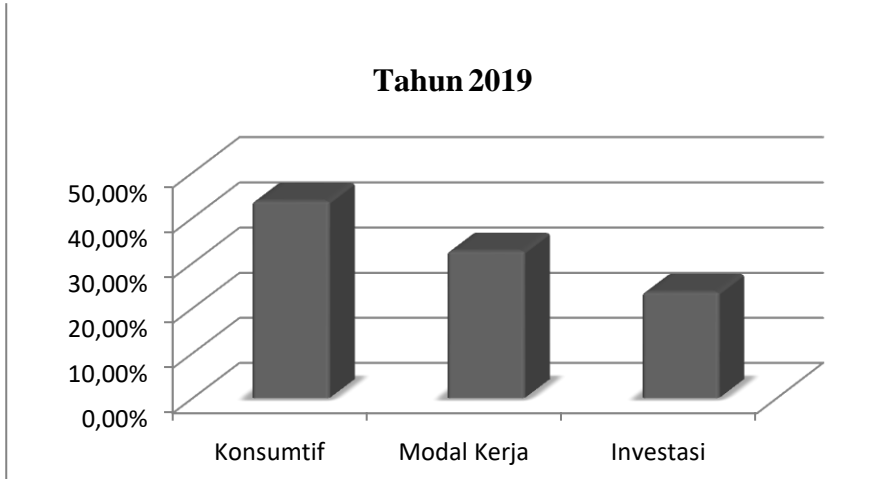
menggunakan sistem bunga (*interest*) dalam menjalankan aktivitas bisnisnya. Pemahaman masyarakat Indonesia mengenai Bank Syariah masih sangat rendah. Hal ini membuat masyarakat mempunyai pandangan bahwa Bank Syariah mempunyai kesamaan dengan bank konvensional. Sedangkan perbedaan antara keduanya sudah sangat jelas apabila ditinjau dari akad yang digunakan, prinsip operasional, investasi bisnis dan dewan pengawas.<sup>7</sup>

Bank Syariah sebagai lembaga perantara (*intermediary institution*) memiliki fungsi utama yaitu sebagai pihak yang bertugas untuk mengumpulkan dana masyarakat dan kemudian dikelola untuk sebuah bisnis. Bank Syariah dalam kegiatan menyalurkan dana disebut dengan pembiayaan. Pembiayaan terbagi menjadi dua berdasarkan sifat penggunaannya yaitu pembiayaan produktif (pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi) dan pembiayaan konsumtif.<sup>8</sup> Pembiayaan yang lebih banyak disalurkan oleh bank adalah pembiayaan konsumtif. Di bawah ini terdapat diagram yang menggambarkan tentang jenis-jenis pembiayaan dan penggunaannya di Indonesia pada tahun 2019;

---

<sup>7</sup> Abdullah Faqihuddin dan Muhammad Yazid, "Implementasi Kebijakan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang *Ta'widh* Bagi Nasabah Wanprestasi," *El-Qist: Journal Of Islamic Economic And Business (Jieb)*, Vol. 7, No. 1 (25 April 2017): h. 1410.

<sup>8</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Cet. Kedua (Jakarta : Gema Insani, 2017), h. 160.

**Diagram 1** | Pembiayaan Berdasarkan Jenis Penggunaannya Tahun 2019

### Pembiayaan Berdasarkan Jenis Penggunaannya

*Sumber: Data Statistik Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan Oktober 2019*

Diagram di atas menunjukkan bahwa pembiayaan konsumtif lebih banyak diperlukan daripada pembiayaan modal kerja dan investasi. Pembiayaan konsumtif mencapai 43,72 %, pembiayaan modal kerja mencapai 32,69% dan pembiayaan investasi mencapai 23,59%. Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal mengalami peningkatan setiap tahunnya sehingga harga rumah juga mengalami kenaikan. Hal ini menyebabkan masyarakat tidak dapat membeli rumah secara kontan. Oleh karena itu, Bank memanfaatkan peluang yang ada dengan menawarkan produk KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) kepada masyarakat.

Produk pembiayaan KPR yang hadir dalam dunia perbankan bertujuan untuk dapat memenuhi kebutuhan masyarakat yang ingin membeli rumah secara berangsur atau cicilan. Produk ini pertama kali dikeluarkan oleh bank konvensional. Namun pada saat ini masyarakat memiliki keinginan untuk melakukan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah sehingga Bank

Syariah mulai menghadirkan produk KPR Syariah.<sup>9</sup> Keikutsertaan perbankan dalam membantu penyediaan rumah bagi masyarakat melalui produk KPR merupakan suatu hal yang dilakukan oleh bank untuk membantu pemerintah dalam mewujudkan salah satu programnya yaitu penyediaan rumah bagi masyarakat. Pada dasarnya, produk KPR Syariah berbeda dengan KPR Konvensional. Prinsip dan karakteristik yang digunakan oleh masing-masing bank yang membuat kedua produk tersebut tidak sama. Produk KPR yang terdapat di dalam Bank Syariah menggunakan sistem *murabahah* (jual beli) yang berbasis margin atau *musyarakah mutanaqisah* dengan ciri khas partisipasi kepemilikan tidak seperti KPR Konvensional yang menggunakan sistem bunga.<sup>10</sup>

Bank BTN Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) dari Bank BTN yang melaksanakan aktivitas bisnisnya berlandaskan prinsip syariah. Produk pembiayaan yang unggul dalam Bank BTN Syariah yaitu produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Ada tiga jenis produk KPR yang terdapat dalam Bank BTN Syariah yaitu KPR Sejahtera iB, KPR Platinum iB dan KPR Indent iB. Produk pembiayaan yang unggul dalam Bank BTN Syariah yaitu produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN KCPS Karawaci terus mengalami peningkatan setiap tahunnya Adapun tabel pertumbuhan KPR adalah sebagai berikut:

**Tabel 1 | Pertumbuhan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah**

Keterangan	2017	2018	2019
Jumlah Pembiayaan	50.049.859.115	87.725.520.063	150.700.040.667

<sup>9</sup> Sapi'i dan Agus Setiawan, "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan

Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)," *ALTijary*, Vol. 2, No. 1 (1 Desember 2016): h. 18.

<sup>10</sup> Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan," *Binus Business Review*, Vol. 5, No. 2 (28 November 2015): h. 522.

Jumlah Nasabah	79	131	201
----------------	----	-----	-----

Sumber: Dokumen Rekapitulasi Kolektibilitas Fasilitas Pembiayaan KPR

Peningkatan jumlah pembiayaan KPR setiap tahunnya tidak sejalan dengan jumlah nasabah kolektibilitas yang juga mengalami peningkatan setiap tahunnya yaitu sebagai berikut:

**Tabel 2 | Jumlah Nasabah Kolektibilitas**

Kolektibilitas	2017	2018	2019
<i>Coll 1</i> (Lancar)	67	114	184
<i>Coll 2</i> ( Dalam Perhatian Khusus)	10	14	14
<i>Coll 3</i> (Kurang Lancar)	0	1	1
<i>Coll 4</i> (Diragukan)	0	0	0
<i>Coll 5</i> (Macet)	2	2	2

Sumber: Dokumen Rekapitulasi Kolektibilitas Fasilitas Pembiayaan KPR Bank  
BTN KCPS Karawaci

Tabel di atas menunjukkan bahwa nasabah yang tergolong *coll1* (lancar) mengalami peningkatan setiap tahunnya. Nasabah *coll 2* (dalam perhatian khusus) dari tahun 2017 ke 2018 bertambah sebanyak empat nasabah dan jumlah nasabah tersebut tetap stabil sampai tahun 2019. Selain itu, jumlah nasabah *coll 3* (kurang lancar) juga bertambah dari yang sebelumnya tidak ada nasabah menjadi satu nasabah dan jumlah nasabah tersebut juga tetap stabil sampai tahun 2019.

Resiko yang pasti terjadi pada saat bank menyalurkan pembiayaan yaitu gagal bayar atau wanprestasi. Apabila nasabah terbukti melakukan wanprestasi yaitu dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat<sup>11</sup> sehingga bank mengalami kerugian, maka pihak bank diperbolehkan untuk memberikan sanksi kepada nasabah

<sup>11</sup> Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, (Makassar: CV. Social Politic Genius, 2019), h.122.



tersebut.<sup>12</sup> Kerugian yang dialami oleh bank akibat nasabah wanprestasi yaitu bank akan mengeluarkan biaya tambahan. Biaya tersebut berupa biaya yang dikeluarkan untuk pembuatan surat pemberitahuan kepada nasabah, biaya telepon dan biaya lainnya yang dikeluarkan oleh bank akibat kelalaian nasabah dalam melakukan pembayaran. Selain itu, pembayaran tertunda yang dilakukan oleh nasabah dapat mempengaruhi permodalan bank karena bank tidak dapat menggunakan dana tersebut untuk bisnis lainnya.<sup>13</sup> Oleh karena itu, kerugian yang dialami oleh bank akibat nasabah wanprestasi ini tidak sejalan dengan prinsip syariah Islam yang mengutamakan kepentingan pihak-pihak yang melakukan transaksi baik pihak bank maupun nasabah, sehingga hak dan kepentingan pihak yang bertransaksi tidak dirugikan pemberlakuan *ta'widh* (ganti rugi) dan *ta'zir* (denda) merupakan suatu bentuk perlindungan dalam lembaga keuangan syariah yang dibuat sesuai dengan prinsip syariah guna menutupi kerugian yang dialami oleh bank.<sup>14</sup>

Penerapan *ta'widh* dalam Lembaga Keuangan Syariah diatur dalam Fatwa DSNMUI. Fatwa merupakan ketetapan yang disampaikan oleh mufti tentang suatu permasalahan.<sup>15</sup> Sedangkan DSN merupakan Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh MUI (Majelis Ulama Indonesia) yang di dalamnya beranggotakan para ahli hukum dan ekonomi di sektor keuangan yang bertugas

---

<sup>12</sup> Abdullah Faqihuddin dan Muhammad Yazid, "Implementasi Kebijakan Fatwa DSN-MUI No. /DSN-MUI/VIII/2004 Tentang *Ta'widh* Bagi Nasabah Wanprestasi," *El-Qist: Journal Of Islamic Economic And Business (Jieb)*, Vol. 7, No. 1 (25 April 2017), h. 1410.

<sup>13</sup> Aishath Muneeza, dkk., "*Application Of Ta'widh And Gharamah In Islamic Banking In Malaysia*," *The Journal Of Muamalat And Islamic Finance Research*, Vol. 16, No.1, (12 Juni 2019), h. 2.

<sup>14</sup> Nining Herawati, "Analisis *Ta'widh* (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi Pada Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Teluk Betung Bandar Lampung)" (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018), h. 9–10.

<sup>15</sup> Muammar Arafat Yusmad, *Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik* (Yogyakarta: Deepublish, 2018), h. 85.

meneliti, menelusuri dan mendeskripsikan secara mendalam mengenai nilai dan prinsip-prinsip yang terdapat dalam hukum Syariah untuk dijadikan petunjuk bagi Lembaga Keuangan Syariah dalam melakukan kegiatan operasionalnya.<sup>16</sup> Fatwa mempunyai kedudukan yang tinggi jika dilihat dari peranan fatwa dalam meningkatkan ekonomi Islam khususnya di sektor perbankan Syariah.<sup>17</sup>

Dewan Syariah Nasional (DSN) mengeluarkan Fatwa DSN-MUI No.43/DSNMUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*). Pada tahun 2019, DSN lebih membahas secara rinci dan mendalam mengenai pemberlakuan sistem ganti rugi (*ta'widh*) pada Bank Syariah yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019. Dalam fatwa terbaru ini, DSN menguraikan secara jelas biaya apa saja yang boleh diminta ganti ruginya oleh bank kepada nasabah dan Bank hanya boleh membebankan biaya ganti rugi kepada nasabah yang melakukan wanprestasi. Selebihnya ketentuan mengenai ganti rugi sama seperti Fatwa No.43/DSN-MUI/VIII/2004. Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang lebih mendalam mengenai bagaimana penerapan *ta'widh* (ganti rugi) terhadap nasabah wanprestasi, sehingga penulis mengambil judul penelitian "Implementasi *Ta'widh* (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi Pada KPR Platinum iB Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 di Bank BTN KCPS Karawaci."

## **TINJAUAN PUSTAKA**

---

<sup>16</sup> Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah: Edisi Kedua* (Jakarta: Prenada Media, 2017), h. 40.

<sup>17</sup> Imaro Sidqi dan Doli Witro, "Kedudukan Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam Perspektif Hukum Islam dan Nasional: Studi Implikasi Fatwa Terhadap Masyarakat," *Nizham Journal of Islamic Studies*, Vol. 8, No. 01 (20 Mei 2020), h. 22.

## 1. Definisi Ta'widh dan Implementasinya

Dalam bahasa Arab, *Ta'widh* mempunyai asal kata yaitu غَاضَ عَوَضًا - عَوَضًا - يعوض - yang berarti memberi ganti.<sup>18</sup> Definisi *Ta'widh* secara etimologi adalah mengganti atau membayar kompensasi, sedangkan secara terminologi yaitu menutup kerugian yang terjadi akibat dari pelanggaran yang dilakukan.<sup>19</sup> Dalam dunia Perbankan Syariah, *ta'widh* merupakan sebuah bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada nasabah yang mengalami keterlambatan dalam membayar kewajibannya. Adapun biaya ganti rugi yang harus dibayar oleh nasabah yaitu berupa biaya yang sudah dikeluarkan oleh Bank ketika nasabah mengalami gagal bayar atau wanprestasi.<sup>20</sup> Kerugian yang dibebankan kepada nasabah adalah kerugian rill (*real loss*) yang dialami oleh Bank dimana besaran kerugian tersebut harus diperhitungkan secara rinci serta bukan merupakan kerugian yang sudah diprediksi dan dihitung sejak awal (*potential risk*) bahwa kerugian tersebut akan terjadi di kemudian hari karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss*).<sup>21</sup>

Pada dasarnya *ta'widh* dan *ta'zir* ini merupakan dua hal yang berbeda. *Ta'zir* adalah bentuk mashdar dari kata عَزَاة „azzara“ yang berarti menolak dan mencegah. Menurut istilah syariat, *ta'zir* adalah hukuman terhadap kesalahan yang tidak ada hukum had, tidak pula kifarot di dalamnya. *Ta'zir* dalam dunia perbankan diartikan sebagai suatu bentuk sanksi yang diberikan oleh Bank Syariah kepada nasabah yang mampu untuk melakukan pembayaran kewajiban namun dengan sengaja ataupun dengan

<sup>18</sup> Mahmud Yunus, Kamus Arab-Indonesia, (Jakarta: Gema PT. Mahmud Yunus Madzuryah, h. 285.

<sup>19</sup> Ahmad Yusdi Gozaly, “Penerapan *Ta'zir* dan *Ta'widh* Pada Lembaga Keuangan Syariah (Penelitian di Bank BRI Syariah KCP Majalaya dan Bank Syariah Mandiri Jatinangor)”, (Bandung: UIN Sunan Gunung Djati, 2019), h. 17.

<sup>20</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 635.

<sup>21</sup> Faqihuddin dan Yazid, “Implementasi Kebijakan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang *Ta'widh* Bagi Nasabah Wanprestasi,” h. 1412.

alasan lain yang tidak dibenarkan secara syar"i serta tidak adanya keinginan dan itikad baik untuk membayar kewajibannya tepat waktu.<sup>22</sup> Sanksi yang diberikan berupa denda yang besarnya sudah ditentukan di awal dan tercantum dalam perjanjian akad. Sanksi yang diberikan kepada nasabah ini bertujuan agar nasabah yang lalai dapat disiplin dalam melakukan pemabayaran kewajiban serta untuk memberikan efek jera sehingga nasabah bisa membayar kewajibannya sesuai dengan waktu yang sudah tercantum dalam akad.<sup>23</sup>

## 2. Landasan Hukum Ta'widh

Implementasi Ta"widh dalam akad perbankan syariah tentunya berdasarkan landasan hukum dalam Islam, yaitu Al-Quran, Hadis Adapun landasan hukum *ta"widh* dalam beberapa sumber hukum di antaranya:<sup>24</sup>

### *Al-Qur"an*

Dalam Al-Qur"an dijelaskan bahwa seseorang yang sudah melakukan akad atau perjanjian dengan orang lain, hendaklah mereka memenuhi janji tersebut dan menjalankan kewajiban-kewajiban yang terdapat dalam perjanjian tersebut, seperti firman Allah ﷻ:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."  
(QS. AlMaidah [5]:1)

Adapun ayat lain yang menjelaskan lebih dalam mengenai perjanjian atau akad yang dilakukan antar manusia yaitu bahwa setiap manusia yang melakukan perjanjian wajib

<sup>22</sup> Lenza Nani, "Analisis Pengelolaan Dana *Ta"zir* Bagi Nasabah Wanprestasi dalam Meningkatkan Kedisiplinan Nasabah (Studi Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)", (Lampung: UIN Raden Intan Lampung, 2018), h. 29.

<sup>23</sup> Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/XI/2000.

<sup>24</sup> Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019.

untuk memenuhi atau menepati janjinya karena Allah swt akan meminta pertanggung jawaban dari setiap manusia yang melakukan perjanjian di akhirat nanti

### **Hadits**

Hadis di bawah ini menjelaskan bahwa tidak boleh merugikan orang lain dan membalasnya. Dalam hal ini, dalam perkara Ta'widh tentunya dapat membantu ketika terjadi adanya kerugian yaitu dengan mengganti rugi beban yang ditanggung.

عن عبادة بن الصامت أن رسول الله صلى الله عليه وسلم  
قضى أن لا ضرر ولا ضرار

dari Ubadah bin Ash Shamith berkata: "Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam memutuskan bahwa tidak boleh berbuat madlarat dan hal yang menimbulkan madlarat". (HR. Ibnu Majah, No. 2340).

### **3. Ketentuan Ta'widh Dalam Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019**

Lembaga Keuangan Syariah dalam memberlakukan sistem ta'widh (ganti rugi) harus berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019. Adapun beberapa poin penting yang terdapat dalam fatwa tersebut di antaranya:

- a. Biaya ganti rugi (ta'widh) yang dibebankan kepada nasabah berupa biaya riil yang sudah dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah akibat keterlambatan membayar kewajiban atau wanprestasi;
- b. Biaya riil yang dibebankan kepada nasabah harus disepakati oleh nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah dalam perjanjian akad;
- c. Besaran biaya ganti rugi tidak boleh tercantum dalam akad perjanjian baik dalam bentuk nominal maupun dalam bentuk rumus;

- d. Dana ta'widh (ganti rugi) yang diperoleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat diakui sebagai pendapatan atas biaya riil yang sudah dikeluarkan (replacement cost); dan tidak boleh mengambil kelebihan dari biaya ganti rugi (ta'widh) yang dibebankan;
- e. Biaya riil yang dibebankan kepada nasabah harus dapat dinilai secara nominal.

#### 4. Karakteristik Wanprestasi Dalam Akad

Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang berarti prestasi buruk, di mana seseorang lalai atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditentukan antara kreditur dan debitur.<sup>25</sup> Menurut Subekti, seseorang dapat dikatakan wanprestasi jika:<sup>26</sup>

- a. Tidak melakukan sesuatu yang dijanjikan akan dilakukan.
- b. Melakukan sesuatu yang sudah dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
- c. Melakukan sesuatu yang sudah dijanjikan, tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Secara umum, wanprestasi akan terjadi ketika seseorang telah dinyatakan lalai karena tidak memenuhi kewajiban yang terdapat dalam perjanjian. Dengan kata lain wanprestasi akan terjadi jika pihak yang melakukan ingkar janji tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan ingkar janji tersebut terjadi karena keadaan memaksa yang berada di luar kuasanya (*force majeure*). Jika dalam pelaksanaan pemenuhan perjanjian tidak ditentukan batas waktunya, maka kreditur wajib untuk memberikan peringatan kepada debitur supaya ia dapat melaksanakan kewajibannya.<sup>27</sup>

#### 5. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dalam Perbankan Syariah

---

<sup>25</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum* (Jakarta: Prenada Media, 2018), h. 108.

<sup>26</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan* (Jakarta: Kencana, 2016), h. 82

<sup>27</sup> Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2017), h. 292.

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan sebuah produk kredit yang disediakan oleh bank untuk nasabah yang ingin mempunyai rumah namun tidak mampu membeli rumah secara kontan.<sup>28</sup> KPR Syariah adalah sebuah produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah seperti Bank Syariah berdasarkan prinsip Syariah dengan tujuan untuk membantu masyarakat memiliki rumah beserta tanah.<sup>29</sup> Pembiayaan KPR yang terdapat dalam Bank Syariah menggunakan dua jenis akad yaitu *murabahah* dan *istishna*. Akad *murabahah* yaitu akad jual beli dengan tambahan margin (keuntungan) sebagai keuntungan bagi Bank Syariah.<sup>30</sup> Akad *istishna* merupakan akad jual beli yang dilakukan melalui pesanan barang dengan spesifikasi tertentu antara pemesan dan penerima pesanan dan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua pihak baik pembayaran dilakukan dimuka, secara angsur atau cicilan atau ditangguhkan sampai waktu yang telah disepakati.<sup>31</sup>

KPR Syariah yang menggunakan akad *istishna* merupakan akad jual beli yang dilakukan melalui pesanan barang dengan spesifikasi tertentu antara pemesan dan penerima pesanan dan pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua pihak baik pembayaran dilakukan dimuka, secara angsur atau cicilan atau ditangguhkan sampai waktu yang telah disepakati.<sup>32</sup> Dalam akad ini, nasabah bertindak sebagai pemesan rumah dan bank

---

<sup>28</sup> Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal: Tips Mendapatkan Modal Awal, Teknik Mengatur Pendapatan Modal, Trik Memilih Rumah Murah dan Nyaman* (Jakarta: Lembar Langit Indonesia, 2015), h. 89.

<sup>29</sup> Saftahul Khoirot, "Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di PT BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya Periode 2013-2016" (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017), h. 38.

<sup>30</sup> Antonio, *Bank Syariah*, h. 101.

<sup>31</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum)* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010), h. 197.

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum)* (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010), h. 197.

bertindak sebagai pihak penerima pesanan. Bank memesan kembali rumah yang diinginkan nasabah kepada *developer* sehingga terjadi *istishna paralel* dimana Bank Syariah bertindak sebagai pemesan. Pembayaran dalam akad ini sama dengan akad *murabahah* yaitu dilakukan secara berangsur sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan. KPR Syariah memberikan keuntungan kepada nasabah dalam hal pelunasan rumah. Ketika nasabah ingin melunasi angsurannya sebelum masa kontrak berakhir, nasabah tidak akan dikenakan pinalti oleh pihak karena harga rumah sudah ditentukan di awal perjanjian.<sup>33</sup>

#### **6. Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019**

Dewan Syariah Nasional (DSN) mengeluarkan Fatwa DSN-MUI No.43/DSNMUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*). Pada tahun 2019, DSN lebih membahas secara rinci dan mendalam mengenai pemberlakuan sistem ganti rugi (*ta'widh*) pada Bank Syariah yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019. Dalam fatwa terbaru ini, DSN menguraikan secara jelas biaya apa saja yang boleh diminta ganti ruginya oleh bank kepada nasabah dan Bank hanya boleh membebaskan biaya ganti rugi kepada nasabah yang melakukan wanprestasi. Selebihnya ketentuan mengenai ganti rugi sama seperti Fatwa No.43/DSN-MUI/VIII/2004.

Dalam Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 dijelaskan bahwa *ta'widh* (ganti rugi) dibebankan kepada nasabah yang dengan sengaja melakukan penyimpangan dari ketentuan akad yang sudah dibuat atau wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian pada pihak Bank. Adapun besaran *ta'widh* (ganti rugi) yang harus dibayar oleh nasabah akan dihitung berdasarkan

---

<sup>33</sup> Dina Zulfa Opera, "Pengaruh Margin *Murabahah*, Bunga KPR Bank Konvensional dan *Ujrah* Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan," *Journal Analytica Islamica* , Vol. 5, No. 2 (7 November 2016): h. 397.



kerugian riil yang benar-benar terjadi pada Bank.<sup>34</sup>Selanjutnya, dalam fatwa ini juga diuraikan mengenai biaya riil yang boleh dikenakan oleh Bank kepada nasabah diantaranya yaitu biaya komunikasi, biaya surat menyurat, biaya perjalanan, biaya jasa konsultasi hukum, biaya jasa notariat, biaya perpajakan hingga biaya lembur dan kerja ekstra. Hal terpenting dari *ta'widh* (ganti rugi) yaitu bahwa biaya ganti rugi (*ta'widh*) tidak boleh dicantumkan dalam akad. Jika biaya ganti rugi telah dicantumkan dalam akad maka hal ini sama dengan riba karena kerugian yang belum pasti dialami oleh Bank akibat nasabah yang mengalami gagal bayar sudah diperhitungkan sejak awal.

Dalam praktiknya, sebagian besar Bank Syariah di Indonesia belum menerapkan *ta'widh* (ganti rugi) sesuai dengan Fatwa DSN-MUI karena biaya ganti rugi sudah ditentukan di awal perjanjian oleh bank. Salah satu Bank Syariah yang sudah menetapkan biaya *ta'widh* (ganti rugi) di awal perjanjian adalah Bank BNI Syariah pada produk Hasanah Card iB. Untuk waktu keterlambatan membayar x-149 hari akan dikenakan *ta'widh* sebesar Rp. 57.000. Sedangkan untuk waktu keterlambatan >150 hari akan dikenakan *ta'widh* sebesar Rp. 150.000.<sup>35</sup>

Bank BTN KCPS Karawaci telah menerapkan sistem *ta'widh* (ganti rugi) dan *ta'zir* (denda) terhadap nasabah KPR yang tidak membayar angsuran tepat pada waktunya sesuai dengan tanggal yang sudah ditentukan dalam akad perjanjian baik dengan sengaja atau karena lalai. Besaran nominal *ta'widh* (ganti rugi) yang harus dibayar oleh nasabah wanprestasi akan dihitung sesuai dengan kerugian yang dialami Bank.<sup>36</sup> Penerapan *ta'widh* (ganti rugi) dalam Bank BTN Syariah ini bertujuan untuk mendisiplinkan

---

<sup>34</sup> Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019.

<sup>35</sup> Nanda Octavindya, "Analisis *Ta'widh* iB Hasanah Card Pada PT. BNI Syariah Cabang Banda Aceh" (Banda Aceh: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2019), h. 57.

<sup>36</sup> Dokumen Perjanjian Akad KPR Platinum iB.

nasabah dalam melakukan pembayaran kewajibannya supaya sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran yang sudah dicantumkan dalam akad perjanjian, sehingga nasabah akan berfikir ulang jika tidak ingin membayar kewajibannya sesuai dengan tanggal yang sudah ditetapkan sejak awal.

Penerapan sistem *ta'widh* (ganti rugi) dan *ta'zir* (denda) sering dipersamakan. Padahal keduanya memiliki perbedaan. Perbedaan yang paling mendasar antara keduanya yaitu *ta'widh* merupakan sebuah bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada nasabah yang menunda-nunda dalam melakukan pembayaran kewajibannya, besarnya ganti rugi tidak ditentukan di awal perjanjian karena kerugian tersebut merupakan kerugian riil yang akan diperhitungkan secara jelas pada saat bank mengalami kerugian dan bukan merupakan kerugian yang sudah diprediksi akan terjadi di kemudian hari, serta dana *ta'widh* yang diperoleh bank akan diakui sebagai pendapatan bank.<sup>37</sup> Sedangkan *ta'zir* merupakan sanksi yang diberikan oleh pihak Bank kepada nasabah yang mampu tetapi dengan sengaja menunda-nunda pembayaran yang sudah jatuh tempo, *ta'zir* yang dikenakan yaitu berupa uang denda yang telah disepakati pada saat perjanjian ditanda tangani. Dalam Bank Syariah pendapatan denda akan masuk ke dalam dana sosial sedangkan dalam Bank Konvensional pendapatan dari denda akan masuk ke dalam pos pendapatan bank.<sup>38</sup>

Namun dalam praktiknya, sebagian besar Bank Syariah di Indonesia masih mempersamakan praktik penerapan *ta'widh* dan *ta'zir*. Salah satu Bank Syariah yang masih mempersamakan penerapan *ta'widh* dan *ta'zir* yaitu Bank BTN Syariah KCPS Jombang yang terdapat dalam penelitian Saeful Bahri, Kholis

---

<sup>37</sup> Nadia Ananda Elsanti, "Penerapan *Ta'widh* Pada Pemegang Syariah Card," *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum*, Vol. 4, No. 2 (5 Desember 2017), h. 148.

<sup>38</sup> Firman Wahyudi, "Mengontrol Moral Hazard Nasabah Melalui Instrumen *Ta'zir* dan *Ta'widh*," *Al-Banjari : Jurnal Ilmiah Ilmu-Ilmu Keislaman*, Vol. 16, No. 2 (15 November 2017), h. 190.

Firmansyah, Arivatu Ni"mati Rahmatika (2017) dengan judul Penerapan *Ta'widh* Pada Pembiayaan KPR BTN iB Ditinjau dari Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara KCPS Jombang). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa besaran *ta'widh* dan *ta'zir* yang ditetapkan oleh Bank yaitu sebesar Rp. 67 x Jumlah Hari Tunggakkan.<sup>39</sup>

Beberapa ketentuan yang terdapat dalam Fatwa Fatwa DSN-MUI No.129/DSNMUI/VII/2019 adalah sebagai berikut ketentuan umum terdiri dari (1) *ta'widh* (ganti rugi) adalah sejumlah uang atau barang yang dapat dinilai dengan uang yang dibebankan kepada seseorang atau badan karena melakukan wanprestasi; (2) biaya riil adalah biaya-biaya langsung yang nyata-nyata dikeluarkan akibat wanprestasi; (3) wanprestasi atau cidera janji adalah melakukan sesuatu yang tidak boleh/tidak semestinya dilakukan (*al-ta'addi*), tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan (*altaqshir*), atau menyalahi apa yang telah disepakati (*mukhalafat al-syuruth*).

Sedangkan, ketentuan biaya riil terdiri dari (1) biaya riil yang boleh dikenakan oleh LKS kepada nasabah harus dapat ditelusuri (*trace-ability*) atas biaya penagihan dan kerugian riil yang nyata-nyata terjadi, terkait langsung dengan biaya penagihan dan kerugian akibat pembatalan yang bersifat variabel yang telah terjadi (*incurred direct variable cost*) dan jumlah atau nilainya harus memenuhi prinsip kepatutan, kewajaran, dan kelaziman (*Arm's Length Principle/AIP*); (2) biaya riil dalam rangka penagihan akibat wanprestasi dapat berupa biaya riil atas jasa penggunaan pihak ketiga untuk penagihan; (3) biaya riil dalam rangka penagihan akibat wanprestasi dapat berupa biaya riil tanpa jasa penggunaan

---

<sup>39</sup> Kholis Firmansyah, dkk., "Penerapan *Ta'widh* Pada Pembiayaan KPR BTN iB Ditinjau dari Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara KCPS Jombang)," *JoEMS (Journal of Education and Management Studies)*, Vol. 1, No. 2 (2018), h. 37.

pihak ketiga untuk penagihan, antara lain dapat meliputi biaya komunikasi, surat menyurat, perjalanan, jasa konsultasi hukum, jasa notariat, perpajakan; dan lembur dan kerja ekstra.

Ketentuan *Ta'widh* terdiri dari (1) *Ta'widh* hanya boleh dikenakan kepada nasabah atas biaya riil yang sudah dikeluarkan akibat wanprestasi; (2) Besarnya biaya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad, dan tidak boleh dicantumkan dalam bentuk rumus; (3) Dana *ta'widh* yang diterima LKS dapat diakui sebagai kompensasi atas biaya riil yang sudah dikeluarkan (*replacement cost*); dan tidak boleh mengambil kelebihan dari ganti rugi (*ta'widh*) yang dibebankan; (4) Biaya riil harus dapat dinilai secara nominal. Ketentuan Penutup yaitu penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip Syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu melalui musyawarah mufakat atau melalui lembaga penyelesaian sengketa yaitu Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan Pengadilan Agama.

### Metode Penelitian

Metode penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan jenis penelitian *study case*. Penelitian kualitatif merupakan jenis penelitian yang bersifat deskriptif<sup>40</sup> di mana hasil temuannya tidak menggunakan angka yang berhubungan dengan statistik, tetapi melalui pengumpulan data, analisis data dan kemudian diinterpretasikan.<sup>41</sup> Jenis penelitian dalam penelitian ini yaitu studi kasus (*case study*) karena penelitian yang dilakukan berdasarkan peristiwa atau kejadian nyata yang sedang terjadi dalam kehidupan, baik yang berkaitan dengan individu atau kelompok maupun institusi dalam kurun waktu tertentu.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Eko Sugiarto, *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis: Suaka Media* (Yogyakarta: Diandra Kreatif, 2017), h. 8.

<sup>41</sup> Albi Anggito dan Setiawan Johan, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Sukabumi: CV Jejak (Jejak Publisher), 2018), h. 9-11.

<sup>42</sup> Ismail Nurdin dan Sri Hartati, *Metodologi Penelitian Sosial* (Surabaya: Media Sahabat Cendekia, 2019), h. 80.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu terdiri dari observasi, wawancara yang dilakukan dengan *Branch Manager* Bank BTN KCPS Karawaci, *Financing Service* Bank BTN KCPS Karawaci, Nasabah Pembiayaan KPR Platinum iB dan Pakar/Ahli *Ta'widh* dan dokumentasi yang digunakan yaitu berupa dokumen perjanjian KPR, dokumen penentuan nilai limit rencana lelang, dokumen rekapitulasi kolektibilitas fasilitas pembiayaan KPR dan bukti dokumentasi berupa foto-foto hasil penelitian.

Uji Keabsahan Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu terdiri dari

1. Uji *Credibility*

Uji kredibilitas data atau kepercayaan digunakan untuk memastikan data yang sudah diperoleh valid atau tidak.

2. Uji *Transferability*

Dalam uji *transferability*, peneliti diwajibkan untuk mengutarakan hasil penelitiannya dengan menguraikan secara terperinci, jelas, terstruktur dan dapat dipercaya terhadap hasil penelitiannya. Supaya pembaca dapat memahami hasil dari penelitian tersebut.

3. Uji *Dependability*

Uji *dependability* disebut juga realibilitas yaitu dilakukan dengan mengaudit seluruh proses penelitian. Suatu penelitian dapat dipercaya apabila hasil penelitian dapat diulang kembali oleh orang lain.

4. Uji *Confirmability*

Uji *confirmability* bertujuan untuk melakukan pengujian terhadap hasil penelitian melalui proses penelitian yang dilakukan. Jika hasil penelitian sudah disetujui oleh banyak orang maka penelitian tersebut dapat dinyatakan objektif.

### **Implementasi *Ta'widh* (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi Pada KPR Platinum iB di Bank BTN KCPS Karawaci dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019.**

Nasabah wanprestasi sering ditemukan pada produk pembiayaan KPR Platinum iB karena besaran angsuran pembiayaan untuk produk ini lebih tinggi jika dibandingkan dengan produk

KPR Subsidi iB. Nasabah sudah mulai dikatakan wanprestasi ketika tidak melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang sudah ditentukan<sup>43</sup> dan nasabah tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan akad yang sudah disepakati sejak awal.<sup>44</sup>

Faktor yang menyebabkan nasabah mengalami wanprestasi karena dua hal.<sup>45</sup> Pertama, adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh nasabah atau dengan kata lain nasabah melakukan kelalaian seperti lupa membayar angsuran setiap bulannya<sup>46</sup> dan tanggal penghasilan yang jauh dari tanggal jatuh tempo pembiayaan.<sup>47</sup> Kedua, adanya kadaan yang memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) di luar kemampuan dan kemauan nasabah seperti kesulitan ekonomi yang sedang dirasakan oleh nasabah baik karena usaha yang dijalankan oleh nasabah bangkrut maupun karena unsur PHK (Pemutusan Hubungan Kerja) terutama pada saat ini karena efek dari pandemik virus covid-19.<sup>48</sup> Ada beberapa hal yang dilakukan oleh bank ketika nasabah melakukan wanprestasi yaitu sebagai berikut:<sup>49</sup>

1. *SMS Blush*, sebelum jatuh tempo pembayaran bank akan mengirimkan *SMS Blush* kepada nasabah untuk mengingatkan bahwa pembayaran angsuran akan memasuki waktu jatuh tempo.

---

<sup>43</sup> Agus Sarjadinata, Wawancara dengan *Branch Manager* Bank BTN KCPS Karawaci, Handphone Samsung A50, 1 April 2020.

<sup>44</sup> Baskoro Kukuh, Wawancara dengan *Financing Service* Bank BTN KCPS Karawaci, Handphone Samsung A50, 6 April 2020.

<sup>45</sup> Iswi Hariyani, *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet* (Jakarta: PT.Elex Media Komputindo, 2013), h. 28.

<sup>46</sup> Hermawan, Wawancara dengan Nasabah KPR Platinum iB Bank BTN KCPS Karawaci.

<sup>47</sup> Endang, Wawancara dengan nasabah KPR Platinum iB Bank BTN KCPS Karawaci.

<sup>48</sup> Baskoro Kukuh, Wawancara dengan *Financing Service* Bank BTN KCPS Karawaci.

<sup>49</sup> Agus Sarjadinata, Wawancara dengan *Branch Manager* Bank BTN KCPS Karawaci.

2. Menghubungi nasabah melalui telfon.
3. Memberikan surat teguran.
4. Memberikan surat peringatan mulai dari SP 1 hingga SP 3
5. Melakukan eksekusi pelelangan agunan.

Bank dapat menetapkan biaya ganti rugi kepada nasabah ketika Bank sudah melakukan somasi kepada nasabah. Somasi ini berupa surat teguran atau surat peringatan yang dikeluarkan oleh Bank kepada nasabah yang melakukan wanprestasi dengan tujuan untuk mengingatkan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Pada umumnya somasi dilakukan sebanyak tiga kali yaitu somasi tingkat satu, somasi tingkat dua dan somasi tingkat tiga (terakhir).

Pada saat nasabah sudah masuk dalam kategori *coll* 4 dan 5 bank akan melakukan eksekusi pelelangan rumah atau agunan. Untuk melakukan hal tersebut dibutuhkan proses yang panjang dan lama sehingga Bank harus mengeluarkan biayabiaya yang jumlahnya cukup besar. Biaya tersebut berupa biaya *appraisal*, biaya iklan, biaya SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), biaya Fee BLS (Balai Lelang Swasta) sebesar 3% dari harga lelang, biaya pajak penghasilan sebesar 2,5%, biaya administrasi KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sebesar 2,5%. Biaya ini yang disebut dengan biaya riil dalam *ta'widh* (ganti rugi). Biaya-biaya tersebut akan dicatat secara rinci oleh Bank.<sup>50</sup>

Bank akan melakukan pelelangan agunan milik Bapak Rendy yang berada di Depok dengan luas tanah 75/60 m<sup>2</sup>. Sisa pokok pembiayaan yang tidak terbayarkan oleh bapak Rahman sebesar Rp. 181.153.574. Total perkiraan biaya yang akan dikeluarkan oleh Bank ketika melakukan pelelangan agunan yaitu sebesar Rp. 18.342.143. Dari hasil *appraisal* yang dilakukan oleh Bank, harga jual agunan tersebut jika disesuaikan dengan harga pasar yaitu sebesar Rp. 240.750.000. Namun, jika disesuaikan dengan harga

---

<sup>50</sup> Dokumen Penentuan Nilai Limit Rencana Lelang Bank BTN KCS Tangerang.

likuidasi harga agunan tersebut jauh lebih rendah yaitu Rp. 180.562.500. Sehingga Bank akan menetapkan harga agunan tersebut sebesar Rp. 200.000.000 untuk dilelang. Dalam praktiknya, biaya tersebut tidak akan dibebankan kepada nasabah karena biaya-biaya tersebut sudah termasuk dalam harga rumah yang akan dilelang oleh Bank. Jika ternyata rumah tersebut terjual dengan harga yang sesuai dengan sisa pokok pembiayaan nasabah maka biaya lelang yang sudah dikeluarkan oleh Bank tidak akan dibebankan kepada nasabah akan tetapi biaya tersebut akan tetap ditanggung oleh Bank. Kantor Cabang akan meminta izin prinsip ke Kantor Pusat supaya biaya lelang yang sudah dikeluarkan oleh bank bisa dimasukkan ke dalam anggaran penyelamatan.<sup>51</sup> Hasil pelelangan atau penjualan rumah diprioritaskan untuk melunasi seluruh sisa pokok pembiayaan nasabah termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan Bank ketika melakukan pelelangan. Apabila terdapat sisa dari penjualan rumah yang dilakukan oleh Bank, maka jumlah sisa uang tersebut akan diberikan kepada nasabah.<sup>52</sup>

Dana *ta'widh* yang diperoleh Bank BTN KCPS Karawaci akan dicatat sebagai pendapatan Bank sebagai bentuk kompensasi atas biaya riil yang sudah dikeluarkan oleh Bank ketika melakukan eksekusi pelelangan. Namun berbeda dengan *ta'zir* (denda), perolehan biaya denda (*ta'zir*) akan diakui atau dicatat sebagai pendapatan non-halal atau masuk dalam dana *qardhul hasan* atau pada saat ini disebut dengan dana CSR (*Corporate Social Responsibility*). Dana tersebut akan dikumpulkan untuk digunakan sebagai kegiatan sosial Bank.<sup>53</sup>

Besaran biaya ganti rugi (*ta'widh*) tidak dicantumkan dalam perjanjian akad karena biaya ganti rugi (*ta'widh*) untuk masing-

---

<sup>51</sup> Agus Srajadinata, Wawancara dengan *Branch Manger* Bank BTN KCPS Karawaci .

<sup>52</sup> Dokumen Perjanjian Akad KPR Platinum iB.

<sup>53</sup> Agus Srajadinata, Wawancara dengan *Branch Manger* Bank BTN KCPS Karawaci.



masing nasabah jumlahnya tidak sama.<sup>54</sup> Jika bank sudah mencantumkan biaya tersebut dalam perjanjian maka sama halnya dengan riba karena sesuatu yang belum pasti terjadi sudah ditentukan sejak awal.<sup>55</sup> Namun lain halnya dengan biaya denda (*ta'zir*) yang sudah tercantum dalam perjanjian akad yaitu sebesar Rp. 67 x Jumlah Hari Tunggakkan.<sup>56</sup>

Apabila di kemudian hari terjadi perselisihan dalam pelaksanaan ketentuanketentuan dari akad perjanjian, maka langkah pertama yang akan dilakukan oleh Bank yaitu menyelesaikannya secara musyawarah. Jika dengan cara musyawarah perselisihan tersebut tidak bisa diselesaikan maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama di wilayah hukum tempat Kantor Cabang Syariah Bank.<sup>57</sup>

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Implementasi *ta'widh* (ganti rugi) bagi nasabah wanprestasi di Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan Fatwa No. 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai *Ta'widh* Bagi Nasabah Wanprestasi. Namun, terdapat sedikit catatan dalam praktik penerapan *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci.

### **Kesesuaian Implementasi Ta'widh (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi Pada KPR Platinum iB di Bank BTN KCPS Karawaci dengan Fatwa DSN MUI No.129/DSN-MUI/2019**

Implementasi *ta'widh* (ganti rugi) bagi nasabah wanprestasi di Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan Fatwa No. 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai *Ta'widh* Bagi Nasabah Wanprestasi. Namun, terdapat sedikit catatan dalam

---

<sup>54</sup> Agus Srajinata, Wawancara dengan *Branch Manger* Bank BTN KCPS Karawaci.

<sup>55</sup> Hedy Herijanto, Wawancara dengan Pakar *Ta'widh*.

<sup>56</sup> Baskoro Kukuh, Wawancara dengan *Financing Service* Bank BTN KCPS Karawaci

<sup>57</sup> Dokumen Perjanjian Akad KPR Platinum iB.

praktik penerapan *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci. Adapun penjelasan mengenai kesesuaian implementasi *ta'widh* (ganti rugi) bagi nasabah wanprestasi pada KPR Patinum iB di Bank BTN KCPS Karawaci dengan Fatwa DSN MUI No.129/DSN-MUI/2019 adalah sebagai berikut:

Pertama, dalam ketentuan umum poin pertama yang berbunyi "Ta'widh (ganti rugi) adalah sejumlah uang atau barang yang dapat dinilai dengan uang yang dibebankan kepada seseorang atau badan karena melakukan wanprestasi". Dalam praktiknya Bank BTN KCPS Karawaci membebankan *ta'widh* kepada nasabah coll 4 dan 5 namun biaya *ta'widh* (ganti rugi) tidak akan dibayar oleh nasabah karena biaya tersebut sudah termasuk dalam harga agunan atau rumah yang akan dilelang sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan umum poin pertama namun terdapat sedikit catatan.

Kedua, dalam ketentuan umum poin kedua yang berbunyi: "*Biaya riil adalah biaya-biaya langsung yang nyata-nyata dikeluarkan akibat wanprestasi*". Dalam praktiknya biaya riil dalam *ta'widh* yang dibebankan oleh Bank BTN KCPS Karawaci kepada nasabah merupakan biaya riil yang dikeluarkan oleh bank ketika melakukan eksekusi pelelangan agunan atau rumah sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan umum poin kedua.

Ketiga, dalam ketentuan umum poin ketiga yang berbunyi: "Wanprestasi atau cidera janji adalah melakukan sesuatu yang tidak boleh/tidak semestinya dilakukan, tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan, atau menyalahi apa yang telah disepakati". Dalam praktiknya di Bank BTN KCPS Karawaci nasabah dikatakan wanprestasi apabila nasabah tersebut tidak membayar kewajibannya sesuai dengan tanggal jatuh tempo pembiayaan sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang

dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan umum poin ketiga.

Keempat, dalam ketentuan biaya riil poin pertama yang berbunyi: "Biaya riil yang boleh dikenakan oleh LKS kepada nasabah harus memenuhi kriteria berikut: (1) Dapat ditelusuri atas biaya penagihan dan kerugian riil yang nyata-nyata terjadi sebagai kepatutan, kewajaran, dan kelaziman dalam proses bisnis; (2) Terkait langsung dengan biaya penagihan dan kerugian akibat pembatalan yang bersifat variabel yang telah terjadi; (3) Jumlah atau nilainya harus memenuhi prinsip kepatutan, kewajaran, dan kelaziman". Dalam praktiknya biaya riil yang dikenakan oleh Bank kepada nasabah merupakan biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank ketika melakukan eksekusi pelelangan agunan bukan berdasarkan biaya penagihan yang telah dilakukan oleh Bank. Setiap biaya yang dikeluarkan oleh Bank akan dicatat secara rinci sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi ta'widh yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan biaya riil poin pertama namun terdapat sedikit catatan. Kelima, dalam ketentuan biaya riil poin kedua yang berbunyi: "Biaya riil dalam rangka penagihan akibat wanprestasi dapat berupa biaya riil atas jasa penggunaan pihak ketiga untuk penagihan". Dalam praktiknya Bank BTN KCPS Karawaci menggunakan jasa pihak ketiga yaitu jasa Balai Lelang Swasta (BLS) ketika Bank sudah melakukan eksekusi pelelangan agunan atau rumah dan biaya tersebut termasuk dalam kategori biaya riil yang harus dibayar oleh nasabah sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi ta'widh yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan biaya riil poin kedua namun terdapat sedikit catatan. Keenam, dalam ketentuan biaya riil poin ketiga yang berbunyi Biaya riil dalam rangka penagihan akibat wanprestasi dapat berupa biaya riil tanpa jasa penggunaan pihak ketiga untuk penagihan, antara lain dapat meliputi (1) Biaya komunikasi; (2) Biaya surat menyurat; (3) Biaya perjalanan; (4) Biaya jasa

konsultasi hukum; (5) Biaya jasa notariat; (6) Biaya perpajakan; dan (7) Biaya lembur dan kerja ekstra. Dalam praktiknya biaya komunikasi, biaya perjalanan serta biaya lembur dan kerja ekstra tidak termasuk dalam kategori biaya riil. Adapun biaya-biaya yang termasuk dalam kategori biaya riil di Bank BTN KCPS Karawaci yaitu terdiri dari biaya appraisal, biaya iklan, biaya SKPT, biaya jasa BLS sebesar 3%, biaya pajak penghasilan sebesar 2,5%, dan biaya administrasi KPKNL sebesar 2,5% sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan biaya riil poin ketiga namun terdapat sedikit perbedaan dalam pengkategorian biaya riil dalam *ta'widh*.

Ketujuh, dalam ketentuan *ta'widh* poin pertama yang berbunyi: "*Ta'widh hanya boleh dikenakan kepada nasabah atas biaya riil yang sudah dikeluarkan akibat wanprestasi*". Dalam praktiknya Bank BTN KCPS Karawaci *ta'widh* dikenakan kepada nasabah coll 4 dan 5 sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan *ta'widh* poin pertama.

Kedelapan, dalam ketentuan *ta'widh* poin kedua yang berbunyi: "*Jenis-jenis biaya riil pada ketentuan tentang biaya riil harus disepakati oleh para pihak dalam akad*". Dalam praktiknya penerapan *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci kepada nasabah sudah disepakati di awal perjanjian, di mana kedua belah pihak akan menandatangani perjanjian tersebut di atas materai 6000 sebagai bukti bahwa kedua belah pihak sudah menyetujui perjanjian tersebut sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan *ta'widh* poin kedua.

Kesembilan, dalam ketentuan *ta'widh* poin ketiga yang berbunyi: "*Besarnya biaya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad, dan tidak boleh dicantumkan dalam bentuk rumus*". Dalam praktiknya Bank BTN KCPS Karawaci hanya mencantumkan

biaya denda (*ta'zir*) dan tidak mencantumkan besaran biaya ganti rugi (*ta'widh*) sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan *ta'widh* poin ketiga.

Kesepuluh, dalam ketentuan *ta'widh* poin keempat yang berbunyi: "Dana *ta'widh* yang diterima LKS dapat diakui sebagai kompensasi atas biaya riil yang sudah dikeluarkan dan tidak boleh mengambil kelebihan dari ganti rugi (*ta'widh*) yang dibebankan". Dalam praktiknya dana *ta'widh* yang diperoleh Bank BTN KCPS Karawaci akan dicatat sebagai pendapatan bank sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan *ta'widh* poin keempat.

Kesebelas, dalam ketentuan *ta'widh* poin kelima yang berbunyi: "*Biaya riil harus dapat dinilai secara nominal*". Dalam praktiknya besaran nominal biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank BTN KCPS Karawaci ketika melakukan eksekusi pelelangan akan dicatat secara rinci sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan *ta'widh* poin kelima.

Kedua belas, dalam ketentuan penutup yang berbunyi: "Penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (1) Melalui musyawarah mufakat; (2) Melalui lembaga penyelesaian sengketa, antara lain melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan Pengadilan Agama apabila musyawarah mufakat tidak tercapai". Dalam praktiknya jika terjadi perselisihan antara nasabah dan bank maka akan diselesaikan melalui musyawarah mufakat. Jika melalui musyawarah mufakat tidak dapat diselesaikan juga maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci sudah sesuai dengan ketentuan penutup.

Berikut ini merupakan tabel kesesuaian implementasi *ta'widh* (ganti rugi) bagi nasabah wanprestasi pada KPR Platinum iB berdasarkan keputusan Fatwa DSN Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang biaya riil sebagai *ta'widh* akibat wanprestasi yaitu sebagai berikut:

### Kesimpulan

Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa Implementasi *ta'widh* (ganti rugi) bagi nasabah wanprestasi pada KPR Platinum iB sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai *Ta'widh* Bagi Wanprestasi. Namun, terdapat beberapa catatan dalam praktik penerapan *ta'widh* yang dilakukan oleh Bank BTN KCPS Karawaci. Catatan pertama dalam ketentuan umum point pertama yaitu biaya *ta'widh* tidak dibebankan kepada nasabah karena biaya tersebut sudah termasuk dalam harga agunan atau rumah yang akan dilelang. Catatan kedua terdapat dalam ketentuan biaya riil point pertama yaitu biaya riil yang dikenakan oleh bank kepada nasabah merupakan biaya riil yang sudah dikeluarkan oleh bank ketika melakukan eksekusi pelelangan agunan bukan berdasarkan biaya penagihan yang sudah dilakukan oleh bank. Catatan ketiga terdapat dalam ketentuan biaya riil point kedua yaitu Bank BTN KCPS Karawaci menggunakan jasa pihak ketiga yaitu jasa Balai Lelang Swasta (BLS) ketika bank sudah melakukan eksekusi pelelangan agunan atau rumah dan biaya tersebut termasuk dalam kategori biaya riil yang harus dibayar oleh nasabah. Catatan keempat terdapat dalam ketentuan biaya riil point ketiga yaitu biaya komunikasi, biaya perjalanan serta biaya lembur dan kerja ekstra tidak termasuk dalam kategori biaya riil. Adapun biaya-biaya yang termasuk dalam kategori biaya riil di Bank BTN KCPS Karawaci yaitu terdiri dari biaya *appraisal*, biaya iklan, biaya SKPT, biaya jasa BLS sebesar 3%, biaya pajak penghasilan sebesar 2,5%, dan biaya administrasi KPKNL sebesar 2,5%.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggito, Albi dan Johan Setiawan. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Sukabumi: CV Jejak (Jejak Publisher), 2018.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: dari teori ke praktik*. Cetakan Kedua. Jakarta: Gema Insani, 2017.
- Faqihuddin, Abdullah, dan Muhammad Yazid. "Implementasi Kebijakan Fatwa DSNMUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ta'widh Bagi Nasabah Wanprestasi." *El-Qist*, Vol. 7, No. 1 (25 April 2017)
- Gozali, Ahmad Yusdi. "Penerapan Ta'zir dan Ta'widh Pada Lembaga Keuangan Syariah (Penelitian di Bank BRI Syariah KCP Majalaya dan Bank Mandiri Jatinangor)", Tesis, UIN Sunan Gunung Djati, 2019.
- Hariyani, Iswi. *Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet*. Jakarta: Elex Media Komputindo, 2013.
- Heriadi. "Implementasi Program CVC (*Customs Visit Customer*) Kantor Pengawasan Dan Pelayanan Bea Cukai Tipe Madya Pabean B Dumai." *JOM FISIP* Vol. 5, No. 1 (April 2018).
- Kuswati, Suprayitno Marlan. *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal: Tips Mendapatkan Modal Awal, Teknik Mengatur pendapatan Modal, Trik memilih rumah murah dan nyaman*. Jakarta: Lembar Langit Indonesia, 2015.
- Nani, Lenza. "Analisis Pengelolaan Dana Ta'zir Bagi Nasabah Wanprestasi Dalam Meningkatkan Kedisiplinan Nasabah (Studi Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)." Skripsi, UIN Raden Intan Lampung, 2018.

- Nurdin, Ismail dan Sri Hartati. *Metodologi Penelitian Sosial*. Surabaya: Media Sahabat Cendekia, 2019.
- Pangestu, Muhammad Teguh. *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*. Pertama. Makassar: CV. Social Politic Genius, 2019.
- Saftahul, Khoirot. "Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di PT BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya periode 2013-2016." Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017.
- Sholihin, Ahmad Ifham. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013.
- Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2018.
- Sugiarto, Eko. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis: Suaka Media*. Yogyakarta: Diandra Kreatif, 2017.
- Usman, Rachmadi. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Yunus, Mahmud. *Kamus Arab-Indonesia*. Jakarta: Gema PT. Mahmud Yunus Madzuryah, 1989.