

**PENERAPAN TA'WIDH TERHADAP KETERLAMBATAN
ANGSURAN BAGI NASABAH KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (BSI Griya) DI BANK SYARIAH
INDONESIA KCP MAKASSAR
VETERAN**



SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Ekonomi Syariah (SH) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar*

OLEH :

ANANDA DWI CHANTIKA

105251109720

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1445 H / 2024 M**

HALAMAN JUDUL

**PENERAPAN TA'WIDH TERHADAP KETERLAMBATAN
ANGSURAN BAGI NASABAH KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (BSI Griya) DI BANK SYARIAH
INDONESIA KCP MAKASSAR
VETERAN**



SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Ekonomi Syariah (SH) Pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar*

OLEH :

ANANDA DWI CHANTIKA

105251109720

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
1445 H / 2024 M**



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 299 Marrae Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221



PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi Saudara **Ananda Dwi Chantika**, NIM. 105 25 11097 20 yang berjudul **“Penerapan Ta’widh terhadap Keterlambatan Angsuran bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (BSI Griya) di Bank Syari’ah Indonesia KCP Makassar Veteran.”** telah diujikan pada hari Sabtu, 15 Rajab 1445 H/ 27 Januari 2024 M. dihadapan Tim Penguji dan dinyatakan telah dapat diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum Islam pada Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

15 Rajab 1445 H.

Makassar,

27 Januari 2024 M.

Dewan Penguji :

- Ketua : Dr. Hasanuddin, SE.,Sy., ME. (.....)
- Sekretaris : Hurriah Ali Hasan, ST., ME., Ph.D. (.....)
- Anggota : Siti Walida Mustamin, S. Pd., M. Si. (.....)
- Ulil Amri, S.Sy., S.H., M.H. (.....)
- Pembimbing I : Dr. Hasanuddin, SE.,S.y.,ME (.....)
- Pembimbing II : Andi Muhammad Aidil, S.H., M.H. (.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,



Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.

NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Jl. Sultan Alauddin No. 259 Menara Iqra Lt. IV Telp. (0411) 866972 Fax 865 588 Makassar 90221



BERITA ACARA MUNAQASYAH

Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar telah Mengadakan Sidang Munaqasyah pada : Hari/Tanggal : Sabtu, 15 Rajab 1445 H/ 27 Januari 2024 M. Tempat : Kampus Universitas Muhammadiyah Makassar, Jalan Sultan Alauddin No. 259 (Menara Iqra' Lantai 4) Makassar.

MEMUTUSKAN

Bahwa Saudara (i)

Nama : Ananda Dwi Chantika

NIM : 105 25 11097 20

Judul Skripsi : Penerapan *Ta'widh* terhadap Keterlambatan Angsuran bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (BSI Griya) di Bank Syari'ah Indonesia KCP Makassar Veteran.

Dinyatakan : **LULUS**

Ketua,

Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NIDN. 0906077301

Sekretaris,

Dr. M. Ilham Muchtar, Lc., MA.
NIDN. 0909107201

Dewan Penguji :

- 1. Dr. Hasanuddin, SE.,Sy., ME. (.....)
- 2. Hurriah Ali Hasan, ST., ME., Ph.D. (.....)
- 3. Siti Walida Mustamin, S. Pd., M. Si. (.....)
- 4. Ulil Amri, S.Sy., S.H., M.H. (.....)

Disahkan Oleh :

Dekan FAI Unismuh Makassar,
Dr. Amirah, S. Ag., M. Si.
NBM. 774 234



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor : Jl. Sultan Alauddin, Gedung Iqra, Lt. 4 II/17 Fax/Tel. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : **Penerapan Ta'widh Terhadap Keterlambatan Angsuran Bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran**

Nama : Ananda Dwi Chantika
NIM : 105251109720
Fakultas/Prodi : Agama Islam / Hukum Ekonomi Syariah

Setelah dengan seksama memeriksa dan meneliti, maka skripsi ini dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diujikan didepan tim penguji ujian skripsi pada Prodi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar.

Makassar, 6 Rajab 1445 H
17 Januari 2024 M

Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Hasanuddin, SE., S.v., M.E
NIDN: 0972128903

Andi Muhammad Aidil, S.H., M.H.
NIDN: 0915029601



FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

Kantor : Jl. Sultan Alauddin, Gedung Iqra, Lt. 4 II/17 Fax/Tel. (0411) 851914 Makassar 90223

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ananda Dwi Chantika
NIM : 105251109720
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Agama Islam
Kelas : A

Dengan ini menyatakan hal sebagai berikut :

1. Mulai dari penyusunan proposal sampai selesai penyusunan skripsi ini, saya menyusun sendiri skripsi saya (Tidak di buatkan oleh siapapun)
2. Saya tidak melakukan penjiplakan (plagiat) dalam menyusun skripsi.
3. Apabila saya melanggar perjanjian pada butir 1, 2 dan 3 saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian perjanjian ini saya buat dengan penuh kesadaran

Makassar, 27 Rajab 1445 H
7 Februari 2024 M

Yang membuat pernyataan



Ananda Dwi Chantika
NIM: 105251109720

ABSTRAK

Ananda Dwi Chantika. NIM 105251109720. PENERAPAN TA'WIDH TERHADAP KETERLAMBATAN ANGSURAN BAGI NASABAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (BSI Griya) DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP MAKASSAR VETERAN. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar. Di bimbing oleh Bapak Hasanuddin dan Andi Muhammad Aidil

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif yang bertujuan untuk mengetahui : (1) Untuk mengetahui penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan angsuran pembayaran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. (2) Untuk mengetahui kesesuaian penentuan tawidh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran di tinjau dari Fatwa DSN MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ta'widh. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan melakukan observasi dan wawancara. Analisis data data yang digunakan yaitu reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan kesimpulan (*concluding*).

Hasil penelitian penerapan ta'widh terhadap keterlambatan pembayaran angsuran bagi nasabah KPR (BSI Griya) BSI KCP Makassar Veteran berdasarkan hasil wawancara adalah (1) penerapan ta'widh diterapkan kepada nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR hingga nasabah tidak mampu lagi membayar angsuran KPR yang ada. Pihak BSI memberikan keringanan restrukturisasi namun setelah pemberian restrukturisasi nasabah masih saja mengalami keterlambatan dan lalai dalam pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) maka BSI KCP Makassar Veteran menerapkan kembali ta'widh. (2) Kesesuaian ta'widh di BSI KCP Makassar Veteran dengan fatwa DSN MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan yang telah di keluarkan oleh Fatwa DSN MUI karena ada beberapa point yang belum sesuai antara ketentuan Fatwa DSN MUI yang ada dengan yang penerapan di BSI KCP Makassar Veteran.

Kata Kunci : Ta'widh, Nasabah, Angsuran

ABSTRACT

Ananda Dwi Chantika. NIM 105251109720. APPLICATION OF TA'WIDH TO DELAYS IN INSTALLMENTS FOR HOME OWNERSHIP CREDIT CUSTOMERS (BSI Griya) AT BANK SYARIAH INDONESIA KCP MAKASSAR VETERAN. Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Islamic Religion, Muhammadiyah University, Makassar. Supervised by Hasanuddin and Andi Muhammad Aidil.

The type of research used is qualitative research which aims to find out: (1) To find out the application of ta'widh to customers who are late in paying home ownership credit (BSI Griya) installments at Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran. (2) 2. To determine the appropriateness of determining tawidh for customers who are late in paying home ownership credit installments (BSI Griya) at Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran, review the DSN MUI Fatwa No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Concerning Ta 'widh. The data collection technique used was observation and interviews. Data analysis of the data used is data reduction, data display and concluding.

The results of research on the application of ta'widh for late installment payments on KPR (BSI Griya) BSI KCP Makassar Veteran customers based on the results of interviews are (1) the application of ta'widh is applied to customers who are late in making KPR installment payments until the customer is no longer able to pay the KPR installments which exists. There is. There is. BSI provided restructuring relief, but after providing restructuring, customers still experienced delays and defaults in paying mortgage installments (BSI Griya), so BSI KCP Makassar Veteran returned to carrying out ta'widh. (2) The conformity of ta'widh at BSI KCP Makassar Veteran with the DSN MUI fatwa No.43/DSN-MUI/VIII/2004 is not fully in accordance with the provisions issued by the MUI DSN Fatwa because there are several points that are not in accordance with the provisions of the MUI DSN Fatwa implemented at BSI KCP Makassar Veteran.

Keywords: Ta'widh, Customer, Installment

KATA PENGANTAR

الرَّحِيمِ الرَّحْمَنِ اللَّهُ بِسْمِ

Segala puji dan syukur penulis sampaikan kehadirat Allah SWT. Karena atas berkat dan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam juga tak lupa disampaikan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW serta sahabat dan keluarganya langkah dan seiring bahu dalam menegakkan agama Allah SWT. Dengan kebaikan beliau telah membawa kita dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan.

Dalam rangka melengkapi salah satu syarat untuk mengerjakan skripsi pada program Strata-1 di Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Makassar dengan ini penulis mengangkat judul “Penerapan Ta’widh Terhadap Keterlambatan Angsuran Bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran”.

Penulis menyadari banyak pihak yang memberikan dukungan dan bantuan selama menyelesaikan studi dan tugas akhir ini. Oleh karena itu sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan terbaik kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ambo Asse, M.Ag selaku rektor Universitas Muhammadiyah Makassar
2. Ibu Dr. Amirah Mawardi selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar dan seluruh staf Fakultas Agama Islam

3. Bapak selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Dr. Muhammad Ridwan, S.H.I., M.H.I, selaku sekretaris jurusan Hukum Ekonomi Syariah yang senantiasa memberikan arahan selama menempuh pendidikan.
4. Bapak Dr. Hasanuddin, SE.Sy.,ME dan Bapak Andi Muhammad Aidil, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan bimbingan dan dukungan selama proses penulisan skripsi ini.
5. Cinta pertama dan Pintu Surgaku, Ayahanda I Ketut Sujaardana dan Ibunda Nursinah Orang tua terhebat yang telah berjuang mendidik dan memberikan kehidupan yang baik kepada penulis, memotivasi, serta memberikan dukungan, kasih sayang dan doa tiada hentinya hingga penulis mampu menyelesaikan studinya sampai sarjana.
6. Kakak dan Adikku tercinta, Adi Dharmawan S.H. dan Naura Citra Aprilia. Terima kasih sudah ikut serta dalam proses penulis menempuh pendidikan selama ini, terima kasih atas semangat, doa dan cinta yang selalu diberikan kepada penulis.
7. Sahabat tercintaku Cindy Aprilia Ashari S.M. dan Fitria Anwar Terimakasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis, berkontribusi banyak dalam proses penulis baik tenaga maupun waktu, mendukung, menghibur, mendengar keluh kesah, dan memberikan semangat kepada penulis.
8. Terakhir, Terimakasih kepada diri sendiri, karena telah mampu berusaha keras dan berjuang sejauh ini. Mampu mengendalikan diri dari berbagai

tekanan diluar keadaan dan tak pernah menyerah sesulit apapun proses penyusunan skripsi ini dengan menyelesaikan sebaik dan semaksimal mungkin, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari cara penulisan maupun isinya. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritikan dan saran-saran yang dapat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Makassar, 16 DzulKaidah 1444 H
5 Juni 2023 M



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
BERITCA ACARA MUNAQASYAH	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
SURAT PERNYATAAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Bank Syariah	8
1. Definisi Bank Syariah	8

2.	Dasar Hukum Bank Syariah	10
3.	Dalil mengenai prinsip-prinsip bank syariah.....	11
4.	Konsep Akad Dalam Bank Syariah.....	13
B.	Kredit Pemilikan Rumah.....	16
1.	Definisi Kredit	16
2.	Definisi Kredit Pemilikan Rumah	16
3.	Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	17
C.	Ta'widh.....	18
1.	Pengertian Ta'widh	18
2.	Dalil Mengenai Ta'widh	20
3.	Pembiayaan Murabahah	21
4.	Konsep Ta'widh Dalam Akad Pembiayaan Murabahah.....	23
BAB III METODE PENELITIAN		28
A.	Jenis Penelitian.....	28
B.	Lokasi Penelitian.....	28
C.	Sumber Data.....	28
D.	Fokus Penelitian	29
E.	Instrumen Penelitian.....	29
F.	Teknik Pengumpulan Data.....	30
G.	Teknik Analisis Data.....	31

BAB IV PEMBAHASAN.....	32
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	32
1. Sejarah Umum Bank Syariah Indonesia (BSI).....	32
2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia	35
3. Nilai-Nilai Pada Bank Syariah Indonesia.....	36
4. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia.....	36
5. Karakteristik Nasabah Dalam Pembiayaan KPR di Bank BSI KCP Makassar Veteran.....	37
6. Mekanisme Pembiayaan Murabahah KPR di BSI KCP Makassar Veteran	41
B. Hasil Penelitian	44
1. Penerapan Ta'widh Terhadap Nasabah penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.....	44
2. Kesesuaian penentuan Ta'widh di tinjau dalam Fatwa DSN MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004.	50
C. Hasil Penelitian	53
1. Penerapan Ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran	53

2. Kesesuaian Ta'widh di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran dengan Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004.....	55
BAB V PENUTUP	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA	58
RIWAYAT HIDUP	73
LAMPIRAN.....	60



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kemakmuran suatu negara berhubungan erat dengan pemenuhan kebutuhan esensial bagi penduduknya. Salah satu di antaranya adalah kebutuhan primer yang mencakup sandang, pangan, dan tempat tinggal. Mengingat pertumbuhan populasi penduduk Indonesia yang terus meningkat dari tahun ke tahun, permintaan terhadap kebutuhan primer masyarakat juga semakin meningkat, termasuk keinginan untuk memiliki rumah pribadi.

Pengertian rumah dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2011 adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.¹ Bagi sebagian orang mungkin bisa dengan mudah memiliki sebuah rumah, namun sebagian lain dengan penghasilan rata-rata mungkin perlu bekerja keras untuk bisa memiliki sebuah rumah.

Memiliki rumah, terdapat berbagai cara yang dapat dipertimbangkan. Jika memungkinkan secara finansial, membeli rumah secara tunai atau dengan pembayaran langsung dianggap sebagai pilihan terbaik dan bijaksana. Alternatif lain adalah menyewa sementara waktu sambil melakukan tabungan, dan ketika biaya mencukupi, pembelian rumah secara keseluruhan dapat dilakukan sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak.

¹ Undang-Undang No 11 Tahun 2011 Tentang *Perumahan Dan Kawasan Permukiman*

Pemerintah selalu memberikan perhatian lebih pada isu perumahan dan tanah, terutama dengan semakin banyaknya permukiman yang menyebabkan kenaikan harga properti. Oleh karena itu, masalah perumahan telah menjadi hal yang umum dan mendapat perhatian khusus dari pemerintah.

Salah satu upaya pemerintah untuk memfasilitasi pembelian rumah adalah kajian Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mengkaji kredit pemilikan rumah (KPR) lebih detail. Fatwa MUI tentang KPR harus menjadi pertimbangan dalam memutuskan beberapa KPR seperti: produk KPR Bank, KPR Subsidi, dan KPR dengan developer untuk pembelian rumah. Hal ini disebabkan karena harga rumah yang relatif tinggi dan pilihan pembeli yang terbatas, sehingga teknik jual beli rumah dilakukan dengan sistem kredit.

Dibutuhkan adanya Lembaga Keuangan yang dapat membantu masyarakat dalam memiliki rumah. Lembaga keuangan berfungsi untuk menghimpun serta menyalurkan dana atau keduanya.² Dalam praktiknya lembaga keuangan digolongkan ke dalam dua golongan besar yaitu: Pertama lembaga keuangan bank dan kedua lembaga keuangan non bank.³

Terdapat dua jenis bank yang beroperasi, yaitu bank konvensional dan bank syariah di Indonesia.⁴ Bank konvensional telah ada sejak lama sebelum kehadiran bank syariah. Namun, seiring berjalannya waktu, kebutuhan akan layanan keuangan berdasarkan prinsip syariah semakin meningkat, terutama bagi umat Muslim. Oleh karena itu, bank syariah menjadi penting dalam memenuhi

² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Raja Grafindo Persada:Jakarta:2012), hlm.3.

³ *Ibid*, hlm.4.

⁴ Drs. Osmad Muthaher, MSi., *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Graha Ilmu : Yogyakarta : 2012), hlm.2.

kebutuhan tersebut dan menyediakan layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Bank syariah sebagai hukum positif terjadi melalui Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang merupakan perubahan dari Undang-Undang No 7 tahun 1992 tentang perbankan dan diamandemen oleh Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.

Mayoritas penduduk di Indonesia beragama Islam, perbankan syariah mengalami perkembangan yang pesat. Selain memberikan pelayanan jasa yang sesuai dengan prinsi-prinsip syariah, Perbankan syariah juga menghadirkan inovasi-inovasi dalam produknya. Fokus perhatian terhadap kebutuhan nasabah oleh perbankan syariah membuat nasabah merasa terbantu dengan berbagai produk yang ditawarkan, termasuk produk KPR Syariah yang merupakan salah satu kebutuhan utama masyarakat dalam konteks perbankan syariah.

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan layanan kredit bagi nasabah yang hendak membeli atau melakukan renovasi rumah oleh lembaga keuangan atau perbankan.⁵ Sehingga di dalam perbankan syariah, istilah "kredit" tidak digunakan, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyediakan pembiayaan kepada pihak yang membutuhkannya. Bank syariah menyediakan pembiayaan kepada nasabah dengan prinsip-prinsip syariah.

⁵ Ramadhan, D, *Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon*. (Malang: Jurnal Administrasi Bisnis: Vol. 8 No 2: 2014). hlm.2.

Menurut Undang-undang Perbankan syariah nomor 21 tahun 2008 pengertian Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:⁶ a. transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah; b. transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna'; d. transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Bank Syariah sebagai lembaga pembiayaan juga menghadapi risiko yang tinggi dalam operasionalnya. Risiko yang mungkin timbul adalah ketika bank menyalurkan dana kepada nasabah yang membutuhkan, namun ternyata nasabah mengalami kegagalan dalam pembayaran, seperti lalai dalam menyelesaikan kewajibannya kepada pihak bank. Contohnya, terjadinya kemungkinan nasabah yang sengaja menunda pembayaran atau melakukan penyimpangan terhadap ketentuan akad yang telah disepakati, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Salah satu bentuk perlindungan yang ada dalam Syariah Islam adalah adanya penerpan ta'widh kepada pihak yang hak-haknya dilanggar.

⁶ Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang *Pembiayaan Syariah*

Pada dasarnya pemberlakuan ganti rugi memang diperbolehkan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI (No.43/DSN-MUI/VIII/2004) tentang ganti rugi (ta'widh) atas nasabah yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain. Berdasarkan fatwa DSN-MUI tersebut, Bank Syariah Indonesia dapat menerapkan ta'widh tersebut kepada nasabah yang sengaja atau lalai melakukan pembayaran, di mana ta'widh tersebut dapat berbentuk denda uang. Ta'widh hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang, seperti salam, istishna, murabahah dan ijarah. Dalam akad mudharabah dan musyarakah, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh shahibul mal atau salah satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungan sudah jelas tetapi tidak dibayarkan.

Kondisi seperti ini, tentunya tidak sejalan dengan prinsip syariah Islam yang menitikberatkan pada perlindungan hak-hak semua pihak yang terlibat dalam transaksi, baik lembaga keuangan syariah maupun nasabah, sehingga tidak boleh ada satu pun pihak yang merugikan hak-haknya. Keterlambatan angsuran bagi nasabah KPR Syariah di perbankan syariah menjadi topik yang menarik untuk diteliti dalam skripsi ini. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara mendalam aspek hukum terkait keterlambatan angsuran KPR Syariah serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh bank syariah dalam menghadapi masalah ini.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis akan mengambil judul skripsi tentang *“Penerapan Ta'widh Terhadap Keterlambatan Angsuran Bagi Nasabah*

Kredit Pemilikan Rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat di susun rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran?
2. Bagaimana kesesuaian penentuan tawidh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran di tinjau dari Fatwa DSN MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ta'widh?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan penelitian ini adalah untuk memberikan jawaban atas rumusan masalah yang dituliskan diatas, yaitu :

1. Untuk mengetahui penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan angsuran pembayaran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.
2. Untuk mengetahui kesesuaian penentuan tawidh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran di tinjau dari Fatwa DSN MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ta'widh.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teori

Hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu pengetahuan ekonomi syariah terutama tentang Penerapan Ta'widh Terhadap Keterlambatan Angsuran Bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia KCP Veteran Makassar.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini untuk menginformasikan pada masyarakat tentang Penerapan Ta'widh Terhadap Keterlambatan Angsuran Bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia KCP Veteran Makassar.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Bank Syariah

1. Definisi Bank Syariah

Bank memiliki peran yang sangat penting dalam perekonomian negara. Pertumbuhan industri perbankan yang semakin maju memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Sebagai lembaga keuangan, bank memiliki fungsi penting dalam mengumpulkan dan mendistribusikan dana kepada masyarakat dengan tujuan untuk mencapai pemerataan, pertumbuhan ekonomi, serta stabilitas nasional demi meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, bank merupakan sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengalirkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup sebanyak mungkin bagi masyarakat luas.⁷

Bank syariah merupakan jenis bank yang menerapkan sistem perbankan sesuai dengan prinsip-prinsip dalam Islam. Keberadaan bank syariah menjadi cita-cita yang diidamkan oleh umat Islam. Menurut ensiklopedia Islam, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang dengan pengoperasiannya

⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 24.

disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.⁸ Menurut pendapat Sudarsono, bank syariah adalah lembaga keuangan yang intinya memberikan kredit dan layanan lainnya dalam proses pembayaran dan peredaran uang, dengan mengikuti prinsip-prinsip syariah.⁹

Regulasi mengenai bank syariah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Menurut undang-undang tersebut, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS). Bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan mengacu pada fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) di bawah Majelis Ulama Indonesia (MUI).

- a. Bank umum syariah adalah bank syariah yang memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- b. Unit usaha syariah adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor atau unit yang melaksanakan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- c. Bank pembiayaan syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹⁰

Bank syariah merupakan jenis bank yang berlandaskan pada prinsip-prinsip seperti kemitraan, keadilan, transparansi, dan kemanusiaan. Bank ini

⁸ Warkum Soemitra, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (Takaful, dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2014), hlm.5.

⁹ Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta: 2014), hlm.21.

¹⁰ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, 1 ed.* (Jakarta : Kencana, 2020), hlm.61-62.

menjalankan kegiatan usaha perbankan dengan mengikuti prinsip syariah. Selain itu, bank syariah juga memiliki kemampuan untuk melakukan kegiatan usaha lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah guna mendapatkan imbalan atas jasa perbankan yang diberikan. Sebuah transaksi akan dianggap sesuai dengan prinsip syariah apabila memenuhi semua syarat berikut ini:

- a. Transaksi tersebut tidak melibatkan perlakuan yang tidak adil.
- b. Tidak melibatkan praktik riba.
- c. Tidak membahayakan diri sendiri maupun pihak lain.
- d. Tidak ada unsur penipuan atau ketidakpastian yang berlebihan (gharar).
- e. Tidak melibatkan materi yang dilarang secara agama.
- f. Tidak melibatkan unsur perjudian (maisyr).¹¹

2. Dasar Hukum Bank Syariah

Di Indonesia, Bank Muamalat Indonesia (BMI) didirikan pada tahun 1991 sebagai bank syariah pertama. Pada awal berdirinya, keberadaan bank syariah belum mendapatkan perhatian optimal di industri perbankan nasional. Namun, setelah adanya perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 menjadi Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang mengatur secara rinci landasan hukum serta jenis usaha yang dapat dijalankan oleh bank syariah, bank syariah mulai mengalami perkembangan yang signifikan. Undang-undang ini juga memberikan arahan kepada bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau melakukan konversi menjadi bank syariah.¹² Saat ini, peraturan perundang-undangan

¹¹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers: 2015), hlm.5-6.

¹² M. Sholahuddin, *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*, (Surakarta: Muhammadiyah Universitas Pers, 2006), hlm.15.

yang mengatur tentang bank syariah di Indonesia adalah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Sistem perbankan dalam ajaran Islam tidak secara langsung disebutkan dalam Al-Qur'an. Namun, Al-Qur'an secara tegas mengatur prinsip-prinsip transaksi seperti jual beli yang halal dan melarang riba. Al-Qur'an juga memberikan petunjuk kepada manusia untuk mengonsumsi makanan yang baik, halal, dan menjauhi praktik-praktik yang dilarang.

Prinsip-prinsip seperti gharar, maisyir, bathil, dan dzalim dihindari, dan Al-Qur'an mendorong tolong-menolong serta melarang penahanan uang. Dalam Al-Qur'an, terdapat penjelasan mengenai akibat dari riba dan pentingnya melakukan sedekah. Al-Qur'an datang dengan menawarkan sistem jual beli yang adil dan menghapuskan riba.¹³

3. Dalil mengenai prinsip-prinsip bank syariah

a) Q.S Al-Maaidah:2

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَحْلُوا شَعِيرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهَدْيَ وَلَا الْقَلَئِدَ وَلَا ءَأَمِينَ
الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتِغُونَ فَضْلًا مِّن رَّبِّهِمْ وَرِضْوَانًا وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا
نُ قَوْمٍ أَن صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَن تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا
عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Terjemahnya

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu melanggar syiar-syiar kesucian Allah, dan jangan (melanggar kehormatan) bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) hadyu (hewan-hewan kurban) dan qala'id (hewan-hewan kurban yang diberi tanda), dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitulharam; Mereka mencari karunia dan keridaan Tuhannya. Tetapi apabila kamu telah menyelesaikan ihram, maka bolehlah kamu berburu. Jangan sampai kebencian(mu) kepada suatu kaum

¹³ Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Depok: Rajawali Pers: 2016), hlm.4.

karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat melampaui batas (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”¹⁴

Ayat ini menekankan pentingnya saling membantu dan bekerja sama dalam melakukan perbuatan baik dan berakhlak mulia, serta menjauhi dan tidak ikut serta dalam perbuatan dosa dan pelanggaran. Ayat ini juga mengingatkan kita untuk selalu memiliki takwa (ketakwaan) kepada Allah, karena Allah menegaskan bahwa konsekuensi atas perbuatan buruk adalah adanya siksa yang berat dari-Nya.

Dengan demikian, ayat ini mengajarkan pentingnya saling tolong-menolong dalam kebaikan, menjaga diri dari dosa, dan menjalin hubungan yang berdasarkan takwa kepada Allah.¹⁵

b) Q.S. Ali Imran: 130

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ۝ ١٣٠

Terjemahnya

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba Dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya Kamu mendapat keberuntungan.”

Ayat ini merupakan perintah Allah kepada orang-orang yang beriman untuk menjauhi riba (bunga) dan melarang mereka mengambilnya dengan cara berlipat ganda. Allah SWT memerintahkan agar mereka berhati-hati dan bertakwa kepada-Nya dalam hal ini. Tujuan dari perintah ini adalah agar mereka dapat mencapai keberuntungan dan kebaikan yang Allah sediakan.

¹⁴ Departemen Agama RI, *Al-qur'an dan terjemah*, (Semarang: Toha Putra: 2002)

¹⁵ Tim Tafsir Depag RI, *Kerja dan Ketenagakerjaan (Tafsir al-qur'an tematik)*, *Lajnah pentashihan Mushaf Al-qu'an*, (Jakarta: Lentera: 2009)

Riba merujuk pada praktik memakan hasil yang haram atau tidak halal dalam transaksi keuangan, khususnya terkait dengan pinjaman atau peminjaman uang dengan bunga. Islam melarang riba karena dianggap sebagai bentuk eksploitasi dan tidak adil. Oleh karena itu, ayat ini menegaskan agar orang-orang yang beriman menjauhinya dan tidak terlibat dalam transaksi riba.

4. Konsep Akad Dalam Bank Syariah

Bank syariah terutama menjalankan usahanya dari mengejar keuntungan (tijarah) dan gotong royong (tabarru). Turunan dari tijarah adalah bisnis (al-ba'i), yang berbentuk akad tukar-menukar dan akad bagi hasil dalam berbagai bentuk. Ruang lingkup akad yang dibahas dalam perbankan syariah meliputi akad bisnis (al-ba'i) yang lazim digunakan dalam produk perbankan syariah. Dalam hal kompensasi, Fiqh muamalat membagi akad menjadi dua kategori: akad Tijarah atau Mu'awadah dan akad Tabarru'.¹⁶

a. Akad Tijarah

Akad tijarah/mu'awadah mengacu pada berbagai akad yang terkait dengan transaksi yang bertujuan untuk menghasilkan keuntungan. Kontrak ini dilakukan dengan maksud untuk mencari keuntungan finansial karena sifatnya yang komersial. Contoh akad tijarah antara lain akad investasi, akad jual beli, akad leasing, dan lain-lain.

Akad ini secara garis besar dapat dikategorikan menjadi dua kelompok utama: akad tabarru' (akad itikad baik) dan akad tijarah (akad bisnis). Akad tabarru' melibatkan pemberian sesuatu atau peminjaman sesuatu (uang atau jasa).

¹⁶ Nurul Ihsan Hasan, MA., *Pengantar Perbankan Syariah*, (Jakarta : GP Press Group : 2014), hlm 196.

Bank syariah yang menerapkan sistem bagi hasil untuk menciptakan kerjasama dan berbagi risiko usaha antara pemilik dana (shahibul mal) yang menyimpan dana di bank, lembaga sebagai pengelola dana (mudarib), dan masyarakat yang membutuhkan dana sebagai peminjam atau pengelola usaha. Aqad tijarah adalah segala jenis perjanjian yang terkait dengan transaksi berorientasi keuntungan. Akad- akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan dan memiliki sifat komersial. Adapun akad tijarah antara lain:¹⁷

- 1) Murabahah: Transaksi jual-beli dengan menetapkan harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati sebelumnya.
- 2) Salam: Pembelian barang yang akan diserahkan di masa depan, dengan pembayaran dilakukan di awal.
- 3) Istisna/SPAN: Pembelian barang dengan pesanan khusus.
- 4) Ijarah: Pemindahan hak penggunaan barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa adanya pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.
- 5) Musyarakah: Kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu.
- 6) Muzara'ah: Bentuk kontrak bagi hasil yang digunakan dalam pertanian selama satu tahun.
- 7) Mukhabarah adalah bentuk kontrak yang serupa dengan muzara'ah, namun dengan perbedaan bahwa bibit tanaman berasal dari pemilik tanah.

b. Akad Tabarru'

Akad tabarru' merujuk pada berbagai perjanjian yang melibatkan transaksi tanpa keuntungan (not for profit). Transaksi ini tidak memiliki sifat bisnis yang

¹⁷ *Ibid*, hlm .198.

bertujuan untuk mencari keuntungan. Tujuan akad tabarru' adalah saling membantu dalam melakukan kebaikan (tabarru' artinya kebaikan dalam Bahasa Arab). Dalam akad tabarru', pihak yang melakukan kebaikan tidak memiliki hak untuk menuntut imbalan apapun dari pihak lainnya. Imbalan dari akad tabarru' berasal dari Allah SWT, bukan dari manusia.¹⁸

Namun demikian, pihak yang melakukan kebaikan tersebut dapat meminta kepada pihak lain untuk hanya menutupi biaya yang dikeluarkannya dalam melakukan akad tabarru'. Namun, mereka tidak diperbolehkan mengambil keuntungan sedikit pun dari akad tabarru'. Akad tabarru' adalah ketika kita memberikan sesuatu atau meminjamkan sesuatu kepada orang lain. Jika itu adalah peminjaman, maka yang dipinjam bisa berupa uang atau jasa kita. Adapun contoh Akad Tabarru, Antara lain:

- 1) Qard, memberikan harta kepada orang lain yang dapat dikembalikan atau diminta kembali.
- 2) Wadi'ah, menjadi wakil untuk menjaga harta tertentu dengan cara tertentu.
- 3) Wakalah, memberikan kuasa kepada seseorang untuk melakukan tugas tertentu.
- 4) Kafalah, memberikan jaminan kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua.
- 5) Rahn, menggunakan barang sebagai jaminan hutang berdasarkan prinsip syariah.

¹⁸ Andrianto, Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementansi Teori Dan Praktek)*, (Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media:2019), hlm.34.

- 6) Dhaman, menggabungkan dua tanggungan untuk membayar hutang.
- 7) Hiwalah, perjanjian yang memindahkan tanggung jawab hutang dari satu pihak yang bertanggung jawab kepada pihak lain.¹⁹

B. Kredit Pemilikan Rumah

1. Definisi Kredit

Dalam bahasa sehari-hari, istilah 'kredit' sering digunakan untuk merujuk pada memperoleh pinjaman, dengan pembayaran dilakukan kemudian dengan mengangsur atau sesuai kesepakatan. Artinya, kredit dapat mengambil bentuk uang, dengan pembayaran yang dilakukan dengan cara cicilan.²⁰ Kredit adalah penyerahan barang, jasa, atau uang dari satu kreditur atau kepercayaan kepada pihak lain atau debitur dengan janji untuk membayar dari penerima kredit kepada pemberi kredit pada tanggal yang disepakati kedua belah pihak.²¹

Kredit Macet atau Non Performing Loan (NPL) mengacu pada kesulitan yang dihadapi nasabah dalam memenuhi kewajibannya kepada bank, baik berupa pelunasan pokok, pembayaran bunga, atau pembayaran biaya bank yang menjadi beban bagi debitur.

2. Definisi Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah adalah jenis layanan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan primernya (tempat tinggal). Kredit Pemilikan Rumah juga muncul

¹⁹ *Ibid*, hlm.53.

²⁰ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada:2008), hlm.72.

²¹ Riva'i, Veithzal, dkk *Islamic Financial Management: Teori Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, 1 ed. (Jakarta: Raja Grafindo Persada: 2008). hlm.131.

karena berbagai kondisi penunjang yang strategis, termasuk meningkatnya permintaan akan rumah yang tidak dapat mengimbangi daya beli tunai masyarakat.²²

Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu produk pembiayaan yang disediakan oleh Bank Syariah untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam membeli rumah tinggal, baik baru maupun bekas, dengan sistem angsuran tetap selama masa perjanjian. Perbedaan antara produk KPR di Bank Syariah dengan produk KPR bank konvensional terletak pada konsep bagi hasil dan kerugian, di mana KPR sesuai dengan prinsip-prinsip dan hukum Islam, dan bank memperoleh keuntungan dari selisih jual-beli properti serta kerja sama bagi hasil yang terjalin dengan pembeli.

3. Jenis Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah jenis kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah. Secara umum, terdapat dua jenis KPR, yaitu:

a. KPR Subsidi

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi adalah jenis kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat dengan penghasilan menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan memiliki rumah atau perbaikan rumah yang telah dimiliki sebelumnya. Subsidi yang diberikan berupa meringankan kredit dan menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur oleh pemerintah dan tidak semua masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan

²² Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama:2008), hlm.25.

fasilitas ini. Batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.²³

b. KPR Non Subsidi

KPR non-subsidi adalah jenis KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan kredit pemilikan rumah ditetapkan oleh bank itu sendiri, sehingga penentuan besar kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Dalam kredit pemilikan rumah syariah adalah produk pembiayaan perumahan yang diberikan oleh bank syariah dengan memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Bank syariah menggunakan transaksi pembiayaan murabahah, istisna' dan ijarah, khususnya ijarah muntahiya bi tamlik (IMBT) dalam menjalankan produk pembiayaan KPR. Produk KPR Syariah dapat digunakan untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru maupun bekas sesuai akad dan prinsip syariah.

C. Ta'widh

1. Pengertian Ta'widh

Ta'widh dalam hukum Islam berasal dari kata 'iwadha' yang berarti memberi ganti atau mengganti, sementara kata ta'widh sendiri memiliki arti secara bahasa yang sama.²⁴ Ta'widh dapat diartikan sebagai langkah untuk menutup kerugian yang timbul akibat pelanggaran atau kesalahan dengan mengacu pada

²³ Putri Puspita Sari, "Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah," (Surabaya: Jurnal Akuntansi Unesa: 2014), hlm.9.

²⁴ Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm 46.

ketentuan kerugian riil yang dapat dihitung dengan jelas. Tujuan utamanya adalah untuk mendapatkan pembayaran yang sebenarnya, bukan untuk mengatasi kerugian yang diperkirakan akibat peluang yang hilang.

Ganti rugi adalah upaya untuk mengatasi kerugian yang timbul akibat pelanggaran atau kesalahan. Bentuk ganti rugi yang dimaksud dapat berupa benda atau uang tunai, yang bertujuan untuk menutupi kerugian yang terjadi.²⁵ Keberadaan dhaman (tanggung jawab) untuk menggantikan kerugian pada dasarnya adalah prinsip hukum Islam. Prinsip ini menekankan bahwa bahaya atau beban berat harus dihilangkan (*adh-dhararu yuzal*), yang berarti kerugian harus diatasi melalui pemberian ganti rugi. Kerugian dalam *ta'widh* ini mencakup segala gangguan yang menimpa seseorang, baik terkait dengan dirinya maupun harta kekayaannya, yang dapat termanifestasi dalam bentuk pengurangan kuantitas, kualitas, atau manfaat.

Menurut istilah, *ta'widh* adalah tindakan untuk menutupi kerugian yang timbul akibat pelanggaran atau kesalahan. Dalam perbankan syariah, *ta'widh* merupakan sejumlah dana yang dibebankan kepada nasabah untuk menutupi kerugian yang ditimbulkan oleh bank akibat kelalaian atau pelanggaran ketentuan dalam akad.

Salah satu bentuk perlindungan yang ada dalam syariah adalah adanya mekanisme *ta'widh* (pemberian ganti rugi) kepada pihak yang hak-haknya dilanggar, sedangkan yang dimaksud dengan ganti rugi (*ta'widh*) adalah menutupi kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan.

²⁵ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Cet ke-1, (Yogyakarta: UII Press, Yogyakarta (Anggota IKAPI) 2012), hlm. 70

Bank dapat menetapkan ta'widh sebesar kerugian riil yang dapat dihitung secara jelas kepada nasabah yang melalaikan kewajibannya. Bank memiliki kewenangan untuk mengakui ta'widh sebagai pendapatan bank, yang sejatinya mencerminkan nilai kerugian riil (real loss) yang terkait dengan upaya bank untuk mendapatkan pembayaran dari nasabah. Hal ini tidak melibatkan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss) karena hilangnya peluang (opportunity loss/al-furshah al-dha-I'ah).²⁶

2. Dalil Mengenai Ta'widh

a) Q.S. Al-Ma'idah:1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُجِلَّتْ لَكُمْ بِهِيْمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُجَلَّى الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Terjemahanya

“Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”

Akad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya

b) Q.S. Al-Baqarah: 279-280²⁷

فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَاذْنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۗ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ ۖ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ ۚ ٢٧٩

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ۚ ٢٨٠

jemahnyaTer

²⁶ Muhammad, *Audit Dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah* (Yogyakarta: : UII Press, 2011), hlm 89-90.

²⁷ Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, (Bandung: Syaamil Quran, 2011)

“Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan). Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

Dalam ayat ini menjelaskan bahwasanya kita jangan sampai menyakiti orang lain (membebani), dan jika ada orang yang masih berhutang kepada kamu maka janganlah mempersulit, beri dia waktu lebih untuk memenuhi hutangnya kepada kamu. Dan jikalau kamu mengetahui, bahwasanya sedekahkanlah sedikit atau semua utang itu lebih baik bagi kamu karna kamu telah menolong sesama kamu. Maksudnya, jangan beri dia beban kecuali memang ada kerugian riil yang diterima akibatnya.

3. Pembiayaan Murabahah

Kata "Murabahah" berasal dari bahasa Arab, yaitu dari kata "ar-ribhu" yang memiliki arti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Dalam istilah fiqih, kamus istilah fiqih menjelaskan bahwa murabahah merupakan bentuk jual beli barang dengan penambahan harga (Cost Plus) di atas harga pembelian yang sebenarnya secara jujur. Dengan menggunakan murabahah, seseorang pada dasarnya ingin mengubah model bisnisnya dari kegiatan pinjam-meminjam menjadi transaksi jual beli.²⁸ Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang dibenarkan oleh syari'at islam dan merupakan implementasi dari muamalah

²⁸ M. Abdul Mujieb, *Kamus Istilah fiqh*, (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, Cet. 1 : 2001), hlm.226.

tijariyah (interaksi bisnis). Dalam semua pembiayaan murabahah, termasuk pembiayaan KPR Syariah, terdapat rukun yang dijelaskan sebagai berikut:

a. Para Pihak yang Terlibat dalam Perjanjian

1) Penjual

2) Pembeli

b. Aspek yang Diperjanjikan

1) Barang yang Objek Perjanjian

2) Nilai Jual/Keuntungan yang Disepakati

c. Proses Pelaksanaan Perjanjian

1) Tindakan Penyerahan (Ijab)

2) Tindakan Penerimaan (Qabul).

Pembiayaan murabahah yang dipraktikkan oleh lembaga keuangan syariah memiliki karakteristik sebagai berikut:²⁹

- a. Menggunakan akad jual beli. Transaksi jual beli melibatkan pembeli, penjual, dan barang yang dijual. Bank syariah sebagai penjual harus menyediakan barang kepada nasabah yang bertindak sebagai pembeli. Oleh karena itu, nasabah berkewajiban membayar harga barang yang telah diserahkan oleh bank syariah.
- b. Harga yang ditetapkan oleh bank syariah tidak dipengaruhi oleh waktu pembayaran. Harga yang telah disepakati antara bank syariah dan nasabah adalah harga tunggal yang tetap.

²⁹ Tuti Angraini, Yenni Samri J. Nasution, and Sugianto Sugianto. *"Lembaga keuangan syariah dan dinamika sosial"* (editor: Muhammad Yafiz). FEBI UIN-SU PRESS" (2015).h, 2

- c. Keuntungan dalam pembiayaan murabahah berupa margin penjualan yang sudah termasuk dalam harga penjualan. Keuntungan ini dapat dinegosiasikan oleh bank dan nasabah sesuai dengan kesepakatan.
- d. Pembayaran harga barang dapat dilakukan secara angsuran. Nasabah berhutang kepada bank karena belum melunasi kewajiban pembayaran harga barang yang telah ditransaksikan. Namun, angsuran pada pembiayaan murabahah tidak terkait dengan jangka waktu pembayaran yang telah ditetapkan.
- e. Dalam pembiayaan murabahah, jaminan dapat diberlakukan karena pembayaran tidak dilakukan secara tunai. Oleh karena itu, bank syariah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menggunakan jaminan dari nasabah.

4. Konsep Ta'widh Dalam Akad Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah menjadi pilihan utama di bank syariah atau lembaga keuangan syariah karena memiliki risiko yang lebih rendah dibandingkan dengan pembiayaan mudharabah dan musyarakah.³⁰ Dalam praktik pembiayaan murabahah, bank syariah melibatkan pihak ketiga sebagai penyedia barang atau supplier. Hal ini karena bank syariah, terutama di Indonesia, tidak menyediakan barang sendiri sebagai objek jual beli dalam pembiayaan murabahah.

Peran bank syariah hanya terbatas pada penyediaan fasilitas pembiayaan. Pembayaran angsuran pembiayaan murabahah dilakukan melalui cicilan bulanan selama periode pembiayaan. Jumlah angsuran yang dibayarkan setiap bulan tetap

³⁰ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : UNISNUPRESS, 2017), hlm.209.

sama dari awal hingga akhir atau jatuh tempo pembiayaan. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran, nasabah akan dikenai ta'widh.

Salah satu perlindungan dalam syariah dengan menerapkan ta'widh (pemberian ganti rugi) kepada pihak yang hak-haknya dilanggar. Ganti rugi (ta'widh) pada dasarnya bertujuan untuk menutup kerugian yang timbul akibat pelanggaran atau kesalahan.. Kerugian yang dapat dikenakan ta'widh adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas, yaitu kerugian yang terjadi secara riil akibat penduaan pembayaran dan kerugian itu merupakan akibat logis dari keterlambatan pembayaran tersebut, seperti biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan. Besar ganti rugi (ta'widh) harus disesuaikan dengan kerugian riil (real loss), bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss). Hal ini karena objek ganti rugi adalah harta yang ada dan konkret serta berharga (diizinkan syariat untuk dimanfaatkan).³¹

Regulasi Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 mencakup ketentuan mengenai pemberian biaya ganti rugi untuk bank yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Salah satu pasal yang terkait dengan ketentuan ganti rugi adalah Pasal 19. Adapun isi ketentuan ganti rugi pasal adalah sebagai berikut:³²

1. Bank dapat mengenakan ganti rugi (ta'widh) hanya atas kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang

³¹ Muis Hidayat, *Analisis Penerapan Fatwa Dsn-Mui No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ta'widh Pada Pembiayaan Murabahah di PT Bank Syariah Bukopin*, (Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010), h. 29-30

³² *Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005*

dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan Akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank.

2. Besar ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan Bank adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (real loss) yang berkaitan dengan upaya Bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (potential loss) karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss/al-furshah al-dha-i'ah);
3. ganti rugi hanya boleh dikenakan pada Akad Ijarah dan Akad yang menimbulkan utang piutang (dain), seperti Salam, Istishna' serta Murabahah, yang pembayarannya dilakukan tidak secara tunai;
4. ganti rugi dalam Akad Mudharabah dan Musyarakah, hanya boleh dikenakan Bank sebagai shahibul maal apabila bagian keuntungan Bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah sebagai mudharib;
5. klausul pengenaan ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam Akad dan dipahami oleh nasabah; dan
6. Besarnya ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan nasabah.³³

Selain Bank Indonesia kajian tentang Ta'widh dalam pembiayaan, acuan yang digunakan adalah Fatwa No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi

³³ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005

(Ta'widh) dari Dewan Syariah Nasional (DSN) - Majelis Ulama Indonesia (MUI). Fatwa ini diterbitkan untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan dalam pembayaran. Berikut adalah inti dari fatwa tersebut:

a. Pertama: Ketentuan Umum

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

b. Kedua: Ketentuan Khusus³⁴

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

c. Ketiga: Penyelesaian Perselisihan

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

d. Keempat: Ketentuan Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan, jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.³⁵

³⁴ Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh)

³⁵ Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh)

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang dilakukan melalui pengamatan langsung terhadap objek penelitian di lapangan mengenai penerapan ta'widh terhadap keterlambatan angsuran bagi nasabah kredit pemilikan rumah syariah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.³⁶ Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data yang relevan. Penelitian kualitatif digunakan untuk menginvestigasi, menggambarkan, menjelaskan, dan menemukan kualitas atau karakteristik pengaruh sosial yang tidak dapat diukur.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini akan dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran yang terletak di jalan Veteran Utara, kota Makassar. Pemilihan lokasi tersebut didasarkan pada jenis penelitian kualitatif lapangan yang dilakukan. Peneliti memilih tempat ini karena diharapkan dapat memperoleh informasi yang spesifik dan relevan terkait judul penelitian yang sedang diteliti.

C. Sumber Data

Sumber data utama dalam penelitian kualitatif adalah hasil wawancara yang telah dilakukan, tindakan yang diamati, serta catatan lapangan. Selain itu, terdapat juga sumber data tambahan seperti dokumen dan lain-lain yang melengkapi informasi yang diperoleh. Sumber data primer ini mencakup hasil dari

³⁶ Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodelogi Penelitian Ekonomi*, (Medan:FEBI UIN-SU PRESS, 2016), h. 6

dokumen, wawancara, catatan lapangan, dan observasi. Sementara itu, sumber data tambahan atau sumber data sekunder dapat diperoleh dari sumber-sumber seperti Surah Al-Quran, hadis, Undang-Undang, dan fakta hukum yang ada.³⁷

D. Fokus Penelitian

Penelitian ini di fokuskan pada bagaimana penerapan ta'widh terhadap keterlambatan angsuran bagi nasabah kredit pemilikan rumah di perbankan syariah mengenai:

1. Analisis tentang penerapan ta'widh pada pembiayaan KPR syariah, termasuk bagaimana bank menerapkan ta'widh kepada nasabah yang tidak membayar angsuran.
2. Menjelaskan prosedur dan ketentuan ta'widh bagi nasabah KPR di Bank Syariah Indonesia, khususnya di KCP Makassar Veteran.
3. Serta adanya hasil wawancara dari berbagai informan maupun dokumen tambahan berupa Al-Quran dan Hadist, Undang-Undang, dan Klausul Akad/ Akad Perjanjian Antara pihak bank dengan nasabah.

E. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini, yang menjadi instrumen utama adalah peneliti itu sendiri. Adapun instrumen lainnya berupa observasi dan wawancara sebagai alat bantu dalam penelitian ini agar dapat berjalan secara sistematis dan terstruktur dalam proses pengumpulan data. Untuk memperoleh hasil dari wawancara dan observasi, diperlukan alat- alat pendukung lainnya seperti buku catatan dan alat

³⁷ Victorianus Aries Siswono, *Strategi dan Langkah-Langkah Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), h.58

tulis untuk mencatat hasil wawancara dan observasi, juga handphone sebagai alat perekam dan juga untuk mendokumentasikan proses penelitian.³⁸

F. Teknik Pengumpulan Data

Pengertian teknik pengumpulan data adalah langkah-langkah yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan data dalam penelitian. Ada beberapa metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Observasi: ini melibatkan pengamatan dan pencatatan terhadap gejala atau peristiwa yang tampak pada objek penelitian. Penelitian ini menggunakan observasi partisipasi, di mana peneliti terlibat secara langsung dalam peristiwa yang terjadi di lokasi penelitian. Peneliti melakukan pengamatan penuh terhadap peristiwa yang mengakibatkan wanprestasi dalam jual beli rumah.
2. Wawancara: Wawancara adalah perbincangan antara pewawancara dan responden dengan tujuan tertentu. Peneliti menggunakan wawancara yang sudah disusun dengan baik, di mana peneliti menentukan pertanyaan yang akan diajukan kepada responden untuk mencari jawaban terkait pertanyaan yang diberikan. Peneliti menciptakan hubungan yang tenang dengan responden agar mereka bersedia berpartisipasi dalam wawancara.
3. Dokumentasi: dokumentasi ini melibatkan penyelidikan terhadap dokumen tertulis, seperti bukti jual beli yang ditandatangani oleh pihak-pihak terkait saat melakukan transaksi. Peneliti menggunakan dokumen seperti surat

³⁸ Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodelogi Penelitian Ekonomi*, (Medan:FEBI UIN-SU PRESS, 2016), h. 15

perjanjian antara nasabah dan Bank Syariah, serta surat peringatan yang diberikan kepada nasabah yang melakukan wanprestasi.

G. Teknik Analisis Data

Dalam pelaksanaan teknik analisis data, terdapat beberapa langkah yang dilakukan sebagai berikut:³⁹

1. Reduksi data: Proses ini melibatkan penyusutan dan penyederhanaan data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lainnya. Data tersebut direduksi menjadi laporan yang berfokus pada hal-hal yang penting dan relevan dengan penelitian.
2. Penyajian Data: Langkah ini mencakup cara untuk memperlihatkan data mentah secara visual atau dalam bentuk yang lebih terstruktur. Tujuan dari penyajian data adalah membedakan antara data yang relevan dengan penelitian dan data yang tidak relevan. Melalui penyajian data, peneliti dapat memahami informasi yang terkandung dalam data dan merencanakan langkah selanjutnya berdasarkan pemahaman tersebut.
3. Kesimpulan dan Verifikasi: Pada tahap ini, peneliti membuat kesimpulan berdasarkan data yang telah dianalisis. Namun, perlu diingat bahwa kesimpulan yang diambil masih bersifat sementara dan dapat berubah jika ditemukan bukti yang kuat yang mendukung atau mengubah data yang telah dikumpulkan. Selain itu, kesimpulan juga dapat berubah seiring waktu jika diperoleh data yang lebih baru.

³⁹ Ibid, h. 85

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Sejarah Umum Bank Syariah Indonesia (BSI)

Bank Syariah Indonesia (BSI) didirikan pada tanggal 1 Februari 2021 melalui penggabungan tiga bank syariah terbesar di Indonesia, yaitu Bank BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan Bank BNI Syariah. Sebagai hasil dari penggabungan tersebut, BSI menjadi bank syariah terbesar di Indonesia. BSI memiliki komposisi pemegang saham, di mana Bank Manri memiliki 50,83% saham, Bank Negara Indonesia memiliki 24,85% saham, dan Bank Rakyat Indonesia memiliki 17,25% saham. Sisanya adalah pemegang saham yang masing-masing memiliki kepemilikan di bawah 5%.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan upaya untuk mewujudkan Bank Syariah yang menjadi kebanggaan bangsa, yang diharapkan menjadi energi baru bagi pembangunan ekonomi nasional dan diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia (BSI) seterusnya akan menjadi cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil'Aalamiin)

Penggabungan ini menyatukan kelebihan dari ketiga bank syariah tersebut, sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. BSI didorong untuk

dapat bersaing di tingkat global dan diharapkan dapat menjadi bagian dari kelompok bank syariah terkemuka di dunia. BSI juga diharapkan dapat menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap keberadaan bank syariah yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil 'Aalamiin).⁴⁰ Potensi BSI untuk terus berkembang dan menjadi bagian dari kelompok bank syariah terkemuka di dunia sangat besar, terutama dengan dukungan sinergi dengan perusahaan serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN. Selain itu, BSI juga didukung oleh komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN.

Bank Syariah Indonesia beroperasi pada tanggal 1 Februari 2021 dan diresmikan langsung oleh Presiden RI, Joko Widodo. Penggabungan ini membutuhkan waktu yang sejak lama sejak 2016 dimulai dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang berencana menyiapkan roadmap pengembangan keuangan syariah di Indonesia. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendorong bank syariah dan unit usaha syariah milik pemerintah untuk bergabung (merger) pada tahun 2019-2020, dan pada akhirnya, pada tanggal 27 Januari 2021, OJK secara resmi mengeluarkan izin merger ketiga bank syariah menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI) dengan terbitnya surat Nomor SR-3/PB.1/2021.

Acara peresmian BSI KCP Makassar Veteran dihadiri oleh sejumlah tokoh penting, antara lain Asisten II Bidang Perekonomian dan Pembangunan

⁴⁰ https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html di akses pada tanggal 18 Desember 2023, Pukul 13:00

Provinsi Sulawesi Selatan, Muh. Firda; Deputi Direktur Manajemen Strategi OJK Regional 6 Sulampua, Ahmad Murad; Direktur Grup Advisory dan Pengembangan Ekonomi Keuangan Bank Indonesia Sulawesi Selatan, Endang Kurnia Saputra; Pemimpin Divisi Jaringan & Layanan BNI Syariah, Adjat Djatnika Basarah; Pemimpin Wilayah Timur BNI Syariah, Ali Muafa; serta Kepala Cabang BNI Syariah Veteran, Burhan.⁴¹

Keputusan Bank Syariah Indonesia (BSI) untuk merelokasi Kantor Cabang Pembantu (KCP) Makassar Veteran merupakan bagian dari upaya maksimal BSI dalam mengembangkan ekosistem halal. Langkah ini sejalan dengan strategi korporat BSI, yang mengusung semangat "Embracing New Opportunities," menandakan kesiapan BSI untuk mengejar peluang baru guna meningkatkan pertumbuhan bisnis dan menjalin kemitraan yang lebih baik. Dengan potensi ekonomi yang signifikan, Provinsi Sulawesi Selatan menjadi landasan yang kuat untuk mewujudkan visi ini.

Pada tanggal 6 Juni 2012, Bank Syariah Indonesia KCP Veteran Makassar memulai operasionalnya dengan berlokasi di Jl. Veteran Selatan No. 284A Makassar. Saat itu, telah didirikan 5 (lima) Kantor Cabang Pembantu, yakni KCPS Tamalanrea, KCPS Maros, KCPS Pangkep, KCPS Takalar, dan KCPS Bulukumba. Masyarakat Kota Makassar dan sekitarnya memberikan tanggapan positif terhadap kehadiran BNI Syariah. Khususnya, saat ini BNI

⁴¹ Burhan, *Branch Manager* BSI Kantor Cabang Pembantu Makassar Veteran, wawancara pada tanggal 18 Desember 2023.

Syariah telah berkembang menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI) yang berperan aktif dalam meningkatkan pertumbuhan industri halal di Indonesia, terutama di Kota Makassar.⁴²

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia

a. Visi

“Menjadi Top 10 Global Islamic Bank”

b. Misi

- 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.

Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan aset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025.

- 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.

Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2).

- 3) Menjadi perusahaan pilihan kebanggaan para talenta terbaik di Indonesia.

Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.⁴³

⁴² Burhan, *Branch Manager* BSI Kantor Cabang Pembantu Makassar Veteran, wawancara pada tanggal 18 Desember 2023.

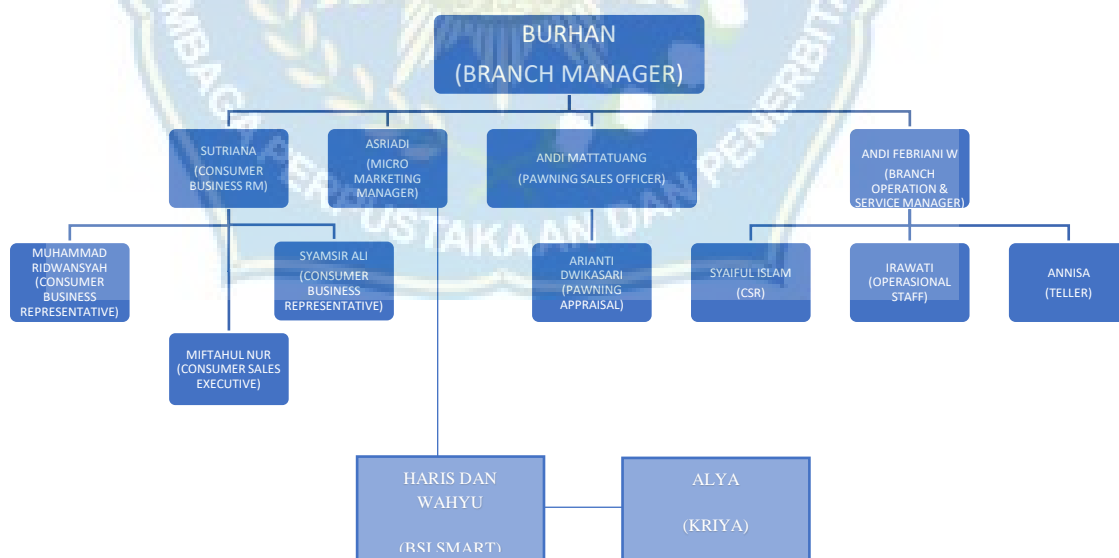
⁴³ https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html di akses pada tanggal 18 Desember 2023, Pukul 13:30

3. Nilai-Nilai Pada Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia memiliki prinsip yang berlandaskan dengan nilai “AKHLAK”, yaitu:

- Amanah: Memegang teguh kepercayaan yang diberikan.
- Kompeten: Terus belajar dan mengembangkan kapabilitas.
- Harmonis: Saling peduli dan menghargai perbedaan.
- Loyal: Berdedikasi dan mengutamakan kepentingan Bangsa dan Negara
- Adaptasi: Terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan.
- Kolaboratif: Membangun kerja sama yang sinergis.⁴⁴

4. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia



Sumber data dari Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran 2023

⁴⁴ https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html di akses pada tanggal 18 Desember 2023, Pukul 13:40

5. Karakteristik Nasabah Dalam Pembiayaan KPR di Bank BSI KCP Makassar Veteran

Penyaluran pembiayaan KPR (BSI Griya) kepada nasabah, bank BSI harus lebih selektif mana nasabah yang memang layak diberikan dan mana nasabah yang tidak layak. Nasabah inilah yang harus mempunyai karakteristik yang menjadi pertimbangan bank dalam melakukan penyaluran pembiayaan khususnya KPR (BSI Griya). Dalam penyaluran pembiayaan inilah terdapat modal bank, baik bank konvensional maupun bank syariah tidak 100% mempunyai modal bank itu sendiri tetapi ada juga modal dari pihak lain yang ingin dikelola oleh bank.

Bank Syariah dalam hal ini perlu mempertimbangkan dengan sangat hati-hati dalam proses penyaluran pembiayaan. Memberikan pembiayaan kepada nasabah yang sesuai dapat meningkatkan profitabilitas bank, sehingga kinerja bank syariah dapat berjalan optimal. Sebaliknya, jika pembiayaan diberikan kepada pihak yang tidak tepat, hal tersebut dapat mengganggu kinerja dan arus kas bank syariah. Dalam penilaian layak tidaknya pemberian pembiayaan KPR oleh bank BSI kepada nasabah dapat dilakukan dengan analisis 5C, yaitu:⁴⁵

a. Character

Penilaian karakter yang dilakukan oleh bank terhadap nasabah bertujuan untuk memahami itikad nasabah, termasuk perilaku sehari-hari, watak, dan sifat-sifat pribadinya. Hal ini dilakukan untuk menilai apakah karakter nasabah tersebut benar-benar positif atau kurang baik. Proses ini

⁴⁵ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013, h. 63

juga mencakup BI checking (pengecekan data dari Bank Indonesia) terhadap nasabah untuk mendapatkan informasi yang lebih terinci. Meskipun nasabah mungkin dianggap memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk memenuhi kewajiban, namun jika terdapat indikasi niat yang kurang baik, bank akan mempertimbangkan apakah akan memberikan pembiayaan atau menolak realisasi pembiayaan yang diajukan. Adapun gambaran mengenai penilaian karakter calon nasabah melibatkan beberapa aspek penting, yaitu:⁴⁶

- 1) Analisis Riwayat Hidup: Menyelidiki sejarah hidup calon nasabah, termasuk pendidikan, pengalaman kerja, dan perjalanan karirnya untuk memahami latar belakangnya.
- 2) Verifikasi Melalui Wawancara: Melakukan wawancara dengan calon nasabah untuk memverifikasi data yang telah disampaikan dan mendapatkan pemahaman lebih lanjut mengenai sikap, nilai, dan perilaku pribadinya.
- 3) Evaluasi Reputasi di Lingkungan Usaha: Meneliti reputasi calon nasabah di sekitar lingkungan usahanya, termasuk hubungan bisnis sebelumnya
- 4) Pemeriksaan dari Bank Indonesia dan Antar Bank: Melakukan pengecekan data dari Bank Indonesia dan meminta informasi dari bank-bank lain terkait rekam jejak keuangan dan kredit calon nasabah.
- 5) Penelusuran Informasi Bisnis: Mencari informasi atau melakukan penelusuran perdagangan terkait dengan asosiasi-asosiasi bisnis di mana calon nasabah terlibat untuk mendapatkan wawasan lebih lanjut.

⁴⁶ *Ibid*, hal. 65

6) Analisis Gaya Hidup dan Hobi: Mengumpulkan informasi tentang gaya hidup, hobi, dan kegiatan pribadi calon nasabah, karena hal ini dapat memberikan gambaran lebih lanjut tentang nilai-nilai dan prioritas dalam kehidupannya.

b. Capacity

Kapasitas merujuk pada kemampuan calon penerima pembiayaan atau pengusaha dalam mengelola modal untuk mencapai laba dan memenuhi kewajiban finansialnya. Penilaian mengenai kapasitas mencakup evaluasi kemampuan calon debitur dalam memenuhi tanggung jawab finansialnya, termasuk keahlian debitur dalam mencari dan menggabungkan sumber daya yang relevan dengan bidang usahanya. Apabila calon nasabah pembiayaan berada dalam status karyawan di suatu perusahaan, faktor jabatan dan reputasi perusahaan turut menjadi pertimbangan dalam penentuan penerimaan atau penolakan permohonan pembiayaan yang diajukan.⁴⁷

c. Capital

Capital adalah kondisi keuangan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola oleh debitur. Bank perlu melakukan penelitian terhadap modal calon debitur, tidak hanya dari sisi besarnya tetapi juga strukturnya. Untuk mengevaluasi efektivitas penggunaan modal, dapat dilakukan analisis melalui laporan keuangan, seperti neraca dan laporan laba rugi. Pengukuran dilakukan melalui aspek-aspek seperti likuiditas, solvabilitas, rentabilitas, dan faktor-faktor ukuran lainnya.

⁴⁷ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013, h. 69

d. Condition

Pemberian pembiayaan juga harus mempertimbangkan kondisi ekonomi yang terkait dengan prospek usaha calon nasabah. Evaluasi kondisi dan sektor usaha yang akan dibiayai seharusnya benar-benar menunjukkan prospek yang positif, sehingga risiko kredit dapat diminimalkan. Kondisi ekonomi menjadi faktor penting dalam pertimbangan bank syariah untuk memberikan pembiayaan. Bank syariah akan menilai berbagai aspek seperti laju inflasi, BI rate, pertumbuhan ekonomi, kondisi politik, dan kondisi cuaca karena dapat berpengaruh baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha nasabah yang akan mendapatkan pembiayaan. Oleh karena itu, bank syariah berupaya untuk memitigasi risiko sejak dini guna menghindari terjadinya kredit bermasalah.⁴⁸

e. Collateral

Collateral merupakan bentuk jaminan yang diberikan kepada nasabah, baik berupa aset fisik maupun nonfisik. Jaminan tersebut seharusnya memiliki nilai yang melebihi jumlah kredit yang diberikan. Validitas jaminan juga perlu diperiksa secara cermat, sehingga jika terjadi kejadian tak terduga, jaminan yang diserahkan dapat segera dimanfaatkan. Jaminan ini berfungsi sebagai penjamin dan akan digunakan untuk melunasi kewajiban jika nasabah mengalami kebangkrutan dalam menjalankan usahanya. Dengan demikian, nasabah tidak akan terjerat utang yang berlebihan terhadap bank syariah.⁴⁹

⁴⁸ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013, h. 71

⁴⁹ Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2013, h. 72

Melalui analisis 5C dan penginputan data nasabah ke dalam Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), informasi calon peminjam akan dinilai menggunakan skor. Penilaian dikelompokkan menjadi tiga kelas:

Kelas 1-5: Pembiayaan akan diterima

Kelas 6: Masih dalam pertimbangan

Kelas 7-8: Pembiayaan ditolak

Apabila nasabah lulus pada tahap penilaian ini, pembiayaan yang diajukan akan disetujui. Namun, sebelumnya, semua data nasabah dan hasil penilaian yang terdapat dalam surat SP3 akan diserahkan kepada branch manager untuk mendapatkan persetujuan. Setelah branch manager menyetujui, maka proses akad akan dilaksanakan dihadapan notaris.⁵⁰

6. Mekanisme Pembiayaan Murabahah KPR di BSI KCP Makassar Veteran

Pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang menggunakan akad *murabahah* merupakan suatu perjanjian untuk mendukung transaksi jual beli yang dilaksanakan oleh bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah. Akad tersebut menjadi dasar dalam kegiatan penyaluran dana. Bank BSI Kantor Cabang Pembantu Makassar Veteran mengeluarkan salah satu produk pembiayaan yang menerapkan akad *murabahah*, yaitu BSI Griya sebagai kredit pembiayaan pemilikan rumah untuk tujuan pembelian rumah, ruko, atau apartemen, baik dalam keadaan baru maupun bekas.

⁵⁰ Burhan, *Branch Manager* BSI Kantor Cabang Pembantu Makassar Veteran, *wawancara* pada tanggal 18 Desember 2023

Produk ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan rumah dengan mematuhi prinsip-prinsip syariah.⁵¹ Dalam rangka memperoleh pembiayaan, dibutuhkan berbagai persyaratan dan ketentuan yang harus disepakati oleh para pihak terlibat, mulai dari tahap pengajuan hingga sanksi terkait pelanggaran kesepakatan oleh para nasabah. Berikut adalah prosedur Pembiayaan BSI Griya yang diterapkan oleh BSI KCP Makassar Veteran:⁵²

- a. Syarat pengajuan KPR BSI Griya:
 - 1) Warga Negara Indonesia (WNI)
 - 2) Domisili di Indonesia
 - 3) Usia minimal 21-40 tahun
 - 4) Memiliki pekerjaan tetap atau berprofesi sebagai profesional
- b. Dokumen BSI Griya:
 - 1) Fotokopi KTP Pemohon
 - 2) Fotokopi KTP Suami/ Istri
 - 3) Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah/ Cerai
 - 4) Fotokopi SIUP, TDP dan Akta Pendirian Perusahaan (Untuk Wirausaha)
 - 5) Fotokopi Laporan Keuangan (Untuk Profesional dan Wirausaha).
 - 6) Fotokopi izin praktek (Untuk Profesional).
 - 7) Asli Slip Gaji dan SK pegawai tetap (Untuk Karyawan).
 - 8) Fotokopi rekening Koran 3 bulan terakhir (Untuk Karyawan).

⁵¹ https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html di akses pada tanggal 19 Desember 2023, Pukul 13:20

⁵² Andi Mattatuang, *Pawning Sales Officer*, BSI KCP Makassar Veteran, *Wawancara*, pada tanggal 19 Desember 2023

- 9) Fotokopi rekening Koran 6 bulan terakhir (Untuk Profesional dan Wirausaha).
 - 10) Fotokopi NPWP.⁵³
- c. Terdapat agunannya yaitu :
- 1) Rumah Baru
 - 2) Surat Pemesanan Rumah
 - 3) Developer kerjasama
 - 4) Fotokopi sertifikat HGB/ HM
 - 5) Fotokopi IMB dan Denah Bangunan
- d. Rumah Bekas
- 1) Fotokopi sertifikat HGB/ HM
 - 2) Fotokopi IMB dan Denah Bangunan
 - 3) Fotokopi PBB (Tahun Terakhir)
- e. Dengan benefit dan keunggulan sebagai berikut :
- a) Bebas biaya di depan
 - b) DP mulai 0%
 - c) Tenor sampai dengan 30 tahun
 - d) Kerja sama hampir 2.500 developer.⁵⁴

⁵³ Asriadi, *Micro Marketing Manager*, BSI KCP Makassar Veteran, *Wawancara*, pada tanggal 19 Desember 2023

⁵⁴ Asriadi, *Micro Marketing Manager*, BSI KCP Makassar Veteran, *Wawancara*, pada tanggal 19 Desember 2023

B. Hasil Penelitian

1. Penerapan Ta'widh Terhadap Nasabah penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran

Mekanisme pembayaran yang umum digunakan dalam akad *murabahah* menggunakan jenis pembayaran *al-bai' bitsaman ajil* (pembayaran yang dilakukan secara cicilan atau angsuran). Prinsip ini memungkinkan pembeli untuk melakukan pembayaran secara bertahap sesuai dengan kesepakatan. Berdasarkan data yang peneliti dapatkan, dalam pembiayaan KPR (BSI Griya) di BSI KCP Makassar Veteran, tidak semua nasabah pembiayaan KPR dapat melakukan pembayaran secara lancar.

Beberapa nasabah mengalami kendala, seperti kesulitan membayar dan melakukan keterlambatan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dalam kasus nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran angsuran, tindakan penyitaan atau pelelangan barang agunan tidak langsung dilakukan. Sebaliknya, BSI KCP Makassar Veteran menerapkan tawidh pernyataan ini disampaikan oleh Bapak Asriadi selaku Micro Marketing Manager di Bank BSI KCP Makassar Veteran:

“Ta’widh (ganti rugi) atau kompesansi yaitu sanksi yang diterapkan oleh pihak bank terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya). Ta’widh tidak disepakati dari saat awal akad terjadi, tetapi pemberitahuan ta’widh terjadi apabila nasabah telah lalai dalam melakukan kewajibannya.”⁵⁵

⁵⁵ Muhammad Ridwansyah, *Consumer Business Representative BSI Kantor Cabang Pembantu Makassar Veteran, wawancara, 19 Desember 2023.*

Pernyataan penerapan tawidh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR di bank BSI KCP Makassar Veteran disampaikan juga oleh Bapak Andi Mattatuang Selaku Pawning Sales Officer mengatakan bahwa:

*“Penerapan ta’widh kepada nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) di Bank BSI KCP Makassar Veteran ditandai ketika melewati tanggal jatuh tempo yang sudah disepakati. Dalam angsuran BSI menerapkan tanggal jatuh tempo itu dengan tanggal 1, 5, 10, 15, dan 20”.*⁵⁶

Berikut adalah data mengenai nasabah yang melakukan pembiayaan namun mengalami keterlambatan pembayaran KPR (BSI Griya) di BSI KCP Makassar Veteran selama 3 tahun terakhir, mulai dari tahun mulai tahun 2020 hingga 2022.

Tabel 4.1

Jumlah nasabah pembiayaan KPR (BSI Griya) dan Nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran.

Tahun	Jumlah Nasabah Pembiayaan KPR (BSI Griya)	Jumlah Nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran
2020	25	9
2021	45	8
2022	58	7

Sumber: Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.

Berdasarkan data yang peneliti dapatkan, bahwa di dalam pembiayaan KPR yang terjadi di BSI KCP Makassar Veteran khususnya jumlah nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) menurun setiap tahunnya. Jika nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI

⁵⁶ Andi Mattatuang, Pawning Sales Officer, BSI KCP Makassar Veteran, Wawancara, pada tanggal 20 Desember 2023

Griya) masih menunjukkan niat baik untuk melunasi sisa pembiayaan yang sebelumnya dipinjam dari BSI dan mengalami keadaan paksa (*sebab yang berada diluar kekuasaan seseorang, yang tidak dapat mereka duga atau cegah sebelumnya*) dalam menyelesaikan sisa pembayarannya sesuai dengan ketentuan awal akad, maka nasabah tersebut harus memberitahukan kepada pihak bank untuk mengajukan keringanan.⁵⁷

Pembuktiaan dari keadaan tersebut harus secara tertulis dalam jangka waktu 3 (tiga) hari setelah hari pertama pelaksanaan jasa-jasa terhalang. Maka pihak BSI kemudian dapat memberikan keringanan berupa upaya *restrukturisasi*, seperti perpanjangan waktu pembayaran. Restrukturisasi adalah modifikasi pada proses pembayaran yang melibatkan perubahan jangka waktu dan penyesuaian jumlah angsuran. Pada saat restrukturisasi, terjadi penambahan atau pengurangan jangka waktu pembayaran, dan nasabah diharapkan untuk melunasi sisa pembiayaan hingga mencapai keseluruhan.

Restrukturisasi merupakan bagian dari strategi penyelamatan pembiayaan, dimana bank berupaya memperbaiki kondisi pembiayaan dan situasi keuangan, sekaligus membantu nasabah untuk menyelesaikan kewajibannya. Prosedur restrukturisasi ini diterapkan khususnya kepada nasabah yang memiliki prospek usaha yang baik dan kemampuan untuk melakukan pembayaran. Namun, apabila jangka waktu itu terlewati, pihak bank mempunyai hak untuk menolak Keadaan Paksa sebagai alasan kegagalan pelaksanaan kewajiban-kewajiban oleh pihak nasabah.

⁵⁷ Arianti Dwikasari, *Pawning Appraisal*, BSI KCP Makassar Veteran, *Wawancara*, pada tanggal 20 Desember 2023

Adapun data nasabah yang melakukan *restrukturisasi* pada pembiayaan KPR (BSI Griya) di BSI KCP Makassar Veteran selama periode 3 tahun, dari tahun 2020 hingga 2022

Tabel 4.2
Data Nasabah yang melakukan *Restrukturisasi* pada pembiayaan KPR di BSI KCP Makassar Veteran.

Tahun	Jumlah Nasabah Restrukturisasi
2020	8
2021	5
2022	3

Sumber: Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.⁵⁸

Apabila dalam proses *restrukturisasi*, masih terdapat nasabah yang tidak mampu atau tetap terlambat dalam membayar angsuran tepat waktu, BSI KCP Makassar Veteran memiliki hak untuk menetapkan Ta'widh (ganti rugi) kepada nasabah yang tidak mematuhi jadwal pembayaran pembiayaan KPR (BSI Griya).

Selain *restrukturisasi* pihak bank BSI KCP Makassar Veteran juga memberikan keringanan agar nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) terhindar dari penerapan Ta'widh (ganti rugi) dengan cara memblokir satu kali cadangan angsuran. Adapun contohnya yaitu pihak bank BSI akan menarik di cadangan angsurannya jika nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran jatuh tempo ditanggal 15 dan nasabah menyetor ditanggal sekitar 15, maka nasabah tidak akan dikenakan denda

⁵⁸ Arianti Dwikasari, *Pawning Appraisal*, BSI KCP Makassar Veteran, *Wawancara*, pada tanggal 20 Desember 2023

keterlambatan.⁵⁹ Bapak Andi Mattatuang Selaku Pawning Sales Officer mengatakan

“jika setelah proses *restrukturisasi* berlangsung, masih terdapat nasabah yang dengan sengaja mengalami keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) kepada BSI KCP Makassar Veteran, maka pihak bank akan menerapkan *ta'widh* (ganti rugi). *Ta'widh* (ganti rugi) adalah tindakan pembayaran kompensasi atau penggantian atas kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kesalahan. Penerapan *ta'widh* di bank BSI KCP Makassar Veteran terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) dilakukan setelah diberikannya *resturkturisasi*. Besaran *ta'widh* (ganti rugi) tidak dijelaskan karena besaran *ta'widh* dapat berbeda-beda.”⁶⁰

Mengenai penerapan biaya *ta'widh* terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan angsuran, dari pihak nasabah sendiri tidak menyatakan keberatan terhadap adanya biaya tersebut. Sebagaimana diutarakan oleh salah satu nasabah KPR (BSI Griya):

Ibu Aya, salah satu nasabah KPR (BSI Griya) Mengungkapkan bahwa adanya biaya *ta'widh*, tidak merasa keberatan karena nominal yang dikenakan juga tidak seberapa. Dan adanya biaya *ta'widh* membuat nasabah menjadi lebih antisipatif dalam mengatasi keterlambatan pembayaran angsuran.⁶¹

Biaya *ta'widh* ini tidak dianggap sebagai beban tambahan yang memberatkan nasabah. Sebaliknya, nasabah melihatnya sebagai konsekuensi wajar dari keterlambatan pembayaran yang mereka lakukan. Hal ini memastikan bahwa beban angsuran yang harus mereka tanggung tidak menumpuk secara

⁵⁹ https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html di akses pada tanggal 20 Desember 2023, Pukul 22:20

⁶⁰ Andi Mattatuang, *Pawning Sales Officer*, BSI KCP Makassar Veteran, *Wawancara*, pada tanggal 19 Desember 2023

⁶¹ Ibu Aya, Nasabah KPR (BSI Griya), *Wawancara*, pada tanggal 19 Desember 2023.

signifikan. Namun, apabila besaran biaya ta'widh terlalu tinggi, nasabah mungkin merasa keberatan dan terbebani oleh biaya tersebut.

Ibu Diana, salah satu nasabah yang telah melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (Bsi Griya) mengungkapkan bahwa biaya tawidh yang diterapkan oleh Bank BSI KCP Makassar Veteran yaitu sebesar Rp. 70,- dikalikan dengan berapa jumlah hari keterlambatan yang dilakukan oleh nasabah.

⁶²

Ketentuan dari BSI KCP Makassar Veteran besaran ta'widh (ganti rugi) hanya dibayar sekali selama terjadinya *restrukturisasi* berdasarkan 3 ketentuan, yaitu:

1. Pembayaran bisa di lakukan di awal
2. Pembayaran bisa di lakukan di akhir
3. Pembayaran bisa diangsur setiap bulan.⁶³

Dari hasil wawancara diatas dapat disimpulkan Penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) dilakukan setelah *restrukturisasi* diberlakukan namun pihak nasabah masih saja melakukan keterlambatan pembayaran angsuran. Penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran diterapkan untuk mencegah potensi kerugian yang dapat merugikan salah satu pihak, yaitu BSI KCP Makassar Veteran. Kerugian yang dapat diakibatkan dan menjadi dasar penerapan ganti rugi adalah kerugian riil yang dialami oleh BSI KCP Makassar Veteran. Kerugian tersebut diperhitungkan sesuai dengan kerugian riil yang

⁶² Ibu Diana, Nasabah KPR (BSI Griya), *Wawancara*, pada tanggal 23 Desember 2023

⁶³ Muhammad Ridwansyah, *Consumer Business Representative* BSI Kantor Cabang Pembantu Makassar Veteran, *wawancara*, 19 Desember 2023.

dialami oleh Bank bukan kerugian yang akan diperkirakan terjadi dan tidak jelas jumlahnya. Namun untuk besaran jumlahnya pihak BSI KCP Makassar Veteran tidak menetapkan jumlah kompensasi tersebut secara jelas karena besaran ta'widh dapat berbeda-beda. Pembayaran penerepan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran di BSI KCP Makassar Veteran dilakukan secara otomatis oleh pihak bank dengan mengambil sejumlah dana dari rekening nasabah (*auto-debet*).

2. Kesesuaian penentuan Ta'widh di tinjau dalam Fatwa DSN MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004.

Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (ta'widh), pemberlakuan ganti rugi memang diperbolehkan. Bank Syariah Indonesia memiliki kewenangan untuk menerapkan ta'widh kepada nasabah yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan pelanggaran terhadap ketentuan akad dan menyebabkan kerugian pada pihak lain. Berdasarkan fatwa ini, diterapkan untuk memberikan manfaat yang lebih luas kepada nasabah yang lalai, sehingga ganti rugi atau ta'widh dapat dikenakan. Adapun ketentuan Fatwa MUI tentang Ta'widh adalah, sebagai berikut:⁶⁴

a. Pertama: Ketentuan Umum

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

⁶⁴ Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ta'widh.

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

b. Kedua: Ketentuan Khusus

- 1) Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya.
- 2) Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.

- 3) Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.
- 4) Pihak yang cedera janji bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.⁶⁵

Perhitungan *ta'widh* tidak diperhitungkan di awal tetapi pada saat terjadi keterlambatan nasabah dalam pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) dan setelah berlakunya *restrukturisasi*. Kerugian yang dialami oleh bank seperti biaya penagihan melalui telepon, ataupun melakukan penagihan dengan mendatangi langsung menggunakan transportasi dan adapun biaya-biaya yang lainnya. Sebelum terjadi keterlambatan nasabah dalam membayar angsuran KPR (BSI Griya), maka pihak bank akan melakukan pemberitahuan seminggu sebelum tanggal jatuh tempo terjadi.⁶⁶

Pembayaran *ta'widh* di bank BSI KCP Makassar Veteran terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran dilakukan secara otomatis oleh pihak bank dengan mengambil sejumlah dana dari rekening nasabah 60 Ibu Aya, Nasabah KPR (BSI Griya), Wawancara, pada tanggal 19 Desember 2023. 47 (auto-debet). Pendapatan *ta'widh* di BSI KCP Makassar Veteran tidak diperhitungkan sebagai pendapatan bank, tetapi diperhitungkan sebagai dana sosial yang dikenal dengan BSI Maslahat.

Dalam ketentuan Fatwa DSN MUI, sebagian besar proses pelaksanaan *Ta'widh* sudah sesuai dengan yang telah diterapkan oleh BSI KCP Makassar Veteran. Namun ada beberapa point yang belum sesuai dengan pelaksanaan

⁶⁵ Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*)

⁶⁶ Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*)

ta'widh di BSI KCP Makassar Veteran, pada ketentuan khusus poin (a) menyatakan bahwa “Ganti rugi yang diterima dalam transaksi di LKS dapat diakui sebagai hak (pendapatan) bagi pihak yang menerimanya”. Tetapi di BSI KCP Makassar Veteran pendapatan tersebut dialokasikan sebagai dana sosial yang dikenal dengan BSI Maslahat dan tidak di masukkan dalam pendapatan. Sehingga, pada poin (a) terdapat ketidaksesuaian antara praktik yang diterapkan oleh BSI KCP Makassar Veteran dengan ketentuan dalam Fatwa tersebut.⁶⁷

C. Hasil Penelitian

1. Penerapan Ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran kredit pemilikan rumah (BSI Griya) di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran

Penerapan ta'widh terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) tidak langsung dilakukan, tapi pihak BSI KCP Makassar Veteran terlebih dahulu memberikan keringanan dengan melakukan pengajuan bahwa nasabah dalam keadaan paksa dan memblokir satu kali cadangan angsuran. Selain keringanan pihak BSI KCP Makassar Veteran juga memberikan *restrukturisasi* terhadap nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya). Dari banyaknya nasabah yang melakukan pembiayaan KPR (BSI Griya) terdapat beberapa nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya). Berikut ini data jumlah nasabah yang lalai dalam pembiayaan yang terjadi selama tiga tahun terakhir:

⁶⁷ Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (Ta'widh)

1. Pada 2020 jumlah nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) berjumlah 9 nasabah.
2. Pada 2021 jumlah nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) berjumlah 8 nasabah.
3. Pada 2020 jumlah nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) berjumlah 7 nasabah.

Dari menurunnya jumlah nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) selama tiga tahun terakhir tersebut pihak BSI KCP Makassar Veteran akan melihat nasabah yang tidak sanggup untuk mengembalikan angsuran pembiayaan KPR (BSI Griya) dan BSI KCP Makassar Veteran akan memberikan keringanan *restrukturisasi* (perpanjangan waktu). Pemberian keringanan *restrukturisasi* jika nasabah tidak mampu membayar angsuran keterlambatan KPR (BSI Griya) tetapi nasabah masih mempunyai itikad baik untuk membayar. Apabila setelah pemberian *restrukturisasi* nasabah ternyata masih melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) maka BSI KCP Makassar Veteran akan menetapkan ta'widh kepada nasabah tersebut.

Dalam melakukan *restrukturisasi* BSI KCP Makassar Veteran tidak menentukan besaran ta'widh. Sehingga nasabah tidak mengetahui berapa jumlah besaran ta'widh yang harus dibayar nantinya. Sebelumnya juga ada beberapa pertimbangan pihak BSI KCP Makassar Veteran dalam menerapkan ta'widh (ganti rugi) yaitu, BSI KCP Makassar Veteran tidak ingin memberatkan nasabah yang mengalami kesulitan dalam membayar angsuran KPR (BSI Griya), pihak

BSI masih mempertimbangkan keadaan nasabah serta BSI tidak ingin menambah berat beban yang ditanggung dengan cara memberikan ta'widh.

2. Kesesuaian Ta'widh di Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran dengan Fatwa DSN-MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004

Ta'widh (ganti rugi) ditulis dan dijelaskan pada saat dilakukannya *restrukturisasi* diman ta'widh tersebut untuk memberikan pelajaran agar nasabah membayar sesuai dengan perjanjian awal dan mendisplinkan nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran. Ketentuan BSI KCP Makassar Veteran besaran ta'widh hanya dibayar sekali selama terjadinya resturkturisasi, yaitu berdasarkan tiga ketentuan: Pembayaran bisa di lakukan di awal, pembayaran bisa di lakukan di akhir dan pembayaran bisa diangsur setiap bulan.

Dilihat dari kesesuaian pelaksanaan ta'widh di BSI KCP Makassar Veteran dengan Fatwa DSN MUI No.43/DSN-MUI/VIII/2004 bahwa pelaksanaanya belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan dari Fatwa DSN MUI. Karena ada beberapa ketentuan yang masih belum di jalankan sesuai dengan ketentuan fatwa yang ada yaitu, dimana seharusnya ta'widh yang diterima oleh BSI KCP Makassar Veteran dapat diakui sebagai pendapatan namun BSI KCP Makassar Veteran mengalokasikan pendapatan tersebut sebagai dana sosial yang dikenal dengan BSI Maslahat dan tidak di masukkan dalam pendapatan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

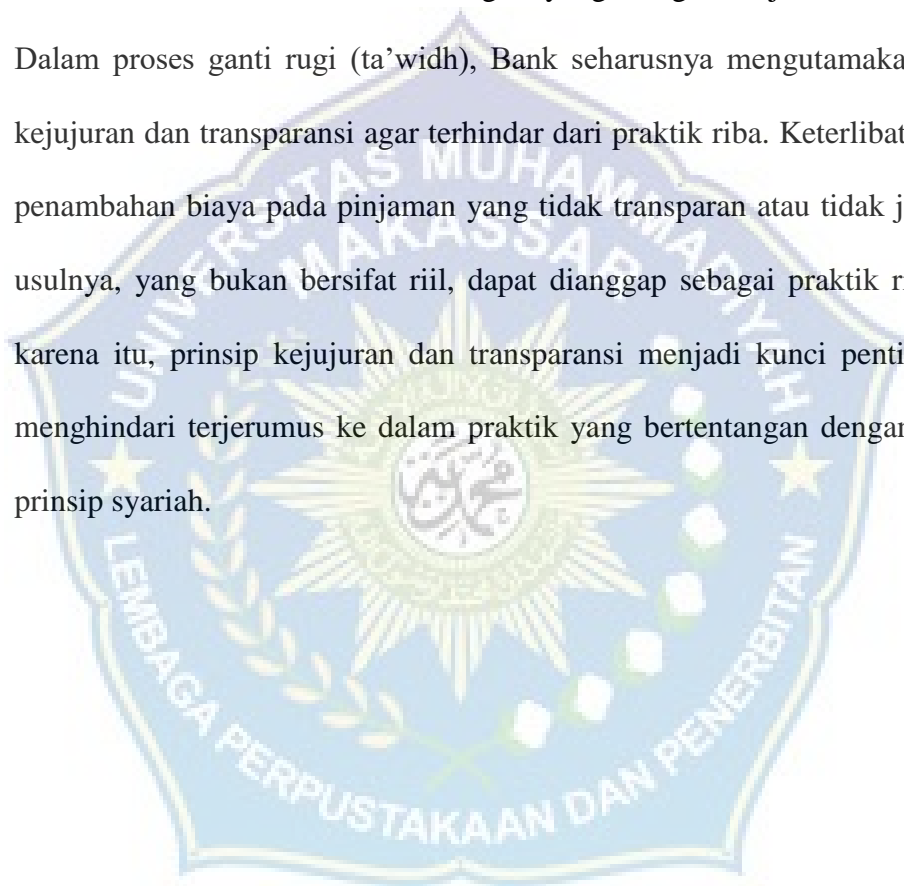
Dari Pemaparan Yang telah di sampaikan pada bab-bab sebelumnya, dapat di tarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan ta'widh terhadap keterlambatan pembayaran angsuran bagi nasabah KPR (BSI Griya) di BSI KCP Makassar Veteran tidak langsung diterapkan, tetapi BSI KCP Makassar Veteran memberikan keringan *restrukturisasi* (perpanjangan waktu). Namun apabila nasabah yang melakukan keterlambatan pembayaran angsuran KPR (BSI Griya) masih melakukan keterlambatan setelah diberikan keringanan *restrukturisasi* maka BSI KCP Makassar Veteran akan menerapkan ta'widh.
2. Kesesuaian ta'widh di BSI KCP Makassar Veteran dengan Fatwa DSN MUI NO.43/DSN-MUI/VIII/2004 bahwa penerapannya belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan dari Fatwa DSN MUI. Karena ada beberapa ketentuan yang masih belum dijalankan sesuai dengan ketentuan fatwa yang ada yaitu, dimana seharusnya ta'widh yang diterima oleh BSI KCP Makassar Veteran namun BSI KCP Makassar Veteran mengalokasikan pendapatan tersebut sebagai dana sosial yang dikenal dengan BSI Maslahat dan tidak di masukkan dalam pendapatan.

B. Saran

Saran-saran yang di berikan peneliti dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Sebelum melakukan penyaluran pembiayaan, BSI KCP Makassar Veteran sebaiknya memperhatikan prinsip Kehati-hatian yang mengacu padaa tujuan untuk meminimalisir risiko dan kerugian yang mungkin terjadi.
2. Dalam proses ganti rugi (ta'widh), Bank seharusnya mengutamakan prinsip kejujuran dan transparansi agar terhindar dari praktik riba. Keterlibatan dalam penambahan biaya pada pinjaman yang tidak transparan atau tidak jelas asal-usulnya, yang bukan bersifat riil, dapat dianggap sebagai praktik riba. Oleh karena itu, prinsip kejujuran dan transparansi menjadi kunci penting untuk menghindari terjerumus ke dalam praktik yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.



DAFTAR PUSTAKA

- Departemen Agama RI. (2002). *Al-qur'an dan terjemah*. Semarang .Toha Putra
- Tim Tafsir Depag RI. (2009). *Kerja dan Ketenagakerjaan (Tafsir al-qur'an tematik), Lajnah pentashihan Mushaf Al-qu'an*. Jakarta. Lentera.
- Andrianto, Anang Firmansyah. (2019), *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori Dan Praktek)*. Surabaya. Cv. Penerbit Qiara Media.
- Andri Soemitra. (2020). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, 1 ed*. Jakarta. Kencana
- Basaria Nainggolan. (2016). *Perbankan Syariah di Indonesia*. Depok. Rajawali Pers.
- Edi Susilo. (2017). *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*. Yogyakarta. UNISNU Press
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No : 43/DSN-MUI/VII/2004 Tentang *Ganti Rugi (Ta'widh)*
- Hardjono. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pustaka Grahatama
- Irham Fahmi. (2014). *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya Teori dan Aplikasi*. Bandung. Alfabeta
- Kasmir. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada
- M. Nurul Irfan, Masyofah. (2013). *Fiqh Jinayah*. Jakarta. AMZAH.
- M. Sholahuddin. (2006). *Lembaga Ekonomi dan Keuangan Islam*. Surakarta. Muhammadiyah Universitas Pers
- Muhammad. (2015). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta. Rajawal Pers.
- M. Abdul Mujieb. (2001). *Kamus Istilah fiqh*. Jakarta. PT. Pustaka Firdaus, Cet.1.
- Muhammad Abdulkadir. (1993). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung. Citra Aditya Bakti.
- Muhammad. (2011). *Audit Dan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*. Yogyakarta. UII Press
- Muis Hidayat. (2010). *Analisis Penerapan Fatwa Dsn-Mui No.43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ta'widh Pada Pembiayaan Murabahah di PT Bank Syariah Bukpoin*. Jakarta. Islam Negeri Syarif Hidayatullah.

- Nurul Ihsan Hasan. (2014). *Pengantar Perbankan Syariah*. Jakarta. Gp Press Group.
- Nur Ahmadi Bin Rahmani. (2016). *Metodeologi Penelitian Ekonomi*. Medan. UIN-SU PRESS.
- Ori Sahroni dan Adi Warman. (2016). *Maqaskid Bisnis dan Keuangan Islam Sintesis Fiqih dan Ekonomi*. Jakarta. Rajawali.
- Putri Puspita Sari. (2014). *Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah*. Surabaya. Jurnal Akuntansi Unesa.
- Riva'i, Veithzal, dkk. (2008). *Islamic Financial Management: Teori Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa, ed 1 macet 1*. Jakarta. Raja Grafindo Persada
- Rhan, D. (2014). *Analisis Sistem Informasi Pengambilan Keputusan Pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Menggunakan Model Herbert A. Simon*. Malang. Jurnal Administrasi Bisnis.
- Tuti Anggraini, Yenni Samri J Nasution, dan Sugianto. (2015). *Lembaga Keuangan Syariah dan Dinamika Sosial*. Surabaya. FEB UIN-SU PRESS.
- Undang-Undang No 11 Tahun 2011 Tentang *Perumahan Dan Kawasan Permukiman*.
- Undang-Undang Republik Indonesia no. 21 tahun 2008 Tentang *Perbankan Syariah*.
- Victorianus Aries Siswono. (2012). *Stretegi dan Langkah-Langkah Penelitian*. Yogyakarta. Graha Ilmu.
- Warkum Soemitra. (2014). *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (Takaful, dan Pasar Modal Syariah) di Indonesia*. Jakarta. PT. RajaGrafindo Persada

L

A

M

P

I

R

A

N



INSTRUMEN PENGUMPULAN DATA

A. Pendoman Interview

1. Bagaimana tahap-tahap dan persyaratan dalam pelaksanaan pembiayaan KPR (BSI Griya) di BSI KCP Makassar Veteran?
2. Kriteria nasabah seperti apa yang dapat menerima pembiayaan KPR (BSI Griya) di BSI KCP Makassar Veteran?
3. Apa saja ketentuan perjanjian yang harus ditaati nasabah dalam menerima pembiayaan KPR (BSI Griya) di BSI KCP Makassar Veteran dengan akad Murabahah?
4. Selama pembiayaan murabahah berjalan, apakah ada nasabah yang melakukan keterlambatan dalam melakukan pembayarannya?
5. Bagaimana BSI KCP Makassar Veteran dalam mengatasi nasabah yang melakukan keterlambatan dalam pembayaran KPR?
6. Apakah penerapan tawidh (gantirugi) ada di semua produk pembiayaan atau hanya di KPR saja?
7. Bagaimana cara menyelesaikan Ta'widh di BSI KCP makassar veteran?
8. Apakah ada kendala yang dihadapi oleh BSI KCP Makassar Veteran dalam melakukan proses penerapan tawidh (gantirugi) kepada pihak nasabah yang melakukan kelalaian dalam pembayaran angsuran?
9. Bagaimana penentuan atau perhitungan besaran ta'widh dalam menentukan besaran gantirugi terhadap keterlambatan pembayaran angsuran?

10. Apakah ada kendala yang dihadapi oleh BSI KCP Makassar Veteran dalam melakukan proses penerapan tawidh (gantirugi) kepada pihak nasabah yang melakukan kelalaian dalam pembayaran angsuran?
11. Apakah implementasi Ta'widh dalam akad murabahah di BSI KCP Makassar Veteran sudah sesuai dengan kebijakan fatwa DSN No.43 DSN-MUI/VIII/2004?

B. Pendoman Dokumentasi

1. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.
2. Visi dan misi Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.
3. Produk produk Bank Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran.



DOKUMENTASI



Wawancara dengan informan di BSI KCP Makassar Veteran



Wawancara dengan informan di BSI KCP Makassar Veteran



Wawancara dengan informan di BSI KCP Makassar Veteran



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR

LEMBAGA PENELITIAN PENGEMBANGAN DAN PENGABDIAN KEPADA MASYARAKAT
 Jl. Sultan Alauddin No. 259 Telp.066972 Fax (0411)865588 Makassar 90221 e-mail :lp3m@unismuh.ac.id

Nomor : 2651/05/C.4-VIII/X/1445/2023

11 Rabiul Akhir 1445 H

Lamp : 1 (satu) Rangkap Proposal

26 October 2023 M

Hal : Permohonan Izin Penelitian

Kepada Yth,

Bapak Gubernur Prov. Sul-Sel

Cq. Kepala Dinas Penanaman Modal & PTSP Provinsi Sulawesi Selatan

di -

Makassar

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan surat Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Makassar, nomor: 0 tanggal 26 Oktober 2023, menerangkan bahwa mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : ANANDA DWI CHANTIKA

No. Stambuk : 10525 1109720

Fakultas : Fakultas Agama Islam

Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah

Pekerjaan : Mahasiswa

Bermaksud melaksanakan penelitian/pengumpulan data dalam rangka penulisan Skripsi dengan judul :

"Penerapan Denda Terhadap Keterlambatan Angsuran Bagi Nasabah Kredit Pemilikan Rumah di Bank BTN Syariah Makassar"

Yang akan dilaksanakan dari tanggal 28 Oktober 2023 s/d 28 Desember 2023.

Sehubungan dengan maksud di atas, kiranya Mahasiswa tersebut diberikan izin untuk melakukan penelitian sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan Jazakumullahu khaeran

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Ketua LP3M,

Muh. Arief Muhsin, M.Pd
 NBM 1127761



PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI SELATAN
DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU

Jl. Bougenville No.5 Telp. (0411) 441077 Fax. (0411) 448936
 Website : <http://simap-new.sulselprov.go.id> Email : ptsp@sulselprov.go.id
 Makassar 90231

Nomor	: 31466/S.01/PTSP/2023	Kepada Yth.
Lampiran	: -	Pimpinan Bank Syariah Indonesia KCP Makassar Veteran
Perihal	: <u>Izin penelitian</u>	

di-
Tempat

Berdasarkan surat Ketua LP3M UNISMUH Makassar Nomor : 2988/05/C.4-VIII/XII/1445/2023 tanggal 30 November 2023 perihal tersebut diatas, mahasiswa/peneliti dibawah ini:

N a m a	: ANANDA DWI CHANTIKA
Nomor Pokok	: 105251109720
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah
Pekerjaan/Lembaga	: Mahasiswa (S1)
Alamat	: Jl. Sit Alauddin No. 259 Makassar PROVINSI SULAWESI SELATAN

Bermaksud untuk melakukan penelitian di daerah/kantor saudara dalam rangka menyusun SKRIPSI, dengan judul :

" PENERAPAN TA'WIDH TERHADAP KETERLAMBATAN ANGSURAN BAGI NASABAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (BSI Griya) DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP MAKASSAR VETERAN "

Yang akan dilaksanakan dari : Tgl. **15 Desember 2023 s/d 15 Februari 2024**

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, pada prinsipnya kami *menyetujui* kegiatan dimaksud dengan ketentuan yang tertera di belakang surat izin penelitian.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di Makassar
Pada Tanggal 13 Desember 2023

**KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU
SATU PINTU PROVINSI SULAWESI SELATAN**



ASRUL SANI, S.H., M.Si.
Pangkat : PEMBINA TINGKAT I
Nip : 19750321 200312 1 008

Tembusan Yth
1. Ketua LP3M UNISMUH Makassar di Makassar,
2. *Pertinggal.*



PT Bank Syariah Indonesia, Tbk
KCP Makassar Veteran
Jl. Veteran Utara No. 295 B
Kota Makassar 90141
Indonesia

T: (0411) 879 365/ 132

www.bankbsi.co.id

25 Januari 2024
No. 04/053-3/8056
Lamp.:

Kepada:
Universitas Muhammadiyah Makassar
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Jl. Sultan Alauddin No. 259

U.p.: Yth. Bapak/Ibu Dekan Fakultas Hukum Ekonomi Syariah

Perihal: **SURAT KETERANGAN PENELITIAN**

Ref: Surat No. 3146/S.01/PTSP/2023

Assalaamu'alaikum Wr.Wb.

Semoga Saudara/i beserta segenap jajaran senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat taufik serta hidayah dari Allah SWT.

Menunjuk perihal dan referensi di atas dalam rangka permohonan izin penelitian Universitas Islam Negeri Alauddin adapun judul Skripsi "PENERAPAN TA'WIDH TERHADAP KETERLAMBATAN ANGSURAN BAGI NASABAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (BSI GRIYA) DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP MAKASSAR VETERAN" Sehubungan dengan hal tersebut dijelaskan bahwa yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Burhan
Jabatan : Branch Manager
Alamat : Jl. Bumi Karsa No.9 F

Dengan ini menerangkan :

Nama : Ananda Dwi Chantika
NIM : 105251109720
Jenis Kelamin : Perempuan
Keminatan : Hukum Ekonomi Syariah
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Makassar

Benar telah melaksanakan Penelitian pada Bank Syariah Indonesia, Tbk KCP Makassar Veteran.



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR
UPT PERPUSTAKAAN DAN PENERBITAN**

Alamat kantor: Jl. Sultan Alauddin NO.259 Makassar 90221 Tlp.(0411) 866972,881593, Fax.(0411) 865588

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

**UPT Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar,
Menerangkan bahwa mahasiswa yang tersebut namanya di bawah ini:**

Nama : Ananda Dwi Chantika

Nim : 105251109720

Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dengan nilai:

No	Bab	Nilai	Ambang Batas
1	Bab 1	9 %	10 %
2	Bab 2	14 %	25 %
3	Bab 3	7 %	10 %
4	Bab 4	10 %	10 %
5	Bab 5	0 %	5 %

Dinyatakan telah lulus cek plagiat yang diadakan oleh UPT- Perpustakaan dan Penerbitan Universitas Muhammadiyah Makassar Menggunakan Aplikasi Turnitin.

Demikian surat keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan seperlunya.

Makassar, 25 Januari 2024

Mengetahui,

Kepala UPT Perpustakaan dan Penerbitan,



Nur Hafidza, S. Hum, M.I.P
NBM 964 591

•Ananda Dwi Chantika 105251109720 Bab I



Ahanda Dwi Chantika 105251109720 Bab II

ORIGINALITY REPORT

14  **15%** **7%** **7%**
 SIMILARITY INDEX INTERNET SOURCES PUBLICATIONS STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	Submitted to Universitas Islam Negeri Raden Fatah Student Paper	5%
2	repository.radenintan.ac.id Internet Source	4%
3	journal.ar-raniry.ac.id Internet Source	3%
4	eprints.walisongo.ac.id Internet Source	2%

Exclude quotes

Off

Exclude matches

< 2%

Exclude bibliography

Off

Anianda Dwi Chantika 105251109720 Bab III

ORIGINALITY REPORT

7 % **LULUS** %

SIMILARITY INDEX

INTERNET SOURCES

4 %

PUBLICATIONS

4 %

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1 repository.uinsu.ac.id
Internet Source

6 %

2 idr.uin-antasari.ac.id
Internet Source

1 %

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography Off



Ananda Dwi Chantika 105251109720 Bab IV

ORIGINALITY		SIMILARITY INDEX	
		9%	4%
PRIMARY SOURCES		INTERNET SOURCES	STUDENT PAPERS
			7%
1	repository.uinsu.ac.id Internet Source		3%
2	repository.unpkediri.ac.id Internet Source		1%
3	Submitted to IAIN Purwokerto Student Paper		1%
4	123dok.com Internet Source		1%
5	repository.radenintan.ac.id Internet Source		1%
6	docplayer.info Internet Source		1%
7	repository.uinbanten.ac.id Internet Source		1%
8	repository.uinjambi.ac.id Internet Source		1%
9	Submitted to Universitas Muhammadiyah Makassar Student Paper		<1%

Ananda Dwi Chantika 105251109720 Bab V

ORIGINALITY REPORT

0% SIMILARITY INDEX	 0% INTERNET SOURCES	0% PUBLICATIONS	0% STUDENT PAPERS
-------------------------------	---	---------------------------	-----------------------------

PRIMARY SOURCES



Exclude quotes Off Exclude matches Off
Exclude bibliography Off



RIWAYAT HIDUP



Ananda Dwi Chantika adalah nama penulis skripsi ini. Lahir di Makassar pada tanggal 28 Agustus 2001. Penulis merupakan anak ke-2 dari 3 bersaudara, dari pasangan I Ketut Sujaardana dan Nursinah. Penulis pertama kali masuk pendidikan di SD Inpres Perumnas dan tamat pada tahun 2013, pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikannya di SMP Negeri 2 Sungguminasa dan tamat pada tahun 2016. Setelah tamat SMP, penulis melanjutkan pendidikannya ke SMK Negeri 2 Makassar dan tamat pada tahun 2019. Pada tahun 2020 penulis terdaftar sebagai Mahasiswa di Universitas Muhammadiyah Makassar Fakultas Agama Islam Jurusan Hukum Ekonomi Syariah dan tamat pada tahun 2024.

