

**TINJAUAN FATWA DSN-MUI NOMOR 129/DSN-MUI/VII/2019  
TENTANG BIAYA *RUIL* SEBAGAI *TA'WID* AKIBAT  
WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH SYARIAH DI BANK SYARIAH**

(Studi Kasus Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Bekasi Kalimalang Plaza)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah



Oleh :

Fitroh Saidatul Robiah

NIM : 21111066

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA  
2025 M / 1447 H**



**TINJAUAN FATWA DSN-MUI NOMOR 129/DSN-MUI/VII/2019  
TENTANG BIAYA *RUIL* SEBAGAI *TA'WID* AKIBAT  
WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN  
RUMAH SYARIAH DI BANK SYARIAH**

(Studi Kasus Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Bekasi Kalimalang Plaza)

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Bidang Ilmu Hukum Ekonomi Syariah



Oleh :

Fitroh Saidatul Robiah

NIM : 21111066

Pembimbing :

Dr. Syarif Hidayatullah, M.A

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH  
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM  
INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA  
2025 M / 1447 H**

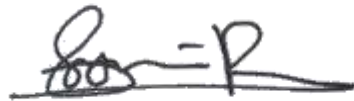


## PERSETUJUAAN PEMBIMBING

Skripsi dengan Judul “ Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya *Rill* sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimalang Plaza)” yang disusun oleh Fitroh Saidatul Robiah Nomor Induk Mahasiswa: 21111066 telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan ke sidang munaqasyah.

Tangerang Selatan, 13 Agustus 2025

Pembimbing



Dr. Syarif Hidayatullah, M.A.



## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “ Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Rill sebagai Ta’wif akibat Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimalang Plaza)”. oleh Fitroh Saidatul Robiah dengan Nim 21111066 yang telah diujiakan pada Sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Ilmu Al-Qutr’an IIQ Jakarta pada tanggal 15 Agustus 2025. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dalam bidang Hukum Ekonomi Syariah.

No	Nama	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Syarif Hidayatullah, M.A	Ketua Sidang	
2.	Rahmatul Fadhil, M.A	Sekretaris Sidang	
3.	Indra Marzuki, M.A	Penguji I	
4.	Sultan Antus Nasruddin, M.A	Penguji II	
5.	Dr. Syarif Hidayatullah, M.A	Pembimbing	

Tangerang Selatan, 26 Agustus 2025

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam

  
Syarif Hidayatullah, M.A



## PERNYATAAN PENULIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitroh Saidatul Robiah

NIM : 21111066

Tempat/Tanggal Lahir : Tangerang, 03 Desember 2002

Menyatakan bahwa Skripsi dengan judul “ **TINJAUAN FATWA DSN-MUI NOMOR 129/DSN-MUI/VII/2019 TENTANG BIAYA *RUIL* SEBAGAI *TA’WID* AKIBAT WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK SYARIAH (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia/BSI KCP. Bekasi Kalimalang Plaza) ” adalah benar-benar asli karya saya kecuali kutipan-kutipan yang sudah disebutkan. Kesalahan dan kekurangan di dalam karya ini sepenuhnya tanggung jawab saya.**

Tangerang Selatan, 15 Mei 2025



Fitroh Saidatul Robiah



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta,

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fitroh Saidatul Robiah

NIM : 21111066

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“ TINJAUAN FATWA DSN-MUI NOMOR 129/DSN-MUI/VII/2019 TENTANG BIAYA *RIIL* SEBAGAI *TA'WID* AKIBAT WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK SYARIAH (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Bekasi Kalimalang Plaza) ”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Tangerang Selatan, 15 Mei 2025



Yang menyatakan

Fitroh Saidatul Robiah



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Skripsi dengan judul “ TINJAUAN FATWA DSN-MUI NOMOR 129/DSN-MUI/VII/2019 TENTANG BIAYA *RILL* SEBAGAI *TA'WID* AKIBAT WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK SYARIAH (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia/BSI KCP. Bekasi Kalimalang Plaza) ” sebagaimana dijadwalkan tepat pada waktunya. Penulisan Skripsi ini merupakan suatu bukti bahwa penulis telah menyelesaikan program pendidikan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta. Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bantuan dan bimbingan serta arahan selama menyusun Skripsi ini, terutama kepada:

1. Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Ibu Assoc. Prof. Dr. Hj. Nadjematul Faizah, S.H., M. Hum.
2. Wakil Rektor I Bidang Akademik, Ibu Dr. Hj. Romlah Widayati, M.Ag.
3. Wakil Rektor II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan, Bapak Dr. H. M. Daud Arif Khan, S.E., M.Si., Ak., CP A.
4. Wakil Rektor III Bidang Kemahasiswaan dan Alumni, Ibu Hj. Muthmainnah, M.A.
5. Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam (FSEI) Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Bapak Dr. Syarif Hidayatullah S.SI., M.A.
6. Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Bapak. Rahmatul Fadhil, M.A.
7. Ketua Program Studi Manajemen Zakat dan Wakaf (MZW) Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Bapak Dr. Syafaat Muhari, M.E.

8. Dosen Pembimbing Bapak Dr. Syarif Hidayatullah S.SI.,M.A., yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, memberi saran dan masukan, memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh Dosen Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta atas ilmu yang telah diberikan kepada penulis.
10. Lembaga Tahfidz dan Qira'at Al-Qur'an (LTQQ) dan Instruktur Tahfiz, Ibu Dr. Muzayyanah, M.A, Kakak Annisa Salsabila, S. Ag, dan Ibu Herni, S.Pd.I atas bimbingan dan motivasi untuk penulis dalam menyelesaikan Tahfiz.
11. Pihak Perpustakaan Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Terima kasih telah memberikan referensi dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.
12. Teristimewa untuk orang tua tercinta, Ayah H.A.Said Zen dan Umi Hj. Siti Romlah, terima kasih banyak atas dukungan, motivasi, nasehat serta do'a tulus yang tidak pernah putus dipanjatkan dalam setiap sujudnya memohon ridho dari Allah SWT agar setiap langkah anak-anaknya selalu dalam lindunganNya. Berkat usaha dan do'a umi dan ayah, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Semoga ayah, umi dan semua keluarga kita selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.
13. Saudara/i tersayang Saidatul Kamilah dan Ghanaya Sabi'a Jabilla As-Sa'arih, dan E 8 terimakasih untuk do'a dan dukungannya kepada penulis.
14. Seluruh keluarga besar penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.
15. Teman-teman seperjuangan dari awal masuk dunia perkuliahan, Hanifah Syifa Maulida, Fina Ifadatus Silmi, Mas Sripah Nur Aziza,

Hanna Elsafira, Ai Nurul Fauziah, Fitriyah Nurul Fauziyah, Fanny Nur Faridah, Syahmi Kurniatul Ilma, Annisa Dwi Mulyawati, Nur Aini, Mufidah JS Dahlan, Syifa Shabrina, Zidny Raisa Salimah dan Ajeng Rindhiantika.

16. Teman-teman wacana Nadhrah Aulia Nai'm, Siti Fatimah Zahro Alim, Arina Ria Choiri, Azza Azimah, Dinda Azizah AL-Firdausi, Eva Hafidoturohmah.
17. Seluruh anggota kelas Hukum Ekonomi Syariah angkatan 2021 dan teman-teman seperjuangan di IIQ Jakarta.
18. Keluarga besar Lembaga Pers Mahasiswa (LPM) IIQ Jakarta periode 2023-2025.
19. Pihak kantor Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza, Bapak Komarudin, Bapak Rico Maulana dan Mbak Dyan yang telah meluangkan waktunya dan membantu penulis untuk menyelesaikan penelitian, dalam bentuk informasi terkasit data yang penulis butuhkan untuk penelitian skripsi ini.
20. Orang yang ikut andil dalam penelitian ini, yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, tanpa mengurangi rasa hormat penulis ucapkan terimakasih. Baik dalam do'a yang penulis minta dan juga membantu penulisan skripsi ini sampai dengan selesai.

Tangerang, 20 April 2025 M  
21 Syawal 1446 H



Fitroh Saidatul Robiah



## **MOTTO**

“ Bahkan dibalik iman yang naik turun ini Allah tetap menemaniku dan tidak pernah membiarkanku melewatinya sendirian.”

“ Ketika kamu percaya pada kekuatan doa, keajaiban takdir, fikiran yang positif, niat yang baik, serta kesabaranmu yang indah dan berfikir baik tentang Allah, apapun boleh terjadi. Allah akan mengubah semuanya dalam sekejap dan percayalah penantian kamu tidak akan sia-sia ”



## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah penyalinan dengan penggantian huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Dalam penulisan skripsi IIQ, transliterasi Arab- Latin mengacu kepada SKB Kementerian Agama RI, Menteri Pendidikan, dan Menteri Kebudayaan RI No. 158/1987 dan No. 0543b/U/1987 tertanggal 22 Januari 1988.

### 1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak Dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	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)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	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	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

2. Konsonan Rangkap karena *tasydīd*, ditulis rangkap:

مُعَدَّة	Ditulis	<i>muta'addidah</i>
عِدَّة	Ditulis	<i>'iddah</i>

3. *Tā' Marbūthah* di akhir kata

a. Bila dimatikan, ditulis *h*.

حِكْمَةٌ	Ditulis	<i>hikmah</i>
جِزْيَةٌ	Ditulis	<i>Jizyah</i>

Ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia seperti zakat, shalat, dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya.

- b. Bila *Ta' Marbutah* diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	Ditulis	<i>Karāmah al-auliyā'</i>
--------------------------	---------	---------------------------

- c. Bila *Ta' Marbutah* hidup atau dengan harakat, *fathah*, *kasrah*, dan *dhammah*, ditulis t.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	Ditulis	<i>Zakāt al-fitr</i>
-------------------	---------	----------------------

#### 4. Vokal Pendek

َ	<i>Fathah</i>	Ditulis	A
ِ	<i>Kasrah</i>	Ditulis	I
ُ	<i>Dammah</i>	Ditulis	U

#### 5. Vokal Panjang

1	<i>Fathah + alif</i>	Ditulis	Ā
	جَاهِلِيَّة	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
2	<i>Fathah + ya' mati</i>	Ditulis	Ā
	تَنْسَى	Ditulis	<i>Tansā</i>
3	<i>Kasrah + ya' mati</i>	Ditulis	Ī
	كَرِيم	Ditulis	<i>Karīm</i>
4	<i>Dhammah + wawu mati</i>	Ditulis	Ū
	فُرُوض	ditulis	<i>Furūd</i>

#### 6. Vokal Rangkap

1	<i>Fathah + ya' Mati</i>	Ditulis	Ai
	بَيْنَكُمْ	Ditulis	<i>Bainakum</i>

2	Fathah + wawu mati	Ditulis	Au
	قول	Ditulis	<i>Qaul</i>

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata, dipisahkan dengan apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

8. Kata sanding *Alif + lām*  
a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القران	Ditulis	<i>al-Qur'an</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyas</i>

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

السماء	Ditulis	<i>al-samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>al-syams</i>

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian ditulis menurut bunyi atau pengucapannya

نوي الفرض	Ditulis	<i>zawi al-furūd</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl al-Sunnah</i>

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAAN PEMBIMBING .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN PENULIS .....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI .....</b>	<b>vii</b>
<b>UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>xiii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITRERASI .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xxiii</b>
<b>ABSTRAC.....</b>	<b>xxvi</b>
<b>ملخص.....</b>	<b>xxvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Permasalahan.....</b>	<b>8</b>
1. Identifikasi Masalah .....	8
2. PembatasanMasalah.....	9
3. PerumusanMasalah.....	9
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>10</b>
<b>E. TinjauanPustaka.....</b>	<b>11</b>
<b>F. MetodePenelitian .....</b>	<b>18</b>
<b>G. SistematikaPenulisan .....</b>	<b>23</b>
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>25</b>

<b>A. Biaya Riil</b> .....	25
1. Pengertian Biaya Riil.....	25
2. Landasan Hukum Biaya Riil.....	25
3. Jenis-jenis Biaya Riil.....	26
4. Hal-hal yang dilarang dalam Biaya Riil.....	27
<b>B. Ta'wid</b> .....	27
1. Pengertian <i>Ta'wid</i> .....	27
2. Landasan Hukum <i>Ta'wid</i> .....	29
3. Macam-macam <i>Ta'wid</i> .....	30
4. Ketentuan <i>Ta'wid</i> .....	31
5. Hal-hal yang Dilarang dalam <i>Ta'wid</i> .....	32
<b>C. Wanprestasi</b> .....	33
1. Pengertian Wanprestasi.....	33
2. Landasan Hukum Wanprestasi.....	34
3. Jenis-Jenis Wanprestasi.....	35
<b>D. Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah</b> .....	40
1. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.....	40
2. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan Kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah.....	42
3. Prinsip-prinsip Pembiayaan Kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah.....	43
4. Ketentuan Pembiayaan Kebutuhan Pemilikan Rumah Syariah.....	47
<b>E. Ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai <i>Ta'wid</i> akibat Wanprestasi</b> .....	48
 <b>BAB III PROFIL BANK SYARIAH INDONESIA KCP. BEKASI KALIMALANG PLAZA</b> .....	 51
<b>A. Sejarah Bank Syariah Indonesia</b> .....	51

<b>B. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia</b> Error! Bookmark not defined.	
<b>C. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza</b> .....	53
<b>D. Produk-produk dan Layanan Bank Syariah Indonesia</b> .....	54
<b>E. Jenis wanprestasi seperti apa saja yang dikenakan <i>Ta'wid</i> ...</b>	62
<b>BAB IV ANALISIS HASIL PENELITIAN</b> .....	63
<b>A. Analisis Praktik Biaya Riil Sebagai <i>Ta'wid</i> pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Nasabah yang Mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza</b> .....	63
<b>B. Analisis Kesesuaian Praktik Biaya Riil sebagai <i>Ta'wid</i> akibat Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya <i>Rill</i> Sebagai <i>Ta'wid</i> Akibat Wanprestasi</b> .....	71
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	89
<b>A. Kesimpulan</b> .....	89
<b>B. Saran</b> .....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	93
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b> .....	100
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	117



## ABSTRAK

Fitroh Saidatul Robiah, 21111066. Skripsi Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IIQ Jakarta. Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimalang Plaza).

Masih ada beberapa temuan terkait *ta'wid*, berdasarkan penelitian Nadia Ananda Elsanti pada tahun 2017 di BNI Syariah kota Semarang, di ketahui bahwa besaran ganti rugi (*ta'wid*) telah di tetapkan sejak awal perjanjian, karena ketentuan mengenai *ta'wid* telah dicantumkan dalam akad maka praktik tersebut belum sejalan dengan ketentuan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004. Tujuan penlitian ini adalah untuk mengetahui praktik biaya riil sebagai *ta'wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada nasabah yang mengalami wanprestasi di BSI KCP.Bekasi Kalimalang Plaza dan untuk mengetahui menganalisis kesesuaian praktik biaya riil sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di BSI KCP.Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa No.129/DSN-MUI/VII/2019 tentang biaya riil sebagai *ta'wid* Akibat wanprestasi.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang berupa studi kasus. Teknik penelitian yang digunakan adalah studi lapangan (*Field research*). Dengan pendekatan hukum *normatif-empiris*. Data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi, dan Data Sekunder Penelitian kepustakaan terdiri dari berbagai sumber, buku, jurnal, tesis, disertasi, dan artikel. Studi dokumen hukum, peraturan perundang-undangan dan dokumen lainnya.

Setelah melakukan penelitian, maka dapat disimpulkan **Pertama**, Praktik biaya riil sebagai *ta'wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada nasabah yang mengalami wanprestasi di Bank Syariah Indonesia KCP.Bekasi Kalimalang Plaza, melalui musyawarah dan restrukturisasi, nominal biaya riil tidak ditetapkan di awal akad. **Kedua**, Kesesuaian praktik biaya riil sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di BSI KCP.Bekasi Kalimalang Plaza sudah sesuai dengan Fatwa No.129/DSN-MUI/VII/2019 dimana biaya riil yang dapat ditelusuri, sesuai prinsip kepatutan, kewajaran, dan biaya *ta'wid* hanya dibebankan jika benar-benar terjadi wanprestasi.

**Kata Kunci** : *Biaya Riil, Ta'wid, Wanprestasi, Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019.*



## ABSTRACT

Fitroh Saidatul Robiah, 21111066. Thesis of the Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia and Islamic Economics, IIQ Jakarta. A Review of DSN-MUI Fatwa Number 129/DSN-MUI/VII/2019 concerning Real Costs as *Ta'wid* due to Default in Home Ownership Financing at Sharia Banks (Case Study of Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimalang Plaza).

There are still some findings related to *ta'wid*, based on Nadia Ananda Elsanti's research in 2017 at BNI Syariah Semarang city, it is known that the amount of compensation (*ta'wid*) has been determined since the beginning of the agreement, because the provisions regarding *ta'wid* have been included in the contract, the practice is not in line with the provisions in the DSN MUI Fatwa Number 43 / DSN-MUI / VIII / 2004. The purpose of this study is to find out the practice of real costs as *ta'wid* in Sharia Home Ownership Financing for customers who experience default at BSI KCP.Bekasi Kalimalang Plaza and to find out and analyze the suitability of the practice of real costs as *ta'wid* due to default in Sharia Home Ownership Financing at BSI KCP.Bekasi Kalimalang Plaza with Fatwa No.129 / DSN-MUI / VII / 2019 concerning real costs as *ta'wid* Due to default.

This research uses a qualitative method in the form of a case study. The research technique used is field research, with a normative-empirical legal approach. Primary data is obtained through interviews and observations, while secondary data is library research consisting of various sources, including books, journals, theses, dissertations, and articles. The study also includes legal documents, legislation, and other documents.

After conducting research, it can be concluded that First, the practice of real costs as *ta'wid* in Sharia Home Ownership Financing for customers who experience default at Bank Syariah Indonesia KCP.Bekasi Kalimalang Plaza, through deliberation and restructuring, the nominal real costs are not determined at the beginning of the contract. Second, the suitability of the practice of real costs as *ta'wid* due to default in Sharia Home Ownership Financing at BSI KCP.Bekasi Kalimalang Plaza is in accordance with Fatwa No.129/DSN-MUI/VII/2019 where real costs that can be traced, according to the principles of propriety, fairness, and *ta'wid* costs are only charged if a default actually occurs.

Keywords: *Real Costs, Ta'wid, Default, DSN-MUI Fatwa No.129/DSN-MUI/VII/2019.*



## ملخص

فطرة سعيدة الربيعة 21111066. بحث التخرج برنامج دراسات قانون الاقتصاد الشرعي كلية الشريعة والاقتصاد الاسلامي جامعة علوم القرآن بجاكرتا. "تحليل فتوى المجلس الشرعي الوطني الاندونيسي رقم 129 DSN-MUI/VII/2019 بشأن التكاليف الفعلية كتعويض (تعويض) عن الاخفاق في السداد في تمويل تملك المنازل في المصارف الاسلامية (دراسة حالة في بنك الشريعة الاندونيسي فرع بيكاسي كاليمالانج بلازا)".

لا تزال هناك بعض الاشكاليات المتعلقة بالتعويض (ta'wid) فبناءً على بحث أجرته نادية أناندا إلسانتي في عام 2017 في بنك BNI Syariah بمدينة سيمارانج تبين أن مقدار التعويض قد تم تحديده مسبقاً في بداية العقد. وبما أن أحكام التعويض قد أُدرجت في العقد فإن هذه الممارسة لم تكن متوافقة مع أحكام فتوى المجلس الشرعي الوطني الاندونيسي رقم 43 DSN-MUI/VIII/2004. يهدف هذا البحث إلى التعرف على ممارسة احتساب التكاليف الفعلية كتعويض في تمويل تملك المنازل للعملاء الذين أخفقوا في السداد في بنك الشريعة الاندونيسي (BSI) فرع بيكاسي كاليمالانج بلازا وتحليل مدى توافق هذه الممارسة مع فتوى المجلس الشرعي الوطني رقم 129 DSN-MUI/VII/2019 بشأن التكاليف الفعلية كتعويض عن الاخفاق في السداد.

استخدم هذا البحث المنهج الكيفي في صورة دراسة حالة. أما الأسلوب البحثي المتبع فهو الدراسة الميدانية (Field research) مع مدخل قانوني معياري-تجريبي. تم الحصول على البيانات الأولية من خلال المقابلات والملاحظات بينما تكونت البيانات الثانوية من الأبحاث المكتبية التي شملت مصادر متنوعة من الكتب والمجلات العلمية والرسائل العلمية (الماجستير والدكتوراه) والمقالات. كما شملت دراسة الوثائق المستندات القانونية واللوائح التشريعية وغيرها من الوثائق ذات الصلة.

بعد إجراء البحث يمكن استخلاص النتائج التالية: أولاً إن ممارسة احتساب التكاليف الفعلية كتعويض في تمويل تملك المنازل للعملاء المتعثرين في السداد في بنك الشريعة الإندونيسي فرع بيكاسي كاليمالانج بلازا تتم من خلال التشاور وإعادة الهيكلة حيث لا يتم تحديد القيمة الاسمية للتكاليف الفعلية في بداية العقد. ثانياً إن ممارسة احتساب التكاليف الفعلية كتعويض عن الإخفاق في السداد في تمويل تملك المنازل في البنك المذكور تتوافق مع فتوى المجلس الشرعي الوطني رقم DSN-MUI/VII/2019.129 / حيث يمكن تتبع التكاليف الفعلية وتتوافق مع مبادئ الملاءمة والمعقولية ولا تُفرض تكاليف التعويض إلا في حالة حدوث إخفاق في السداد بشكل فعلي.

**الكلمات المفتاحية:** التكاليف الفعلية التعويض (Ta'wid) الإخفاق في السداد فتوى المجلس الشرعي الوطني الإندونيسي رقم DSN-MUI/VII/2019.129 /





# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dituntut adanya langkah-langkah yang efektif dalam menangani pembiayaan bermasalah atau wanprestasi. Oleh karena itu, pembahasan mengenai ganti rugi atau *ta'wid* menjadi hal yang tidak terpisahkan. Menanggapi persoalan ini, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan sejumlah fatwa yang berkaitan dengan pembiayaan bermasalah, yang berfungsi sebagai panduan serta jawaban atas berbagai pertanyaan dari LKS, termasuk di antaranya fatwa mengenai pengenaan biaya riil sebagai bentuk *ta'wid* akibat terjadinya wanprestasi.<sup>1</sup>

Dalam Fatwa DSN MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 tentang biaya riil sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi menetapkan bahwa *ta'wid* hanya dapat di bebaskan kepada nasabah apabila terdapat biaya riil yang benar-benar telah dikeluarkan sebagai dampak dari wanprestasi tersebut. Sebaliknya, nasabah tidak dapat di kenakan ganti rugi apabila biaya yang di maksud bukan merupakan biaya riil atau tidak dapat dihitung secara jelas.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Dini Mardiyah, *"Implementasi Fatwa DSN MUI Nomor: 129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi Dalam Pembiayaan Di KSPPS BMT Al-Fataa Ulujami, Pematang"*, (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H.Abdurrahman Wahid Pekalongan, 2023), h. 1

<sup>2</sup> Dian Aura Lina, *"Penentuan Kelayakan Nasabah Dalam Pengenaan Biaya Ta'widh/Ganti Rugi (Analisis Putusan Nomor 1217/Pdt.G/2017/PA.Kra)"*, (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021), h. 10-11

Dewan Syariah Nasional (DSN) telah menerbitkan Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 yang membahas mengenai ganti rugi (*ta'wid*). Kemudian, pada tahun 2019, DSN merumuskan ketentuan yang lebih rinci terkait penerapan mekanisme ganti rugi (*ta'wid*) di Bank Syariah melalui Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019. Dalam fatwa yang lebih baru ini, DSN menjelaskan secara tegas jenis-jenis biaya yang dapat ditagihkan oleh bank kepada nasabah sebagai bentuk ganti rugi, dengan ketentuan bahwa hanya nasabah yang melakukan wanprestasi yang dapat dibebankan biaya tersebut. Di luar rincian tambahan tersebut, aturan mengenai ganti rugi tetap mengacu pada ketentuan dalam Fatwa No.43/DSN-MUI/VIII/2004.<sup>3</sup>

Masih ada beberapa temuan terkait *ta'wid* di lembaga keuangan syariah, misalnya terdapat temuan berdasarkan penelitian Nadia Ananda Elsanti pada tahun 2017 di BNI Syariah kota Semarang, di ketahui bahwa besaran ganti rugi (*ta'wid*) telah di tetapkan sejak awal perjanjian, karena ketentuan mengenai *ta'wid* telah dicantumkan dalam akad. Nilai tersebut merupakan angka tetap yang telah dirumuskan oleh pihak BNI Syariah sebelum akad berlangsung. Praktik ini mencerminkan konsep kerugian yang diperkirakan (*potential loss*), sebab BNI Syariah telah memperhitungkan kemungkinan kerugian sejak awal sebelum timbulnya peristiwa wanprestasi maka hal ini belum sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VII/2004. Padahal seharusnya nilai ganti rugi baru bias diketahui setelah terjadinya suatu

---

<sup>3</sup> Muhamad Fiqri Aulia Gusti, "*Implementasi Ta'widh Bagi Nasabah Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Dalam Prespektif Ekonomi Islam*", (Skripsi Sarjana, Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023), h. 4

peristiwa yang menyebabkan kerugian pada salah satu pihak, untuk menghindari terjadinya praktik *garar* yang dilarang dalam islam.

Dalam praktiknya, di BNI Syariah Semarang, nilai *ta'wid* memang sudah di tentukan sejak awal perjanjian dan bersifat *variatif*. Penentuan biaya *ta'wid* dan besarnya nominal bergantung pada lamanya keterlambatan pembayaran nasabah. Artinya, semakin lama proses penagihan terhadap nasabah, semakin besar pula biaya *ta'wid* yang di bebankan. Praktik ini belum sejalan dengan ketentuan dalam Fatwa DSN MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang *ta'wid*, karena bank syariah dalam hal ini menetapkan *ta'wid* berdasarkan kerugian yang diperkirakan, bukan atas dasar kerugian riil (*real loss*) atau biaya tetap (*fixed cost*) yang benar-benar terjadi.<sup>4</sup>

Terdapat perbedaan pendapat terkait pengenaan biaya riil sebagai *ta'wid* akibat nasabah yang mengalami wanprestasi, menurut Nida Aisyah dalam skripsinya yang berjudul Respon Lembaga Keuangan Syariah terhadap Implementasi Fatwa DSN MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi, disebutkan bahwa di Bank Syariah, penetapan *ta'wid* tidak mencantumkan nominal pasti dalam akad. Perhitungan biaya *ta'wid* masih dilakukan secara manual dan di lengkapi dengan bukti kwitansi atas pengeluaran yang terjadi. Biaya-biaya yang dihitung mencakup pengeluaran untuk surat-menyurat penagihan, akomodasi, serta perjalanan seperti ongkos transportasi yang di sesuaikan dengan jarak tempuh dalam rangka melakukan penagihan. Oleh karena itu,

---

<sup>4</sup> Nadia Ananda Elsanti, Penerapan Ta'widh Pada Pemegang Syariah Card, | Jurisprudentie Universitas Airlangga, Vol.4 No.2 (2017).

kebijakan yang diterapkan oleh Bank Syariah dinilai telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>5</sup>

Sementara itu, Imam Azizuddin dan Saeful Bahri dalam jurnal mereka yang berjudul Implementasi *Ta'wid* pada Pembiayaan KPR mengungkapkan bahwa pelaksanaan *ta'wid* di Bank Syariah tidak sepenuhnya sejalan dengan ketentuan dalam fatwa DSN, khususnya pada bagian ketentuan khusus ayat 3, yang menyatakan bahwa nominal *ta'wid* tidak boleh dicantumkan secara *eksplisit* dalam akad. Namun dalam praktiknya, Bank Syariah telah menetapkan nilai *ta'wid* secara spesifik, yaitu sebesar Rp67,- untuk setiap Rp100.000,- tunggakan angsuran, yang kemudian di kalikan dengan jumlah hari keterlambatan. Dengan demikian, praktik yang diterapkan oleh Bank Syariah tersebut belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana diatur dalam fatwa DSN.<sup>6</sup>

Berdasarkan uraian diatas dalam praktik di Bank BNI Syariah Semarang besar nilai *ta'wid* telah diketahui di awal akad, dan besaran biaya *ta'wid* bersifat tidak tetap. Penentuan biaya *ta'wid* dan besaran nominalnya ditentukan sesuai dengan lamanya keterlambatan pembayaran nasabah. Sehingga semakin lama waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penagihan kepada nasabah maka biaya *ta'wid* yang dikenakan akan semakin meningkat. Hal tersebut belum sesuai dengan ketentuan *Ta'wid* menurut Fatwa DSN MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang *Ta'wid* karena dalam hal ini Bank Syariah

---

<sup>5</sup> Nida Aisyah, "Respon Lembaga Keuangan Syariah Terhadap Implementasi Fatwa DSN No.129 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta'widh Akibat Wanprestasi (Studi Pada Bank DKI Syariah dan KSPPS Usaha Mulya)", (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021)

<sup>6</sup> Imam Azizuddin dan Saeful Bahri, "Implementasi *Ta'wid* pada Pembiayaan KPR studi kasus di BTN Syariah cabang Jombang," *Al-Mustashfa* 6, no.1, (2021)

menentukan besar biaya *ta'wid* berdasarkan kerugian yang diperkirakan akan terjadi padahal seharusnya besaran biaya *ta'wid* adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) oleh Bank Syariah. Maka mengenai praktik *ta'wid* di Bank Syariah menunjukkan urgensi yang signifikan dalam menjaga kepatuhan syariah dan keadilan bagi nasabah. Nida Aisyah berpendapat bahwa penetapan *ta'wid* yang tidak mencantumkan nominal dalam akad dan menggunakan perhitungan manual dengan bukti kwitansi pengeluaran dianggap sesuai dengan prinsip syariah, karena transparansi biaya ditunjukkan melalui rincian yang jelas. Namun, pandangan ini bertentangan dengan analisis Imam Azizuddin dan Saeful Bahri, yang menegaskan bahwa penetapan besaran *ta'wid* secara terus terang dalam praktiknya yang tidak sejalan dengan ketentuan fatwa DSN-MUI. Dengan demikian penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki lebih dalam praktik biaya riil sebagai *ta'wid* pada nasabah mengalami yang wanprestasi, penelitian ini sangat penting, agar lembaga keuangan syariah dapat beroperasi secara adil dan sesuai dengan prinsip syariah, serta meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah.<sup>7</sup>

Bank Syariah, sebagai lembaga perantara, bertugas mengumpulkan dana dari masyarakat dan mengelolanya untuk kegiatan usaha. Saat menyalurkan dana tersebut, bank melakukan aktivitas yang disebut pembiayaan. Berdasarkan tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi dua kategori, Pembiayaan produktif, yang meliputi pembiayaan modal kerja dan

---

<sup>7</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan. (Jakarta: Bank Indonesia, 1999), h. 2

pembiayaan investasi, Pembiayaan konsumtif, yakni pembiayaan untuk kebutuhan konsumsi. Di antara kedua jenis itu, pembiayaan konsumtif masih menjadi komponen terbesar dalam portofolio penyaluran dana oleh bank.<sup>8</sup>

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan Bank syariah yang dimana kegiatan operasionalnya menerapkan sistem pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan tersebut salah satu yang ditawarkan untuk pemberdayaan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah. BSI mengartikan bahwa *murabahah* adalah suatu perjanjian yang disepakati antara pihak Bank dengan pihak nasabah, dimana Bank menyediakan modal yang kemudian pihak nasabah akan membayar sesuai dengan kesepakatan di awal akad dengan harga yang dibeli oleh pihak Bank ditambah dengan margin keuntungan. Harga beli dari *supplier* atau pemasok ditambah keuntungan, dimana kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga beli dicantumkan dalam jual beli yang telah disepakati dan harga tersebut tidak dapat diubah selama berlakunya akad. Dalam Perbankan *murabahah* selazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.<sup>9</sup>

Penelitian ini akan dilakukan di salah satu Bank Syariah Indonesia yang berada di kota Bekasi. Adapun Bank Syariah Indonesia memperoleh beberapa penghargaan diantaranya, Bank Syariah Pendukung Pengendalian Moneter Terbaik serta Peserta Sistem BI-RTGS dan BI-SSSS KBMI 3 dan 4 di acara Bank

---

<sup>8</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan, h. 2

<sup>9</sup> Andri Soemitra, dan Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta : Gema Insani, 2011, h. 358.

Indonesia Award 2024.<sup>10</sup>, PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) secara konsisten memperkuat bisnis kustodian guna mengoptimalkan potensi ecosystem syariah di pasar modal yang belum tergarap maksimal. Per Januari 2025, perseroan dipercaya mengelola asset under custody (AUC) mencapai lebih dari Rp115 triliun, tumbuh 28% secara tahunan (year on year/yoy). BSI meraih penghargaan sebagai Best Islamic Custody Bank 2024 pada 18th Annual Deal & Solution yang diselenggarakan Alpha South East Asia di Malaysia.<sup>11</sup>

Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah diluncurkan di dunia perbankan untuk memfasilitasi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan pembayaran secara angsuran. Awalnya produk ini ditawarkan oleh bank konvensional, tetapi seiring meningkatnya permintaan nasabah akan pembiayaan yang sesuai prinsip syariah, bank syariah pun menghadirkan Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah dengan prinsip syariah. Melalui Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah perbankan berperan mendukung program pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat.

Secara fundamental, Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah berbeda dengan KPR di bank konvensional. Bank syariah menerapkan skema *murabahah* yakni jual beli dengan *margin* keuntungan atau *Musyārahah mutanāqishah*, di mana kepemilikan properti terbangun secara bertahap sesuai kontribusi modal nasabah,

---

<sup>10</sup> <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-raih-dua-bi-award-2024-sebagai-bank-syariah-pendukung-pengendalian-moneter-terbaik-dan-peserta-sistem-rtgs-ssss-terbaik>, diakses pada 21 Juli 2021 pukul 11.54 WIB

<sup>11</sup> <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/asset-kelolaan-bank-kustodian-tembus-rp115-triliun-bsi-raih-penghargaan-sebagai-best-islamic-custody-bank>, diakses pada 21 Juli 2025 pukul 11.56 WIB

bukan berdasarkan perhitungan bunga seperti pada KPR konvensional.<sup>12</sup>

Untuk itu maka peneliti ingin mendalami dan mengkaji lebih dalam mengenai, bagaimana Peninjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSNMUI/VII/2019 tentang biaya riil sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia (BSI), dengan demikian tujuan dari penelitian ini mengetahui penerapan fatwa DSN-MUI dalam prosedur ganti rugi dan penentuan biaya riil sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi pada pembiayaan pemilikan rumah syariah, sehingga penulis mengambil penelitian dengan judul **“Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimalang Plaza)”**.

## B. Permasalahan

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang ditimbulkan adalah sebagai berikut:

### 1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang penulis mengidentifikasi beberapa masalah yaitu :

- a. Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah bagi Nasabah yang mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.

---

<sup>12</sup> Muhamad Fiqri Aulia Gusti, *"Implementasi Ta'widh Bagi Nasabah Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Dalam Prespektif Ekonomi Islam"*, (Skripsi Sarjana, Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023), h.2

- b. Kesesuaian Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* bagi Nasabah yang mengalami Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi.
- c. Faktor –faktor yang menjadi penyebab Pengenaan Biaya Riil sebagai *Ta'wid* bagi Nasabah yang mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.

## 2. Pembatasan Masalah

Dari identifikasi masalah tersebut agar peneliti lebih terarah tidak meluas dari pembahasan yang dimaksud, dan juga dapat memudahkan analisis melakukan batasan masalah, adapun batasan dalam penelitian ini adalah:

- a. Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Nasabah Yang Mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.
- b. Kesesuaian Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.

## 3. Perumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan batasan masalah tersebut, maka penulis merumuskan masalah dengan menguraikannya dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

- a. Bagaimana Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Pada Nasabah Yang

Mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza?

- b. Bagaimana Kesesuaian Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Rill Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Bagaimana Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah Pada Nasabah Yang Mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Kesesuaian Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Rill Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan informasi serta memperluas cakupan ilmu pengetahuan khususnya yang berkaitan dengan Implementasi Fatwa DSN-MUI tentang Biaya Rill Sebagai *Ta'wid* (Ganti Rugi) Akibat Wanprestasi di Bank Syariah.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Penulis

Sebagai pendalaman ilmu muamalah khususnya yang berkaitan dengan biaya riil sebagai *ta'wid* (ganti rugi) akibat nasabah yang mengalami wanprestasi.

### b. Bagi Masyarakat

Diharapkan dapat memberi manfaat bagi pembaca dengan memberikan wawasan dan pemahaman kepada masyarakat mengenai Implementasi Fatwa DSN-MUI tentang biaya riil sebagai *ta'wid* (ganti rugi) pada nasabah yang mengalami wanprestasi diperbankan syariah.

### c. Bagi Perbankan Syariah

Penelitian ini dapat bermanfaat dan sebagai masukan bagi praktisi perbankan syariah khususnya mengenai kesesuaian Implementasi Fatwa DSN-MUI tentang biaya riil sebagai *ta'wid* (ganti rugi) pada nasabah yang mengalami wanprestasi dengan perbankan syariah.

## E. Tinjauan Pustaka

Berdasarkan tinjauan pustaka yang telah dilakukan oleh peneliti, berikut penulis akan memaparkan beberapa penelitian yang terdahulu yang memiliki teori yang sama dengan kajian yang peneliti lakukan diantaranya :

1. Nabila Zharfani, *Analisis Biaya Riil Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan Pembiayaan Bermasalah dan Kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI Nomor 134/DSN-MUI/2020 (Studi kasus Pembiayaan KMG IB dengan Akad Murabahah di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI)*, Skripsi Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta,

2024. Penelitian ini membahas tentang Penelitian ini membahas tentang bagaimana ketentuan unit usaha syariah PT Bank DKI terkait pembiayaan KMG IB yang bermasalah melalui *rescheduling* dan penerapan serta perhitungan biaya riil untuk nasabah pembiayaan KMG IB bermasalah yang mendapat penjadwalan kembali tagihan berupa *rescheduling* dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020. Adapun Pembiayaan Multi Guna Syariah (KMG IB) adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan individu yang bersifat konsumtif dengan sasaran CPNC, PNS, Pensiunan, BLUD, PTT/KKI, PJLP Pemprov DKI Jakarta, Pegawai BUMD dan pegawai nasabah swasta payroll. Dalam rangka meminimalisir pembiayaan bermasalah, perlu diambil langkah-langkah untuk penanganan pembiayaan tersebut berdasarkan pada kelancaran pembayarannya, umumnya kebutuhan bermasalah diberikan hukuman atau ganti rugi yang dapat disebut biaya riil yang dikeluarkan bank.<sup>13</sup>

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid*. Adapun Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian terdahulu membahas tentang Biaya Riil akibat penjadwalan kembali tagihan pembiayaan bermasalah, sedangkan pada penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis akan membahas tentang Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-

---

<sup>13</sup> Nabila Zharfani, Analisis Biaya Riil Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan Pembiayaan Bermasalah Dan Kesesuaiannya Dengan Fatwa Dsn Mui Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 (Studi Kasus Pembiayaan KMG IB Dengan Akad Murabahah Di Unit Syariah PT Bank DKI), Skripsi, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, 2024s

MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi bagi nasabah yang mengalami wanprestasi.

2. Nida Aisyah, *Respon Lembaga Keuangan Syariah Terhadap Implementasi Fatwa DSN No.129 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta'wid Akibat Wanprestasi (Studi pada Bank DKI Syariah dan KSPPS Usaha Mulya)*, Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021. Penelitian ini membahas tentang Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan mengenai respon Bank DKI Syariah Pusat dan KSPPS Usaha Mulya terhadap hadirnya Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 Biaya Riil Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi. Dalam ketentuan Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 Biaya Riil Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi besarnya biaya ganti rugi tidak boleh dicantumkan dalam bentuk rumus. Untuk Lembaga Keuangan Syariah dengan Nasabah yang sedikit akan memungkinkan untuk mengecek biaya ganti rugi riil secara manual dan satu per satu, namun Lembaga Keuangan Syariah yang mempunyai Nasabah dengan jumlah yang cukup banyak tentunya akan mengalami sedikit kesulitan untuk mengecek biaya ganti rugi riil secara manual dan satu per-satu.<sup>14</sup> Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang fatwa DSN MUI Nomor: 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi, bagi nasabah yang mengalami wanprestasi. Adapun Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian terdahulu membahas tentang Respon Lembaga

---

<sup>14</sup> Nida Aisyah, "Respon Lembaga Keuangan Syariah Terhadap Implementasi Fatwa DSN No.129 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta'wid Akibat Wanprestasi (Studi Pada Bank DKI Syariah dan KSPPS Usaha Mulya)", (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021)

Keuangan Syariah Terhadap Implementasi Fatwa DSN-MUI No.129 Tentang Biaya Riil Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi pada Bank DKI Syariah dan KSPPS dimana peneliti terdahulu memiliki fokus pembahasan tentang bagaimana respon dari Lembaga Keuangan Syariah tentang Fatwa DSN-MUI No.129, sedangkan pada penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis akan fokus membahas tentang Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi bagi nasabah yang mengalami wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah Indonesia).

3. Muhamad Fiqri Aulia Gusti, *Implementasi Ta'wid Bagi Nasabah Wanprestasi Pada KPR Dalam Prespektif Ekonomi Islam di BTN Syariah Yogyakarta*, Skripsi, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023. Penelitian ini membahas tentang Implementasi *Ta'wid* Bagi Nasabah Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR dalam Prespektif Ekonomi Islam, bagaimana ketentuan pengelolaan ganti rugi *ta'wid* dalam pembiayaan KPR sudah sesuai menurut Fatwa DSN-MUI. Penelitian menunjukkan bahwa penerapan mekanisme praktik yang baik di Bank Tabungan Negara Syariah cabang Yogyakarta dalam perspektif regulasi dan keputusan yang dilaksanakan telah disesuaikan dengan prinsip dan keputusan DSN. Bank Tabungan Negara Syariah memberikan denda kepada nasabah yang terlambat dalam pembayaran, yang disebut *ta'zir*. Pengelolaan dana hasil *ta'zir* adalah dimasukkan ke dalam dana amal, dana tersebut dikelola dengan sistem yang diakomodasi di pimpinan dana amal disalurkan ke badan amal sosial.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Muhamad Fiqri Aulia Gusti, "Implementasi Ta'widh Bagi Nasabah Wanprestasi

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang kesesuaian Fatwa DSN MUI Nomor:129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya *Riil* Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi pada pembiayaan KPR Syariah. Adapun Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian terdahulu membahas tentang kesesuaian Fatwa DSN MUI Nomor:129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya *Riil* Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi, bagi nasabah yang mengalami wanprestasi pada pembiayaan KPR dalam Prespektif Ekonomi Islam. sedangkan pada penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis akan membahas tentang Tinjauan fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya *Riil* sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi bagi nasabah yang mengalami wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah Indonesia.

4. Nining Herawati, *Analisis Ta'wid (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi pada Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Islam, Lampung*, Skripsi UIN Raden Intan Lampung, 2018. Penelitian ini membahas tentang masalah bagaimana penerapan *ta'wid* di Bank Syariah Mandiri Teluk Betung Bandar Lampung dan bagaimana penerapan *ta'wid* dalam perspektif Ekonomi Syariah. Hasil dari penelitian ini adalah, dalam perpanjangan masa angsuran Bank Syariah Mandiri mengeluarkan *over head*, khususnya biaya survey, biaya administrasi (ATK,

---

Pada Pembiayaan KPR Dalam Prespektif Ekonomi Islam", (Skripsi Sarjana, Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023)

listrik, pulsa, dan biaya perpanjangan).<sup>16</sup> Kesimpulan dari penelitian ini yaitu, penerapan ganti rugi bagi nasabah wanprestasi dalam perspektif Ekonomi Syariah menggunakan prinsip Adiliah (keadilan), jika tidak dikenakan ganti rugi terhadap nasabah yang telah jatuh tempo maka hal tersebut akan merugikan pihak bank. Ganti rugi dikenakan bagi nasabah wanprestasi demi kemaslahatan pihak Bank dan nasabah.<sup>17</sup>

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang bagaimana penerapan *ta'wid* di bank syariah. Adapun Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian terdahulu membahas penerapan *ta'wid* di bank syariah dalam perspektif ekonomi syariah, sedangkan pada penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis akan membahas tentang Tinjauan fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi pada pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank Syariah.

5. Yomita Hasanah, *Analisis Penerapan Ta'wid dan Ta'zir Terhadap Wanprestasi Jual Beli Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Islam, Lampung*, Skripsi UIN Raden Intan Lampung, 2023. Penelitian ini membahas tentang masalah bagaimana Pemberlakuan *ta'wid* dan *ta'zir* terhadap nasabah wanprestasi tentunya akan merugikan salah satu pihak, dalam hal ini kebutuhanur. Debitur yang melakukan wanprestasi harus

---

<sup>16</sup>Nining Herawati, “ Analisis Ta'widh (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi pada Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Islam “, (Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2018)

<sup>17</sup>Nining Herawati, “ Analisis Ta'widh (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi pada Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Islam “, (Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2018)

bertanggungjawab atas kelalaiannya melakukan kewajiban sebagaimana perjanjian kepada debitur. Untuk menjamin tidak terjadi kerugian kebutuhanur dalam hal ini bank dapat melakukan langkah sebagai tindakan *preventif*, yaitu, memberikan somasi atau teguran, memberikan negosiasi, melakukan *rescheduling*, melalukan penjualan jaminan atau lelang. Dalam perspektif ekonomi Islam harus mengakomodasikan sejumlah persyaratan yaitu karakteristik dari pandangan hidup Islam. Syarat utama adalah memasukkan nilai-nilai syariah dalam ilmu ekonomi. Ilmu ekonomi islam adalah ilmu sosial yang tentu saja tidak bebas dari niali-nlai moral. Sistem denda (*ta'zir*) danganti rugi (*ta'wid*). Untuk meminimalisir pelanggaran tersebut DSN mengeluarkan dua fatwa yang berhubungan dengan pemberlakuan *ta'wid* dan *ta'zir*. Fatwa tentang denda (*ta'zir*) diatur dalam fatwa nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, sedangkan fatwa tentangganti rugi (*Ta'wid*) diatur dalam fatwa nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004. Fatwa pertama yang mengatur tentang denda (*ta'zir*) bagi nasabah yang mampu membayar mengandung beberapa aturan penting.<sup>18</sup> Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu sama-sama membahas tentang bagaimana pemberlakuan *ta'wid* dan *ta'zir* terhadap nasabah wanprestasi di bank syariah. Adapun Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian terdahulu membahas penerapan *ta'wid* di bank syariah dalam perspektif ekonomi syariah, sedangkan pada

---

<sup>18</sup> Yomita Hasanah, " Analisis Penerapan Ta'widh dan Ta'zir Terhadap Wanprestasi Jual Beli Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Islam di BSI KC Diponegoro Bandar Lampung " , (Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2023)

penelitian yang akan penulis lakukan yaitu penulis akan fokus membahas tentang Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang berupa studi kasus. Sedangkan teknik penelitian yang digunakan adalah studi lapangan (*Field research*). Penelitian kualitatif adalah metode penelitian ilmu-ilmu sosial yang mengumpulkan dan menganalisis data berupa kata-kata (lisan maupun tulisan) dan perbuatan manusia. Metode Analisis Data Kualitatif yaitu suatu proses pengolahan atau mengurutkan data ke dalam suatu kategori dari suatu uraian data sehingga dapat ditentukan oleh tema yang dirumuskan seperti yang sudah disarankan oleh data dalam proses analisis data kualitatif dilakukan dengan cara induktif dengan menggunakan fakta empiris.

Penelitian studi kasus (*case study*) adalah salah satu bentuk penelitian kualitatif yang berbasis mengenai kejadian atau situasi pemahaman dan perilaku manusia berdasarkan pada opini manusia.<sup>19</sup>

Dengan melakukan pengumpulan informasi dan data aktual penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan atau menguraikan permasalahan dan menemukan jawaban yang tepat.

---

<sup>19</sup> Muhammad Wahyu Ilhami, dkk, " Penerapan Metode Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif, "Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan 10, no.9 (2024) : h.464

## 2. Pendekatan

Penulis menggunakan pendekatan hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris mengkaji bagaimana ketentuan normatif (Undang-undang, anggaran dasar atau kontrak) diterapkan dalam semua proses hukum sosial. Implementasinya dilakukan secara empiris dan berkontribusi terhadap pencapaian tujuan tersebut.<sup>20</sup>

## 3. Sumber Data

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan sumber data primer dan sekunder.

### a. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber data atau yang berasal dari lapangan tanpa melalui perantara tertentu. Data primer dapat diperoleh melalui wawancara dan observasi.

Observasi ke Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza dan wawancara pada bagian Retail Collection Office dan Consumer Finance Executive.

### b. Sumber Data Skunder

Data sekunder adalah sumber data yang diperoleh melalui dokumentasi dan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dapat terdiri dari berbagai sumber antara lain buku, jurnal, tesis, disertasi, dan artikel. Studi dokumen terdiri dari dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, dan dokumen lainnya.

---

<sup>20</sup> Muhaimin, "*Metode Penelitian Hukum*", (Mataram: Mataram University Press, 2020), h. 116

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

##### 1. Observasi

Observasi dilakukan untuk mengamati, melihat, mendengar dan mencatat peristiwa – peristiwa yang berkaitan langsung dengan objek penelitian. Penulis melakukan observasi dengan mengunjungi lokasi penelitian Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.

##### 2. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dimana orang yang diwawancarai ditanyai pertanyaan dan jawaban secara langsung tentang suatu topik tertentu. Oleh karena itu, penulis melakukan wawancara kepada bagian Retail Collection Office dan Consumer Finance Executive di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.

##### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah kemampuan memperoleh data dan informasi dalam bentuk laporan dan informasi dalam bentuk buku, arsip, gambar tertulis dan gambar untuk menunjang penelitian. Penulis mengumpulkan informasi atau dokumen dari Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza.

#### 5. Teknik Analisis Data

##### a. Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan data adalah teknik atau cara-cara yang dapat digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Data yang dikumpulkan dalam penelitian akan digunakan untuk menguji hipotesis atau menjawab pertanyaan

pada rumusan masalah dan kemudian akan digunakan sebagai dasar dalam pengambilan kesimpulan atau keputusan.<sup>21</sup>

b. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilihan, pemustan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan.

Proses ini berlangsung terus menerus selama penelitian berlangsung, bahkan sebelum data benar-benar terkumpul sebagaimana terlihat dari kerangka konseptual penelitian, permasalahan studi, dan pendekatan pengumpulan data yang dipilih peneliti.

Meringkas hasil pengumpulan data ke dalam konsep, kategori, dan tema-tema, itulah kegiatan reduksi data, pengumpulan data dan reduksi data saling berinteraksi dengan melalui konklusi dan penyajian data, ia tidak bersifat sekali jadi, tetapi secara bolak balik, perkembangannya bersifat sekuensial dan interaktif, bahkan melingkar. Kompleksitas permasalahan bergantung pada ketajaman pisau analisis.<sup>22</sup>

c. Penyajian Data

Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Bentuk penyajian data kualitatif dapat berupa teks naratif

---

<sup>21</sup> M. Makbul, "Metode Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian," dalam Dodiet Aditya, *Data dan Metode Pengumpulan Data*, (Surakarta: Jurusan Akupunktur Poltekkes Kemenkes Surakarta, 2013), h. 9.

<sup>22</sup> Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Alhadharah* 17, no. 33, (2018): h. 91

berbentuk catatan lapangan, matriks, grafik, jaringan, dan bagan. Bentuk-bentuk ini menggabungkan informasi yang tersusun dalam suatu bentuk yang padu dan mudah diraih, sehingga memudahkan untuk melihat apa yang sedang terjadi, apakah kesimpulan sudah tepat atau sebaliknya melakukan analisis kembali.<sup>23</sup>

d. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan adalah dimana peneliti terus menarik kesimpulan pada saat di lapangan.<sup>24</sup>

Upaya penarikan kesimpulan dilakukan peneliti secara terus-menerus selama berada di lapangan. Dari permulaan pengumpulan data, peneliti kualitatif mulai mencari arti benda-benda, mencatat keteraturan pola-pola (dalam catatan teori), penjelasan-penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat, dan proposisi. Kesimpulan-kesimpulan ini ditangani secara longgar, tetap terbuka, dan skeptis, tetapi kesimpulan sudah disediakan. Mula-mula belum jelas, namun kemudian meningkat menjadi lebih rinci dan mengakar dengan kokoh.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Alhadharah* 17, no. 33, (2018): h. 94

<sup>24</sup> Galang Surya Gumilang, "Metode Penelitian Kualitatif dalam Bidang Bimbingan dan Konseling," *Jurnal Fokus Konseling* 2, no. 2, (2016): 156

<sup>25</sup> Ahmad Rijali, "Analisis Data Kualitatif," *Jurnal Alhadharah* 17, no. 33, (2018): h. 94

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada penelitian ini merujuk kepada buku Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, yang diterbitkan oleh IIQ Press pada tahun 2021.<sup>26</sup>

Penulisan karya tulis ini terbagi menjadi 5 bab, dimana setiap bab memiliki sub-bahasan dengan masing-masing focus pembahasannya, hal tersebut bertujuan agar penulisan karya tulis ini memiliki hasil yang baik dan kejelasan yang utuh. Adapun gambaran sistematika pada penulisan ini sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi tentang gambaran umum yang akan diteliti penulis. Dimulai dari pendahuluan yang meliputi latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

Dalam bab ini membahas tentang teori-teori yang bersangkutan dengan pembahasan yang sesuai dengan penelitian. Ruang lingkupnya meliputi Pengertian, landasan hukum, jenis-jenis dan hal-hal yang dilarang dalam biaya riil, kemudian selanjutnya membahas pengertian *ta'wid* landasan hukum, macam-macam , ketentuan dan hal-hal yang dilarang dalam *ta'wid*, kemudian membahas pengertian wanprestasi, landasan hukum dan jenis-jenis wanprestasi, dan yang

---

<sup>26</sup> Tim Penulis, “*Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi Edisi Revisi 2021*”, (HQ Jakarta : IIQPress, 2021), h.1-16

terakhir membahas pengertian, tujuan dan manfaat, prinsip-prinsip, ketentuan dan hal-hal yang dilarang dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah.

### **BAB III : GAMBARAN UMUM BANK SYARIAH INDONESIA (BSI) KCP BEKASI KALIMALANG PLAZA**

Dalam bab ini menjelaskan tentang gambaran umum Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza yang berisikan profil dan sejarah objek penelitian, visi dan misi organisasi, struktur organisasi, dan produk-produk pembiayaan.

### **BAB IV : ANALISIS HASIL PENELITIAN**

Dalam bab ini peneliti akan memaparkan dari hasil penelitian dan pembahasan penelitian dengan menjawab masalah-masalah yang telah dirumuskan dengan metode-metode yang telah disebutkan. Memuat hasil penelitian yang membahas tentang Analisis Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Nasabah yang Mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza, dan Analisis Kesesuaian Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wid* akibat Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Rill Sebagai *Ta'wid* Akibat Wanprestasi.

### **BAB V : PENUTUP**

Dalam bab ini merupakan penutup dari penelitian yang memberikan kesimpulan dan saran yang dapat diberikan penulis yang berkaitan dengan masalah penelitian ini.





## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai Ta'wid akibat Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimalang Plaza, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan biaya riil sebagai ta'wid dilakukan apabila nasabah mengalami wanprestasi yang disebabkan kelalaian atau ketidakmampuan membayar kewajiban sesuai akad, setelah melalui proses musyawarah kekeluargaan dan upaya restrukturisasi pembiayaan (Rescheduling, Reconditioning, Restructuring). Biaya yang dibebankan mencakup pengeluaran nyata yang timbul dalam proses penyelesaian, seperti biaya iklan lelang, biaya penilaian agunan, biaya notariat, dan biaya penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga. Nominal biaya tidak ditetapkan di awal akad dan dihitung berdasarkan biaya aktual yang dikeluarkan bank. Seluruh hasil eksekusi jaminan digunakan untuk menutup kewajiban pokok, biaya riil, dan sisanya dikembalikan kepada nasabah.
2. Berdasarkan hasil analisis, penerapan biaya riil sebagai ta'wid di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza telah sesuai dengan ketentuan fatwa. Seluruh biaya memenuhi kriteria dapat ditelusuri (*traceable*), terkait langsung dengan proses penagihan atau penyelesaian sengketa, sesuai prinsip kepatutan, kewajaran, dan kelaziman (*al-'urf al-shahih*), serta hanya dibebankan apabila

benar-benar telah dikeluarkan. Jenis-jenis biaya dijelaskan dalam akad tanpa mencantumkan nominal atau rumus perhitungan, dan dana ta'wid tidak diakui sebagai pendapatan bank, melainkan sebagai pengganti biaya aktual yang telah dikeluarkan. Penyelesaian sengketa dilakukan dengan mengutamakan musyawarah mufakat sebelum menempuh jalur hukum melalui BASYARNAS atau Pengadilan Agama.

## **B. Saran**

1. Bagi bank syariah Indonesia (BSI)
  - a. Mempertahankan penerapan biaya riil sebagai ta'wid yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 129 Tahun 2019, serta meningkatkan transparansi kepada nasabah mengenai potensi timbulnya biaya ini melalui edukasi dan sosialisasi sejak awal akad.
  - b. Mengoptimalkan pencatatan dan dokumentasi pengeluaran biaya riil agar proses audit syariah maupun pemeriksaan hukum dapat dilakukan secara akuntabel dan *traceable*.
  - c. Mengembangkan strategi pencegahan wanprestasi, seperti program literasi keuangan dan pelatihan manajemen keuangan bagi nasabah pembiayaan.
2. Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)
  - a. Menyusun panduan teknis terperinci terkait metode penentuan dan pembuktian biaya riil, termasuk format pelaporan yang seragam untuk seluruh lembaga keuangan syariah.
  - b. Melakukan evaluasi berkala terhadap implementasi Fatwa Nomor 129 Tahun 2019 di berbagai bank syariah untuk memastikan keseragaman penerapan.

### 3. Bagi Peneliti Selanjutnya

- a. Mengkaji penerapan biaya riil sebagai ta'wīḍ pada produk pembiayaan syariah selain pembiayaan pemilikan rumah syariah, seperti pembiayaan modal kerja atau pembiayaan konsumtif, guna memperluas perspektif penelitian.
- b. Menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mengukur pengaruh penerapan ta'wīḍ terhadap kualitas pembiayaan dan tingkat kepatuhan nasabah di lembaga keuangan syariah.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abu Dawud. *Sunan Abi Dawud*, Kitab al-Ijārah, Bāb Fī al-Syurūt, No. 3594. Riyāḍ : Maktabah al-Ma‘ārif, 2002.
- Antonio, Muhammad Syafi’i . Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan. Jakarta: Bank Indonesia, 1999
- Hidayatullah, Syarif. *Praktik Perbankan Syariah di Indonesia*. Tangerang Selatan: Gaung Persada (GP) Press Jakarta, 2017.
- Ibnu Qudāmah. *al-Mughnī*, Jilid 4. Beirut: Dār al-Fikr, 1405 H.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia, 2011.
- Setiawan, Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015.
- Shihab, M. Quraish.. *Tafsir Al-Mishbah*, Jilid 3. Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Makbul, M. “Metode Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian,” dalam Dodiet Aditya, *Data dan Metode Pengumpulan Data*, (Surakarta: Jurusan Akupunktur Poltekkes Kemenkes Surakarta, 2013)
- Muhaimin. “*Metode Penelitian Hukum*”, (Mataram: Mataram University
- Muhamad. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2000.
- Sholihin, Ahmad Ifham. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Suadi, Amran. *Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 2005.
- al-Tirmizi. Muhammad Abu ‘Isa bin ‘Isa . *Al-Jami’ al-Ṣaḥīḥ Sunan al-Tirmizi*. Cet. ke-6. Beirut: Dar al-Gharb al-Islami, 1998.
- Press, 2020)

Hidayatullah, Syarif. *Praktik Perbankan Syariah di Indonesia*. Tangerang Selatan: Gaung Persada (GP) Press Jakarta, 2017.

Tim Penulis, “*Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi Edisi Revisi 2021*”, (HQ Jakarta : IIQPress, 2021)

al-Zuhailī , Wahbah . *Nazariyah al-Damān*. Damsyiq: Dar al-Fikr, 1998.

\_\_\_\_\_, Wahbah . *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Beirut: Dar al-Fikr, 1989.

## JURNAL

Abdul Rachman. “Ta’widh (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi Pada PEMILIKAN RUMAH Platinum IB Perspektif Fatwa DSN-MUI No. 129/DSN-MUI/VII/2019 di Bank BTN KCPS Karawaci.” *Jurnal Syariah* 8, no. 2 (2020).

Azizuddin, Imam dan Saeful Bahri, “Implementasi *Ta’wid* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah studi kasus di BTN Syariah cabang Jombang,” *Al-Mustashfa* 6, no.1, (2021)

Endang Retnowati. “Penegakan Hukum dan Bentuk Fraud Dalam Kegiatan Usaha Bank.” *Perspektif* 27, no. 1 (2022).

Evelin Roma Riauli Silalah, et al. “Pengaruh Loan To Deposit Ratio dan Return On Assets Terhadap Praktik Window Dressing pada Perusahaan Sektor Perbankan yang Terdaftar di BEI Periode 2018-2021.” *JRAK* 9, no. 2 (2023).

Gumilang, Galang Surya. "Metode Penelitian Kualitatif dalam Bidang Bimbingan dan Konseling," *Jurnal Fokus Konseling* 2, no. 2, (2016)

Ilhami, Muhammad Wahyu, dkk, " Penerapan Metode Studi Kasus Dalam Penelitian Kualitatif, " *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10, no.9 (2024)

Lingga Damayanti. "Akibat Hukum Side Streaming yang Dilakukan Nasabah pada Akad Pembiayaan Musyarakah." *Officium Notarium* 3, no. 2 (2023).

Makhmud dan Warsidi. "Prinsip-prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan KPR Syariah pada Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah Baitul Tamwil Muhammadiyah Babat Lamongan." *Justisia Ekonomika: Jurnal Magister Hukum Ekonomi Syariah* 5, no. 1 (2021).

Meichio Lesmana, Ahmad Suminto, Siti Nurma Rosmitha. "Pembiayaan Property Indent (KPR Syariah) Ditinjau dari Maqashid Syariah dan Qawaidul Fiqhiyyah." *Journal of Islamic Economics and Philanthropy (JIEP)* 4, no. 02 (2021).

Rachman, Abdul. " *Ta'wid* (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi Pada KPR Platinum IB Persfektif Fatwa DSN-MUI No. 129/DSN-MUI/VII/2019 Di Bank BTN KCPS Karawaci," *Jurnal Syariah* 8, no. 2, (2020)

Rijali, Ahmad . "Analisis Data Kualitatif, " *Jurnal Alhadharah* 17, no. 33, (2018)

## **SKRIPSI**

Aisyah, Nida Aisyah "*Respon Lembaga Keuangan Syariah Terhadap Implementasi Fatwa DSN No.129 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta'wid Akibat Wanprestasi (Studi Pada Bank DKI Syariah dan KSPPS Usaha Mulya)*", (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021

Aura, Dian Lina. "*Penentuan Kelayakan Nasabah Dalam Pengenaan Biaya Ta'wid /Ganti Rugi (Analisis Putusan Nomor*

- 1217/Pdt.G/2017/PA.Kra*"), (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021)
- Elvida Yanti. "Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)." Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, 2022.
- Fiqri, Muhamad Aulia Gusti. *"Implementasi Ta'wid Bagi Nasabah Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Dalam Prespektif Ekonomi Islam"*, (Skripsi Sarjana, Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023)
- Hasanah, Yomita. " Analisis Penerapan Ta'wid dan Ta'zir Terhadap Wanprestasi Jual Beli Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Islam di BSI KC Diponegoro Bandar Lampung " , (Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2023)
- Herawati, Nining. " Analisis Ta'wid (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi pada Pembiayaan Murabahah dalam Perspektif Ekonomi Islam" , (Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2018)
- Mardiyah, Dini. *"Implementasi Fatwa DSN MUI Nomor: 129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil Sebagai Ta'wid Akibat Wanprestasi Dalam Pembiayaan Di KSPPS BMT Al-Fataa Ulujami, Pemalang"*, (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri K.H.Abdurrahman Wahid Pekalongan, 2023)
- Muhamad Fiqri Aulia Gusti. "Implementasi Ta'widh Bagi Nasabah Wanprestasi pada Pembiayaan KPR dalam Perspektif Ekonomi Islam di Bank BTN Syariah Cabang Yogyakarta." Skripsi Sarjana,

Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2023.

Nabila Zharfani, Analisis Biaya Riil Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan Pembiayaan Bermasalah Dan Kesesuaiannya Dengan Fatwa Dsn Mui Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 (Studi Kasus Pembiayaan KMG IB Dengan Akad Murabahah Di Unit Syariah PT Bank DKI), Skripsi, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, 2024

Nurul Ica Kusniatin. "Analisis Mekanisme Pembiayaan Murabahah Bil Al-Wakalah dalam Kebutuhan Pemilikan Rumah (KPR) di BSI KCP Ponorogo Cokroaminato." Skripsi Sarjana, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021.

## **TESIS**

Sasmita, Riesanda Najmi. "*Analisis Permasalahan Pengembangan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) di Jawa Timur*", (Tesis tidak diterbitkan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Airlangga, Surabaya, 2020)

## **PERATURAN**

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. [https://www.ojk.go.id/waspadainvestasi/id/regulasi/Documents/UU\\_No\\_21\\_Tahun\\_2008\\_Perbankan\\_Syariah](https://www.ojk.go.id/waspadainvestasi/id/regulasi/Documents/UU_No_21_Tahun_2008_Perbankan_Syariah). Diakses pada tanggal 21 Agustus 2025, pukul 17.34 WIB.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. <https://bphn.go.id/data/documents/98uu010>. Diakses pada 21 Agustus 2025, pukul 17.52 WIB.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 /POJK.05/2018 Tahun 2018 tentang Perusahaan Pembiayaan Sekunder Perumahan <https://peraturan.bpk.go.id/Details/128588/peraturan-ojk-no-4-pojk052018-tahun-2018>. Diakses pada tanggal 21 Agustus 2025 pukul 17.50 WIB.

### **SITUS INTERNET**

Bank BSI, <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/asset-kelolaan-bank-kustodian-tembus-rp115-triliun-bsi-raih-penghargaan-sebagai-best-islamic-custody-bank>, diakses pada 21 Juli 2025 pukul 11.56 WIB

Bank Syariah Indonesia. <https://www.bankbsi.co.id/> (diakses 3 Juli 2025, pukul 11.02 WIB).

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. “Fatwa DSN-MUI No. 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang Biaya Riil sebagai Ta’widh akibat Wanprestasi.” <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/4/> (diakses 20 Juni 2025, pukul 12.23 WIB).

<https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-raih-dua-bi-award-2024-sebagai-bank-syariah-pendukung-pengendalian-moneter-terbaik-dan-peserta-sistem-rtgs-ssss-terbaik>, diakses pada 21 Juli 2021 pukul 11.54 WIB.



## LAMPIRAN-LAMPIRAN

### Lampiran 1 : Surat Izin Penelitian

	<b>INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IIQ) JAKARTA</b> <b>FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM</b> <small>Jl. H. H. Juanda No. 70 Ciputat, Tangerang Selatan 15419 Telp. (021) 74725154 Fax. (021) 7402 703 www.iiq.ac.id iiq@iiq.ac.id iiq_igakarta</small>
No : 052/SPM/FSEI/II/2025	Tangerang Selatan, 07 Februari 2025
Lamp : -	
Hal : <i>Permohonan Menjadi Pembimbing Skripsi</i>	
 Kepada Yth, <b>Bapak Dr. Syarif Hidayatullah, M.A</b> di- Tempat	
 <i>Assalamu'alaikum Wr. Wb.</i> Salam silaturahmi kami sampaikan, semoga Bapak dalam menjalankan aktifitas sehari-hari senantiasa mendapat bimbingan dan ma'unah Allah. SWT. Amin	
Selanjutnya, dalam rangka penyelesaian skripsi mahasiswa Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah kami mohon dengan hormat Bapak berkenan menjadi pembimbing skripsi mahasiswa :	
Nama	: Fitroh Saidatul Robiah
NIM	: 21111066
Judul Skripsi	: "Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VI/2019 Tentang Biaya Rill sebagai Ta'awif Akibat Wanprestasi pada Pembiayaan KPR di Bank Syariah (Studi kasus Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimantan Plaza)"
Demikian surat permohonan ini kami sampaikan, atas kesediaan Bapak kami ucapkan terima kasih.	
<i>Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.</i>	
  <b>Dr. Syarif Hidayatullah, M.A</b>	

## Lampiran 2 : Surat Telah Melakukan Penelitian



PT Bank Syariah Indonesia, Tbk  
Kantor Cabang Pembantu Kalimantan  
Plaza Duta Permata Blok B II No. 1-2  
Jl. K.H. Noer Ali  
(d/h Jl. Raya Kalimantan, Bekasi 17145)  
T : (021) 8842886, 88853101 (Hunting)  
F : (021) 8842355  
www.bankbsi.co.id

### SURAT KETERANGAN

No. 05/124-3/0285

Saya yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama : Fitroh Saidatul Robiah  
NIM : 21111066  
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (HES)  
Fakultas : Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam  
Universitas : Institut Ilmu Al Qur'an (IIQ) Jakarta

Adalah benar telah melakukan penelitian di lingkungan PT Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimantan Plaza dengan izin dan akses yang diperlukan.

Demikian surat ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya,

Bekasi , 08 Agustus 2025  
PT BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk  
KCP Bekasi Kalimantan Plaza



BANK SYARIAH  
INDONESIA  
KCP Bekasi Kalimantan Plaza

Ardiana Maya  
Branch Manager

### Lampiran 3 : Transkrip Wawancara dengan Pihak Kantor BSI

Nama : Rico Maulana  
Jabatan : Consumer Finance Executive  
Hari/Tanggal : Rabu, 25 Juni 2025  
Tempat : KCP. Bekasi Kalimalang Plaza  
Waktu : 14.45 WIB

1. Apakah biaya riil di Bank Syariah Indonesia sudah memenuhi kriteria yang ditentukan oleh LKS tentang dapat nya ditelusuri atas biaya penagihan dan kerugian riil yang sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 129/DSN-MUI/VII/2019 seperti Biaya komunikasi, surat menyurat, perjalanan, jasa konsultasi hukum, jasa notariat, perpajakan, lembur dan kerja ekstra?

**Jawaban :** Di Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza terkait biaya komunikasi, surat menyurat, perjalanan, itu tidak terdapat ganti rugi (*ta'wid*) yang dibebankan kepada nasabah, jadi misalnya nasabah mengalami tunggakan selama 1 bulan belum dibayar, maka terkait tagihan nya itu tetap sesuai dengan tagihan yang dibayar setiap bulan nya.

2. Bagaimana cara perhitungan pengenaan ganti rugi (*ta'wid*) akibat wanprestasi kepada nasabah?

**Jawaban :** Terkait cara perhitungan pengenaan biaya riil sebagai ganti rugi (*ta'wid*) pada nasabah yang mengalami wanprestasi, BSI KCP. Bekasi Kalimalang Plaza untuk biaya komunikasi surat menyurat biaya perjalanan bank BSI KCP. Bekasi Kalimalang Plaza tidak mengenakan biaya tersebut kepada nasabah dan terkait untuk

biaya jasa notariat bank akan mengenakan biaya ganti rugi (ta'wid) kepada nasabah setelah nasabah menggunakan jasa notariat, pada saat awal akad biaya tersebut sudah dijelaskan terlebih dahulu kepada nasabah, setelah itu bank meminta terlebih dahulu estimasi kepada notaris, kemudian memberitahu nasabah terkait estimasi biaya tersebut untuk disiapkan apabila terjadi wanprestasi, namun di dalam akad estimasi itu tidak disebutkan nominalnya, yang disebutkan didalam hanya rincian biaya jasa notariat dengan angka 0 atau belum diketahui, dan akan dikenakan biaya tersebut jika nasabah mengalami wanprestasi dan menggunakan jasa notaris tersebut.

3. Apakah di Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimantan jenis-jenis biaya riil pada ketentuan tentang biaya riil harus disepakati oleh para pihak dalam akad?

**Jawaban :** Terkait dengan jenis-jenis biaya riil diawal sudah dijelaskan secara rinci, dan disepakati oleh para pihak dalam akad.

4. Bagaimana cara perhitungan biaya riil kepada nasabah?

**Jawaban :** Terkait perhitungan biaya riil apabila nasabah mengalami wanprestasi dapat dilihat terlebih dahulu penyebab wanprestasi nya karena pemutusan hubungan kerja (PHK) itu ada komunikasi nya antara bank dan nasabah, itu dilampirkan terkait biaya-biaya nya tetapi tidak detail, untuk jasa notariat terkait dokumen-dokumen, tetapi jika nasabah menghindar-hindar maka pihak bank akan menggunakan penagihan langsung oleh tim collection.

Nama : Komarudin  
Jabatan : Retail Collection Officer  
Hari/Tanggal : Rabu, 25 Juni 2025  
Tempat : KCP. Bekasi Kalimalang Plaza  
Waktu : 15.10 WIB

1. Jika terjadi sengketa terkait *ta'wid* akibat wanprestasi di Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza, maka diselesaikan nya dimana/melalui lembaga apa?

**Jawaban :** Apabila terjadi sengketa atau terjadi gugatan terkait penyelesaiannya di pengadilan agama setempat sesuai lokasi agunan.

2. Biaya riil yang diperoleh Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi dipergunakan untuk apa?

**Jawaban :** Digunakan untuk lelang agunan, walaupun terjadi *finalty* uang *finalty* tersebut akan dimasukkan ke dana *qardhul hasan* (dana kebajikan), seperti kegiatan proram-program berbagai BSI dan uang tersebut tidak masuk ke *margin*.

3. Bagaimana SOP (Standar Operasional Prosedur) *ta'wid* akibat wanprestasi di Bank Syariaiah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza ?

**Jawaban :** Melalui penagihan, jika sudah sampai kolektibilitas 5, kemudian di lelang, jika tidak ada agunan maka dilakukan penagihan melalui lawyer.

4. Kapan nasabah bisa dikategorikan wanprestasi yang dikenakan Ganti rugi (*ta'wid*) ?

**Jawaban :** Jika nasabah sudah memasuki kategori kolekbilitas 2, dimana nasabah sudah memasuki tunggakan hingga 90 hari.

5. Bagaimana Mekanisme penyelesaian Wanprestasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah terhadap nasabah yang mengalami wanprestasi di Bank Syariah Indonesia ?

**Jawaban** : Pendekatan Awal Musyawarah Kekeluargaan, *Rescheduling, Reconditioning, Restructuring* (3R), Pendekatan Personal atau Keluarga, Tahap Eksekusi Jaminan, Litigasi atau Melalui Lembaga Arbitrase.

Peneliti



Fitroh Saidatul Robiah

Narasumber



Komarudin

Narasumber



Rico Maulana

**Lampiran 4 : Dokumentasi Bersama Narasumber**

Foto Bersama bagian Consumer Business Representative (CBR), Bapak Indrayana Purbajati di BSI KCP. Bekasi Kalimalang Plaza.



Foto Bersama bagian BOSM Ibu Widyanasari, di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Bekasi Kalimalang Plaza.



## Lampiran 5 : Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 Tentang Biaya Riil Sebagai *Ta'widh* Akibat Wanprestasi



مَجْلِسُ الْفُقَهَاءِ الْإِسْلَامِيَّةِ

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI**

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Jl. Dempo No.19 Pegangsaan-Jakarta Pusat 10320 Telp. : (021) 3904146 Fax. : (021) 31903288

### FATWA

**DEWAN SYARIAH NASIONAL-MAJELIS ULAMA INDONESIA**

NO: 129/DSN-MUI/VII/2019

Tentang

**BIAYA RIIL SEBAGAI *TA'WIDH* AKIBAT WANPRESTASI  
(AT-TAKALIF AL-FPLIYYAH AN-NASYI'AH 'AN AN-NUKUL)**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) setelah,

- Menimbang** :
- bahwa DSN-MUI telah menetapkan Fatwa No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) yang menyatakan bahwa ganti rugi (*ta'widh*) dikenakan kepada nasabah atas kerugian riil yang dialami oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS);
  - bahwa diantara kerugian riil yang dialami LKS adalah biaya-biaya riil yang timbul karena nasabah wanprestasi;
  - bahwa biaya riil sebagaimana dimaksud pada huruf b, belum diatur mengenai ketentuan dan batasannya (*al-dharabahih wa al-hudud*);
  - berdasarkan pertimbangan pada huruf a, huruf b dan huruf c, maka disusun fatwa tentang Biaya Riil sebagai *Ta'widh* Akibat Wanprestasi untuk dijadikan sebagai pedoman.

**Mengingat** :

- Firman Allah SWT:

- Q.S. al-Ma'idah (5): 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Tunaikanlah akad-akad itu..."

- Q.S. al-Isra' (17): 34:

... وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ، إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

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

- Q.S. al-Baqarah (2): 194:

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

"...maka, barangsiapa 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. Q.S. al-Baqarah (2): 195:

وَأَنْفُسًا فِي سَبِيلِ اللَّهِ وَلَا تُلْقُوا بِأَيْدِيكُمْ إِلَى التَّهْلُكَةِ وَأَحْسِنُوا إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ  
الْمُحْسِنِينَ

“Dan belanjakanlah (harta bendamu) di jalan Allah, dan janganlah kamu menjatuhkan dirimu sendiri ke dalam kebinasaan, dan berbuat baiklah, karena sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang berbuat baik.”

e. Q.S. al-Baqarah (2): 279-280:

... لَا تَطْلُبُونَ وَلَا تُطَلَّبُونَ؛ 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.”

f. Q.S. An-Nahl (16): 128:

إِنَّ اللَّهَ مَعَ الَّذِينَ اتَّقَوْا وَالَّذِينَ هُمْ يُحْسِنُونَ

“Sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang bertakwa dan orang-orang yang berbuat kebaikan.”

2. Hadis Nabi s.a.w.:

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

لَا حَرَزَ وَلَا حِرَارَ

“Tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikannya).”

b. Hadis Nabi riwayat al-Tirmidzi dari Amr bin Auf r.a.:

الضُّلْحُ خَيْرٌ بَيْنَ الْمُشْتَلِيَيْنِ إِلَّا ضَلْحًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُشْتَلِيُّونَ  
عَلَىٰ شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا.

“Shulh (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali shulh yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat yang diberlakukan di antara mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”

c. Hadis Nabi riwayat jama'ah (Imam al-Bukhari dari Abu Hurairah, Muslim dari Abu Hurairah, al-Tirmidzi dari Abu Hurairah dan

Ibn Umar, al-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 al-Darimi dari Abu Hurairah):

عَطَّلَ الْعَيْنَ ظَلَمَ...

"Memunda-munda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman ..."

- d. Hadis Nabi riwayat al-Nasa'i dari Syarid bin Suwaid, Abu Dawud dari Syarid bin Suwaid, Ibn Majah dari Syarid bin Suwaid, dan Ahmad dari Syarid bin Suwaid:

لِي الْوَأَجِدُ لِحُلِّ عَرْصَتَهُ وَعَطُّوْبَتَهُ.

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

3. Kaidah fikih:

١. الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبْتِاعُ إِذْ أُنْ يُدَلُّ دَلِيلٌ عَلَى غَيْرِهَا.

"Pada dasarnya, segala sesuatu dalam muamalah boleh dilakukan sampai ada dalil yang menghararkannya."

٢. الضَّرْرُ يُزَالُ.

"Bahaya (beban berat/kerugian) harus dihilangkan."

**Memperhatikan :** 1. Pendapat beberapa ulama kontemporer tentang *dhaman* atau *ta'widh*, antara lain:

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

أَنْ مَنْ عَلَيْهِ الدَّيْنُ إِذَا أَرَادَ السَّفَرَ أَوْ أَرَادَ عَرِيْمَةً مَنَعَهُ نَهْرًا: فَإِنْ كَانَ حَيْلُ الدَّيْنِ قَبْلَ حَيْلِ مُدَوِّمِهِ مِنَ السَّفَرِ بِقُلِّ أَنْ يَكُونَ سَفَرُهُ إِلَى الْحَجِّ لِأَيُّوْمِهِ إِلَّا فِي سَفَرٍ وَدَيْنُهُ حَيْلٌ فِي الْمَحْرَمِ أَوْ فِي الْحَجِّ، فَلَهُ مَنَعُهُ مِنَ السَّفَرِ، لِأَنَّ عَلَيْهِ صَرًّا فِي تَأْخِيرِ حَقِّهِ عِنْدَ حَيْلِهِ؛ فَإِنْ أَقَامَ مَضِيئًا أَوْ دَفَعَ زَعْمًا بَيِّنًا بِالدَّيْنِ عِنْدَ السَّجَلِ، فَلَهُ السَّفَرُ، لِأَنَّ الضَّرْرَ يُزَالُ 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 (gadai) yang cukup untuk membayar utangnya pada saat jatuh tempo, ia boleh melakukan perjalanan tersebut, karena dengan demikian, kerugian kreditur dapat dihindarkan."

- b. Pendapat Wahbah al-Zuhaili, *Nazarayah al-Dhaman*, Dimasyq: Dar al-Fikr, 1998:

التعويض: هو تغطية الضرر الواقع بالتعدي أو الخطأ (٨٧)  
 الأصل العام في العمدان أو التعويض: هو إزالة الضرر عنه، كما إصلاح الحايط...  
 أو جبر التلف وإعادةه صحيحاً كما كان عند الإمكان كما إعادة المكتسور  
 صحيحاً، فإن تعذر ذلك وعب التعويض المثل أو التقدي (٩٤)  
 وأما صياغ المصالح والمضارة المنتهية غير المؤقتة (أي المستتغلة) أو الأضرار  
 الأدبية أو المغنوبة فلا يؤخذ عنها في أصل الحكم القطعي، لأن محل التعويض  
 هو المال المؤقتة المحقق فعلاً والمستقوم شرعاً (٩٦)

"Ta'widh (ganti rugi) adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan" (h. 87).

"Ketentuan umum yang berlaku pada ganti rugi dapat berupa: (a) menutup kerugian dalam bentuk benda (dharar, bahaya), seperti memperbaiki dinding... (b) memperbaiki benda yang dirusak 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 (dijinkan syariat untuk memenuhkannya." (h. 96).

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

صمدان الخطأ منازة على الضرر الحاصل فعلاً من جراء التأخير في الشدا، وكان  
 الضرر نتيجة طبيعية لإتمام الشدا (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."

- d. Pendapat ulama yang membolehkan ta'widh sebagaimana dikutip oleh 'Ishum 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:

الضَّرُّ يُزَالُ حَسَبَ قَوَاعِدِ الشَّرْعِ، وَلَا إِزَالَةٌ إِلَّا بِالتَّعْوِضِ، وَمُعَاوَنَةُ الْمَبْدُونِ الْمُنْتَاجِلِ لَا تُبِيدُ الدَّائِنَ الْمَطْرُوقَ. تَأْجِيزُ أَتَاءِ الْحَقِّ يُشْبِهُ الْعَصَبِ، وَيُبْغِي أَنْ يَأْخُذَ حُكْمَهُ، وَهُوَ أَنَّ الْعَاصِبَ يَضْمَنُ مَنَافِعَ الْمَغْضُوبِ مُدَّةَ الْعَصَبِ عِنْدَ الْمُتَهَوِّرِ، إِلَى حَتَّى صَفَايِهِ قِيَمَةَ الْمَغْضُوبِ لَوْ غَلَّتْ (١٦٦-١٥).

"Kerugian harus dihilangkan berdasarkan kaidah syaria'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 dighashab selama masa ghashab, menurut mayoritas ulama, di samping ia pun harus menanggung harga (nilai) barang tersebut bila rusak."

- e. Standar Syariah AAOIFI No.8 tentang *Murabahah lil Amr Bisy-Syira*, 2/4, h.96:

يَحِقُّ لِلْمُؤَسَّسَةِ الْحَصُولَ عَلَى التَّعْوِضِ عَنِ الضَّرْرِ الْفِعْلِيِّ النَّاسِيِ عَنِ تَكْوِيلِ الْعَيْلِ فِي خَالَ الوَعْدِ الْمُؤَمَّرِ، وَذَلِكَ بِتَحْمِيلِ الْعَيْلِ الْفَرْقِ الْحَاصِلِ بَيْنَ قَمَرِ الشَّلْعَةِ الْمَبْتَعَةِ لِغَيْرِهِ وَبَيْنَ قَمَرِ الْأَصْلِيِّ الْمَنْعُوعِ مِنَ الْمُؤَسَّسَةِ لِتَبَاعِجِ الْأَوَّلِ .

"LKS berhak mendapatkan ganti rugi atas kerugian riil (ad-dharar al-fi'iy) yang disebabkan wanprestasi nasabah dalam hal janji yang mengikat dengan cara nasabah harus menanggung perbedaan antara harga barang yang dijual ke pihak lain dan harga asli yang dibayarkan oleh LKS kepada penjual pertama."

- f. Standar Syariah AAOIFI No.8 tentang *Murabahah lil Amr Bisy-Syira*, h.106:

مُسْتَنْدٌ اسْتِحْقَاقِ الْمُؤَسَّسَةِ التَّعْوِضَ فِي خَالَ تَكْوِيلِ الْعَيْلِ عَنِ الوَعْدِ الْمُؤَمَّرِ مِنْهُ بِشِرَاءِ الشَّلْعَةِ هُوَ أَنَّ مَا قَدْ تَلَحَّقَ مِنْ ضَرَرٍ بِالْمُؤَسَّسَةِ قَدْ نَسَبَ بِهِ الْعَيْلُ وَذَلِكَ بِإِذْخَالِهِ الْمُؤَسَّسَةَ فِي أَمْرِ لَمْ تَكُنْ تَدْخُلُ فِيهِ لَوْلَا الوَعْدُ. وَقَدْ صَدَرَ بِشَأْيِهِ فَرَارٌ قَمَعَ الْفَقْهُ الْإِسْلَامِيُّ التَّوْبِيَّ ..

"Alasan LKS berhak mendapatkan ganti rugi dalam hal nasabah melakukan wanprestasi terhadap janji (yang mengikat) untuk membeli barang adalah adanya kerugian LKS yang disebabkan oleh nasabah tersebut. Hal demikian, karena nasabah telah mendorong LKS untuk melakukan suatu kegiatan yang sebenarnya

*tidak akan dilakukan andai tidak janji dari nasabah. Dalam konteks yang sama, Lembaga Fikih Islam International di Jeddah telah mengeluarkan keputusan ini."*

2. Fatwa-Fatwa DSN-MUI yang terkait:
  - a. Keputusan DSN-MUI No. 01/DSN-MUI/X/2013 tentang Pedoman Implementasi *Muayarakah Muntanaqishah* dalam Produk Pembiayaan;
  - b. Fatwa DSN-MUI No: 43/DSN-MUI/III/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*);
  - c. Fatwa DSN-MUI No: 54/DSN-MUI/X/2006 tentang Syariah Card;
  - d. Fatwa DSN-MUI No: 83/DSN-MUI/VI/2012 tentang Penjualan Langsung Berjenjang Syariah Jasa Perjalanan Umrah;
  - e. Fatwa DSN-MUI No: 94/DSN-MUI/IV/2014 tentang Repo Surat Berharga Syariah (SBS) Berdasarkan Prinsip Syariah;
  - f. Fatwa DSN-MUI No: 101/DSN-MUI/X/2016 tentang Akad *Al-Ijarah Al-Maushufah fi Al-Dzinmah*;
3. Surat dari PT Bank Syariah Mandiri No: 19/736-3/DIR-PPG tertanggal 28 November 2017 perihal Permohonan Penerbitan Fatwa terkait Biaya Restrukturisasi dan Project Financing Syariah (*Margin During Construction*);
4. Surat dari Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia No. 0816/DSAS/IAI/VI/2019 tertanggal 13 Juni 2019 perihal Tanggapan Draft Fatwa Pedoman Penentuan Biaya Riil Berdasarkan Prinsip Syariah;
5. Rapat Konsinyering Bidang Perbankan Badan Pelaksana Harian DSN-MUI tanggal 26-28 Juli 2018 di Tangerang;
6. Pendapat dan saran peserta Rapat Pleno DSN-MUI pada hari Rabu, tanggal 03 Juli 2019 di Jakarta.

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan** : **FATWA TENTANG BIAYA RIIL SEBAGAI TA'WIDH AKIBAT WANPRESTASI (*AT-TAKALIF AL-FI'LIYYAH AN-NASYIAH 'ANAN-NUKUL*)**

**Pertama** : **Ketentuan Umum**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

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 (*al-taqshir*), atau menyalahi apa yang telah disepakati (*mukhalafat al-syuruth*) yang dapat berupa:
  - a. tidak membayar kewajiban sama sekali;
  - b. membayar kewajiban tepat waktu tapi jumlahnya kurang dari yang disepakati;
  - c. membayar kewajiban dengan jumlah yang sesuai dengan kesepakatan tapi melampaui waktu yang disepakati;
  - d. membayar kewajiban melampaui waktu yang disepakati dengan jumlah yang kurang dari yang disepakati;
  - e. meliputi antara lain tidak menunaikan kewajiban baik berupa utang (*al-dain*), ujah, realisasi bagi hasil atas keuntungan usaha yang nyata-nyata menjadi hak LKS maupun kerugian akibat dari tidak jadinya akad yang didahului pemesanan (*wa'd*) pembelian barang.

**Kedua : Ketentuan Biaya Riil**

1. Biaya riil yang boleh dikenakan oleh LKS kepada nasabah harus memenuhi kriteria berikut:
  - a. dapat ditelusuri (*trace-ability*) atas biaya penagihan dan kerugian riil yang nyata-nyata terjadi sebagai kepatutan, kewajaran, dan kelaziman dalam proses bisnis (*al-sarf ush-shahih*);
  - b. terkait langsung dengan biaya penagihan dan kerugian akibat pembatalan yang bersifat variabel yang telah terjadi (*incurred direct variable cost*); dan
  - c. jumlah atau nilainya harus memenuhi prinsip kepatutan, kewajaran, dan kelaziman (*Arm's Length Principle/ALP*).
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 pihak ketiga untuk penagihan, antara lain dapat meliputi:
  - a. Biaya komunikasi;
  - b. Biaya surat menyurat;
  - c. Biaya perjalanan;
  - d. Biaya jasa konsultasi hukum;
  - e. Biaya jasa notariat;
  - f. Biaya perpajakan; dan
  - g. Biaya lembur dan kerja ekstra.

4. Dalam hal penagihan akibat wanprestasi dilakukan dengan menggabungkan antara angka 2 dan 3, maka berlaku ketentuan dan batasan biaya riil yang terdapat pada angka 2 dan 3 tersebut.

**Ketiga : Ketentuan Ta'widh**

1. Ta'widh hanya boleh dikenakan kepada nasabah atas biaya riil yang sudah dikeluarkan akibat wanprestasi;
2. Jenis-jenis biaya riil pada ketentuan tentang biaya riil (ketentuan kedua angka 3) harus disepakati oleh para pihak dalam akad;
3. Besarnya biaya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad, dan tidak boleh dicantumkan dalam bentuk rumus;
4. 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;
5. Biaya riil harus dapat dinilai secara nominal.

**Keempat : Ketentuan Penutup**

1. Penyelesaian sengketa wajib dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku:
  - a. melalui musyawarah mufakat,
  - b. melalui lembaga penyelesaian sengketa, antara lain melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) dan Pengadilan Agama apabila musyawarah mufakat tidak tercapai.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dan akan disempurnakan sebagaimana mestinya jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan.

Ditetapkan di : Jakarta  
 Pada Tanggal : 29 Syawwal 1440 H  
 03 Juli 2019 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL  
 MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,



PROF. DR. K.H. MA'RUF AMIN



Sekretaris,

DR. H. ANWAR ABBAS, MM, M.AG

## Lampiran 5 : Hasil Cek Plagiarisme



**PERPUSTAKAAN**  
**INSTITUT ILMU AL-QUR'AN (IQ) JAKARTA**  
 Jl. Ir. H. Juanda No.70, Tangerang Selatan Banten 15419 Telp. (021) 74705154 Fax. (021) 7402 703  
 Email : iq@iq.ac.id Website : www.iq.ac.id

### SURAT KETERANGAN HASIL CEK PLAGIARISME

Nomor : 012/Perp.IQ/SYA.HES/VIII/2025

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Seandy Irawan  
 Jabatan : Perpustakaan

NIM	21111066	
Nama Lengkap	FITROH SAIDATUL ROBIAH	
Prodi	HES	
Judul Skripsi	TINJAUAN FATWA DSN-MUI NOMOR 129/DSN-MUI/VII/2019 TENTANG BIAYA RIHL SEBAGAI TA'WID AKIBAT WANPRESTASI PADA PEMBIAYAAN KPR DI BANK SYARIAH (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP. Bekasi Kalimalang Plaza)	
Dosen Pembimbing	DR. SYARIF HIDAYATULLAH, S.S.I, M.A.	
Aplikasi	Turnitin	
Hasil Cek Plagiarisme (yang diisi oleh staf perpustakaan untuk melakukan cek plagiarisimen)	Cek 1. 30%	Tanggal Cek 1: 13 AGUSTUS 2025
	Cek 2. 17%	Tanggal Cek 2: 14 AGUSTUS 2025
	Cek 3.	Tanggal Cek 3:
	Cek 4.	Tanggal Cek 4:
	Cek 5.	Tanggal Cek 5:

Sesuai dengan ketentuan Kebijakan Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta Nomor: 03/A.1/IQ/1/2021 yang menyatakan batas maksimum similarity skripsi mahasiswa sebesar **35%**, maka hasil skripsi di atas dinyatakan **bebas** plagiarisme.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Tangerang Selatan, 14 AGUSTUS 2025  
 Petugas Cek Plagiarisme

  
  
 Seandy Irawan, S.S.I

## FITROH S.R. HES

## ORIGINALITY REPORT

17%

SIMILARITY INDEX

16%

INTERNET SOURCES

6%

PUBLICATIONS

8%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://repository.iiq.ac.id">repository.iiq.ac.id</a> Internet Source	5%
2	Submitted to Universitas Sebelas Maret Student Paper	2%
3	<a href="http://dspace.uui.ac.id">dspace.uui.ac.id</a> Internet Source	1%
4	<a href="http://repository.radenintan.ac.id">repository.radenintan.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://etheses.uingusdur.ac.id">etheses.uingusdur.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://www.mnctrijaya.com">www.mnctrijaya.com</a> Internet Source	<1%
7	<a href="http://repository.uinbanten.ac.id">repository.uinbanten.ac.id</a> Internet Source	<1%
8	<a href="http://repository.uinsaizu.ac.id">repository.uinsaizu.ac.id</a> Internet Source	<1%
9	<a href="http://perpustakaan.akuntansipoliban.ac.id">perpustakaan.akuntansipoliban.ac.id</a> Internet Source	<1%
10	<a href="http://eprints.walisongo.ac.id">eprints.walisongo.ac.id</a> Internet Source	<1%



## AFTAR RIWAYAT HIDUP



Fitroh Saidatul Robiah, lahir di Tangerang, pada Desember 2002. Penulis menempuh Pendidikan pertama di umur 5 tahun pada jenjang Pendidikan Taman Kanak-kanak (TK) At-Taqwa, Kec. Pinang Kota Tangerang, Selanjutnya menyelesaikan Pendidikan sekolah dasar SD Negeri Pakulonan Barat 2 pada tahun 2015, kemudian melanjutkan Sekolah Menengah Pertama Madrasah Tsanawiyah (MTs) di Pondok Pesantren Raudlatul Ulum Guyangan, Trangkil, Pati pada tahun 2015-2018, dan melanjutkan Pendidikan di Madrasah Aliyah (MA) Raudlatul Ulum Guyangan ,Trangkil, Pati pada tahun 2018-2021. Setelah menyelesaikan Pendidikan di Sekolah Menengah Atas, penulis melanjutkan Pendidikan jenjang Strata 1 (S1) di Institut Ilmu Al-Qur'an Jakarta dan terdaftar pada tahun 2021 sebagai Mahasiswa IIQ Jakarta di Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam dengan Program Studi Hukum Ekonomi Syariah. Selama menjadi Mahasiswa, penulis aktif dalam kegiatan organisasi kampus, pada Lembaga Pers Mahasiswa (LPM IIQ Jakarta) selama 2 Periode sejak semester 4 hingga semester 7. Berkat petunjuk dan ridho dari Allah SWT, Doa kedua orang tua beserta keluarga besar dan sahabat, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan penulis.



