

## Penundaan Pembayaran Angsuran Kepemilikan Rumah: Telaah Empiris Sanksi Nasabah BSI Menurut Fatwa DSN-MUI No: 17/DSNMUI/IX/2000

**Maya Kristia Ningsih**

Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta, Jakarta, Indonesia

**Abdul Wahab Abd Muhaimin**

Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta, Jakarta, Indonesia

**Umi Khusnul Khotimah**

Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta, Jakarta, Indonesia

Received: 8 March 2023

Revised: 26 July 2023

Accepted: 29 July 2023

### Abstrak

Jika keterlambatan dalam pembayaran angsuran pembiayaan kepemilikan rumah oleh nasabah terjadi, pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) akan memberikan sanksi berupa surat peringatan bagi nasabah. Penelitian ini membahas mengenai penerapan sanksi (*ta'zir*), kesesuaian sanksi (*ta'zir*) dengan fatwa DSN-MUI No.17/IX/2000 tentang nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, serta tujuan penerapan sanksi (*ta'zir*) bagi nasabah BSI. Jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian kualitatif, dengan menggunakan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara. Objek penelitian adalah BSI yang berlokasi di Jakarta Pusat. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengelaborasi data penelitian. Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa pemberian sanksi (*ta'zir*) BSI telah berpedoman pada kesesuaian "Fatwa DSN-MUI NO:17/DSNMUI/IX/2000 Tentang Sanksi Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda pembayaran Angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Murabahah*". Dengan kata lain, ketentuan fatwa DSN-MUI No 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi nasabah mampu yang menunda pembayaran telah sesuai dengan praktik yang diterapkan oleh BSI sebagai bank dengan prinsip Islam di Indonesia. Sanksi ditujukan kepada nasabah yang mampu tetapi sengaja menunda-nunda pembayaran. Sebaliknya, sanksi (*ta`zir*) tidak berlaku bagi nasabah yang tidak membayar angsurannya disebabkan oleh *force majeure* atau mengalami kerugian yang tidak diinginkan yang melibatkan faktor manusia.

**Kata kunci:** Fatwa DSN-MUI, Pembiayaan, *Murabahah*, *Ta'zir*

### Abstract

If the delay in payment of home ownership financing installments occurs, Bank Syariah Indonesia (BSI) will impose punishments in the form of warning letters for them. This research discusses the application of punishment (*ta'zir*), the accordance of sanctions (*ta'zir*) with Fatwa DSN-MUI No.17/IX/2000 concerning capable customers who delay payments, and the purpose of applying sanctions (*ta'zir*) for customers of BSI. The type of research used is qualitative research, with primary data obtained from interviews. The research object is BSI located in Central Jakarta. The empirical juridical approach is used to elaborate the research data. The results of this study reveal that the punishment (*ta'zir*) of BSI has been guided by the accordance of "Fatwa DSN-MUI NO:17/DSNMUI/IX/2000 Tentang Sanksi Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda pembayaran Angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah Menggunakan Akad *Murabahah*". In other words, the provisions of Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 concerning sanctions for capable customers who delay payments are in accordance with the practices applied by BSI as bank under Islamic principle in Indonesia. Punishments are imposed on customers who are capable but deliberately delay payments. In contrast, sanctions (*ta`zir*) do not apply to customers who do not pay their installments due to *force majeure* or experience unwanted losses involving human factors.

**Keywords:** Fatwa DSN-MUI, Finance, *Murabahah*, *Ta'zir*

## PENDAHULUAN

Perbankan syariah di Indonesia sebagai bukti bahwa Islam telah memberikan arahan kepada masyarakat dalam melakukan berbagai aktivitas yang berhubungan dengan tingkat perekonomian (Sumadi, 2020). Dalam perkembangannya, berbagai sistem dibuat, misalnya sistem bagi hasil (*profit loss sharing*) di mana memberikan alternatif yang menguntungkan bagi bank dan nasabah, menyediakan aspek keadilan dalam bertransaksi, terhindar dari spekulasi, serta mengutamakan kemaslahatan bagi masyarakat dan tidak saling menzalimi satu sama lain (Suma, 2002; Rayyani *et al.*, 2022). Sebagai lembaga (*intermediary*), bank syariah menghimpun dana dari masyarakat. Masyarakat yang menempatkan dananya dalam bentuk simpanan akan mendapatkan bonus yang besarnya tergantung pada bank syariah. Sebaliknya, ada masyarakat yang membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya atau untuk memenuhi kebutuhan pribadi, sementara dana yang dimilikinya terbatas. Kebutuhan dana tersebut dapat dipenuhi oleh bank melalui pembiayaan yang diberikan. Sebagai balas jasa atas dana kepada masyarakat, bank akan mendapatkan imbalan atau keuntungan sesuai akad (Sari *et al.*, 2023).

Akad berasal dari bahasa arab *'aqada* (عقد) yang berarti ikatan atau pengencangan dan penguatan antara beberapa pihak dalam hal tertentu, baik ikatan itu bersifat konkret maupun abstrak, baik dari satu sisi maupun dari dua sisi (Siregar & Siregar, 2019). Berdasarkan kamus bahasa Indonesia akad berarti janji, perjanjian dan kontrak jual beli (Departemen Pendidikan Nasional, 2008). Sebagaimana yang diuraikan dalam Ghazaly *et al.* (2010), akad adalah tali pengikatan antara orang yang berakad. Dalam fiqh sunah akad dimaknai hubungan dan kesepakatan. Adapun *al-'aqda* (العقد) berdasarkan bahasa artinya ikatan yang memiliki lawan kata (الحل) artinya pembubaran atau pelepasan. Kebanyakan Fuqaha mengartikannya gabungan *ijab* dan *qabul*, dan penghubungan antara keduanya sedemikian sehingga terciptalah makna atau tujuan yang diinginkan dengan akibat nyata (Mughniyah, 1999). Suatu kontrak mencakup kewajiban untuk kontraktor yang bisa ditetapkan seteknik lisan maupun tertulis. Sebagai contoh, perusahaan memiliki perjanjian guna memasok produk ke perusahaan lain pada waktu tertentu dan ukuran tertentu. Kedua belah pihak akan terikat untuk menepati perjanjian mereka dalam penjualan dan pembelian dari barang (Pass *et al.*, 1998).

Secara umum akad adalah segala sesuatu yang diinginkan manusia untuk mengerjakannya baik bersumber dari keinginan satu pihak seperti wakaf, pembebasan, talak, atau bersumber dari dua pihak, seperti jual beli, ijarah (sewa-menyewa) dan *rahn*/gadai (Syafe'i, 2001). Sedangkan, secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh terhadap objeknya. Barang tentu berpindah menjadi milik pembeli dan uang menjadi milik penjual pada akad jual beli (Mardani, 2012).

Landasan hukum merupakan dasar atau rujukan hukum yang mendasari berlakunya suatu hukum. Landasan hukum yang mendasari diperbolehkan suatu akad dipraktikkan dalam kehidupan sehari-hari dijelaskan dalam dalam al-Qur`an yaitu Surah al-Maidah ayat 1 dan Surah Ali Imran ayat 76 (Kementerian Agama Republik Indonesia, 2019). Surah al-Maidah ayat 1 (QS. 5:1) dan ali-Imran ayat 76 (QS. 3:76) sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أَحَلَّتْ لَكُمْ بِهِيْمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُشْبِلِي عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ  
إِنَّ اللَّهَ يُحْكِمُ مَا يُرِيدُ

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! (192) Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki” (QS 5: 1).

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Bukan begitu! Siapa yang menepati janji dan bertakwa, sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa (QS 3:76).

Pendapat ulama *fiqh* dalam *ijab qabul* terdapat beberapa syarat yang harus dikerjakan, diantaranya adanya kejelasan maksud antara kedua belah pihak, misalnya: aku serahkan benda ini kepadamu sebagai hadiah atau pemberian, kemudian adanya kecocokan antara *ijab* dan *qabul*. Adanya satu majlis akad dan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak tidak mengindikasikan penolakan dan pembatalan dari keduanya. Kesungguhan keinginan dari pihak-pihak yang bersangkutan, tidak terpaksa, dan tidak karena di takut-takuti atau diancam oleh orang lain sebab dalam *tijarah* (jual beli) mesti saling merelakan (Ghazaly et al., 2010).

*Murabahah* berasal dari kata *al-ribh* secara bahasa berarti *al-ziyadah* (tambahan) dan *al-nama'* (tumbuh dan berkembang) dalam perniagaan. *Murabahah* secara harfiah berarti bertambah, tumbuh dan berkembang (Al-Hasanain, 1996). *Murabahah* adalah akad jual beli antara dua pihak, dimana pembeli dan penjual menyepakati harga jual, yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual (Abbas, 2019; Sutedi, 2009).

*Murabahah* tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari Al-Qur`an dan hadis, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk *murabahah* adalah *nash* Al-Qur`an, Hadis maupun *ijma'* yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli. Adapun landasan hukum antara lain sebagai berikut:

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

"Jika dia (orang yang berutang itu) dalam kesulitan, berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Kamu bersedekah (membebaskan utang) itu lebih baik bagimu apabila kamu mengetahui(-nya)" (QS 2: 280)".

Berdasarkan ayat diatas, maka *murabahah* merupakan upaya mencari rezeki melalui jual beli. *Murabahah* adalah jual beli berdasarkan suka sama suka antara kedua belah pihak yang bertransaksi. Istilah pembiayaan kepemilikan rumah biasanya diterapkan oleh bank syariah. Bisa juga disebut dengan Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/akad *murabahah*, *musyarakah mutanāqishah* atau pemilikan bersama (*diminishing partnership*), *ijārah muntahiyah bi at-tamlik* (IMBT) atau pembiayaan sewa-hibah (*financial lease*), *istishna wal murābahah* (pesan dulu, transaksi jual beli kemudian) dan lain-lainnya. Perumahan di sini bukanlah dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, akan tetapi meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), apartemen mewah, dan rumah susun (Antonio, 2001).

Sanksi memiliki arti sebagai hukuman, tanggungan, tindakan ditujukan untuk seseorang agar memenuhi perjanjian atau menaati ketentuan Undang-Undang (Ali, 2011). Sanksi berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia adalah hukuman atau sebagainya yang diberikan kepada orang yang melanggar ketentuan Undang-Undang dan lain sebagainya yang bersifat mengikat dan memaksa (Departemen Pendidikan Nasional, 2002). *Ta`zīr* berupa denda hanya diberikan atau dikenakan bagi nasabah yang terlambat atas pembayaran atau penunggakannya belum masuk pada tingkat kolektibilitasnya belum macet seperti masih dalam tahap *call 1*, *call 2*, *call 3*. Sanksi *ta`zīr* ini bukan dijadikan pendapatan bank tapi peruntukannya murni masuk ke dalam dana sosial/CSR (*Corporate Social Responsibility*) yang akan dikelola oleh bank seperti kegiatan donor darah yang bekerjasama dengan PMI, kegiatan sunatan masal, vaksinasi anak-anak, penyaluran dana BAZ, penyantunan korban bencana alam, dan lain-lain (Irfan & Masyrofah, 2016).

Adapun syarat penggunaan hukuman (*ta`zīr*) denda atas keterlambatan membayar utang yang bertujuan agar tidak mengulangi kesalahan itu kembali. *Ta`zīr* menurut Kompilasi Hukum Islam yaitu dapat diberikan kepada orang yang mengingkari janjinya (Audah, 2007).

Lebih lanjut, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan bank yaitu *murabahah*. Akad ini menjadi bentuk persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati penjual dan pembeli, dengan pembayaran yang ditangguhkan (Sumitro, 1997). Transaksi *murabahah* memiliki manfaat dan risiko yang harus diantisipasi bahkan harus dihilangkan. Diantara manfaat yang ada pada akad *murabahah* di mana salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah (Antonio, 2001). Namun, produk pembiayaan bank syariah seperti KPR dengan akad *murabahah* sering menghadapi kendala seperti nasabah yang sengaja menunda-nunda pembayaran. Oleh karena itu, diperlukan tindakan bank untuk mengatasi masalah tersebut dengan cara memberikan sanksi sesuai dengan fatwa MUI. Jika nasabah mampu untuk membayar porsinya tetapi menunda angsuran, bank diperbolehkan memberlakukan sanksi (*ta`zīr*) kepada nasabah, sebagaimana diperjelas dalam "Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran". Dalam ketentuan fatwa tersebut, sanksi yang dimaksud adalah sanksi yang dikenakan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi kata "mereka" menunda-nunda pembayaran dengan sengaja. Adapun dana dari denda atas keterlambatan ini bukanlah menjadi pendapatan pihak bank syariah. Sanksi berupa denda yang diterapkan oleh bank syariah berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Hanya saja dalam pelaksanaannya belum diketahui apakah aturan-aturan dalam fatwa tersebut telah diaplikasikan dengan baik dalam operasional Bank Syariah Indonesia Pusat di Jakarta. Dengan demikian, hal ini menarik untuk diteliti pada penerapan sanksi (*ta`zīr*) di Bank Syariah Indonesia (BSI) khususnya pada pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*. Tujuannya agar penelitian ini mampu mengungkapkan kesesuaian praktik syariah yang berjalan di BSI dengan implementasi fatwa MUI mengenai penerapan sanksi nasabah. Sebagai hasil, penelitian ini mampu berkontribusi dalam membuktikan penegakan hukum syariah yang berlangsung praktis di lembaga keuangan syariah.

## METODE

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Lokasi penelitian di Bank Syariah Indonesia (BSI) Jakarta. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yaitu sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer atau objek utama dalam penelitian ini adalah hasil observasi serta wawancara yang dilakukan penulis dengan narasumber. Sementara itu, sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu literatur yang berhubungan langsung dengan permasalahan penelitian ini, antara lain: artikel jurnal atau sumber lain yang relevan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji akad *murabahah*, di mana penerapannya pada pembiayaan kepemilikan rumah serta kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Metode pengumpulan data di mulai dengan observasi di lokasi penelitian, kemudian melakukan wawancara dengan narasumber pihak BSI dan menganalisis hasil data melalui reduksi, penyajian dan penarikan kesimpulan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil Deskriptif tentang Penerapan Sanksi (*Ta`zīr*) di BSI

Sanksi (*ta`zīr*) berupa denda ataupun surat peringatan adalah suatu tindakan pendisiplinan yang diberikan kepada individu maupun instansi yang lalai atas

kewajibannya dengan tujuan agar kesalahan tersebut tidak kembali terulang dan memberikan efek jera. Pemberian sanksi (*ta`zīr*) berupa denda ini dibolehkan menurut hukum Islam selama dana dari denda tersebut tidak dijadikan sebagai pendapatan pribadi. Adapun ketentuan mengenai sanksi (*ta`zīr*) telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran.

Pemberlakuan sanksi (*ta`zīr*) berupa denda ini hanya diberikan kepada nasabah yang mampu akan tetapi menunda-nunda atas pembayarannya yang diwajibkan atasnya. Dalam pengelompokan nasabah yang dianggap mampu tidaklah mudah untuk dilakukan dikarenakan ada berbagai macam nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Pusat. Adapun kriteria yang paling utama nasabah dianggap mampu oleh Bank Syariah Indonesia Pusat dilihat dari:

- a) Ketepatan membayar angsuran pokok dan margin/bagi hasil/*ujrah* setiap bulannya.
- b) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan nasabah (tidak memberikan informasi yang palsu).
- c) Kelengkapan dokumentasi pembiayaan dan kepatuhan terhadap perjanjian pembiayaan.

Apabila kriteria di atas tidak terpenuhi dan nasabah sulit untuk dihubungi oleh pihak Bank Syariah Indonesia Pusat maka nasabah dianggap lalai atas kewajibannya dan pihak Bank Syariah Indonesia Pusat diperbolehkan memberikan sanksi (*ta`zīr*) berupa denda ataupun peringatan berdasarkan ketentuan dan mekanisme yang telah ditentukan. Berbeda halnya dengan nasabah yang terlambat membayar dikarenakan dalam keadaan *force majeure*. Nasabah yang dalam keadaan ini tidak dikenakan sanksi (*ta`zīr*) dikarenakan penyebab terlambatnya nasabah dalam pembayaran bukan atas kehendak nasabah tersebut misalnya bencana alam, kebakaran, penipuan, dan lainnya.

Pemberlakuan *ta`zīr* ini merupakan tindakan pendisiplinan dengan tujuan memberikan efek jera bagi nasabah yang mampu akan tetapi sengaja menunda-nunda membayar angsurannya. Dimana penetapan *ta`zīr* ini telah disepakati di awal akad. Sama halnya dengan pengenaan kepada nasabah yang dalam keadaan *force majeure* yang bisa mengakibatkan suatu yang merugikan pihak Bank Syariah Indonesia Pusat mengalami kerugian riil. Penanganan kedua kondisi nasabah tersebut sama, hal ini karena kondisi nasabah tersebut dapat merugikan pihak Bank Syariah Indonesia dan nasabah yang menandatangani uangnya di Bank Syariah Indonesia.

Adanya sanksi *ta`zīr* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah* ini telah disepakati pada awal akad. Dengan ketentuan jika nasabah melanggar dan melakukan penundaan sampai (3) tiga bulan berturut-turut maka akan diberikan surat peringatan. Surat peringatan diberikan sebanyak tiga kali, sehingga jika surat peringatan ketiga nasabah tetap tidak membayar maka pihak bank akan melakukan lelang dengan prosedur yang telah disepakati dengan nasabah saat melakukan akad. Setelah aset dilelang nasabah tetap berhak mendapat uang kembali atas penjualan tersebut sesuai dengan periode pembiayaannya. Sehingga pemberlakuan *ta`zīr* di Bank Syariah Indonesia Pusat selain memberikan efek jera juga tetap memperhatikan segala pihak, baik nasabah maupun bank sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Selain itu, pihak Bank Syariah Indonesia Pusat tidak memberikan nominal denda terhadap nasabah yang menunda-nunda dan atau yang tidak dapat membayar angsuran. Hal ini dikarenakan meskipun dalam fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang

Menunda-Nunda Pembayaran dapat dikenakan sanksi berupa denda tetapi, pihak Bank Syariah Indonesia berprinsip bahwa jika berhutang dengan nominal tertentu maka tetap harus membayar dengan nominal yang sama meskipun nasabah telat membayar.

Pemberlakuan sanksi (*ta`zīr*) berupa denda biasanya dikenakan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah kepada Bank Syariah Indonesia Pusat dengan menggunakan akad *murabahah* yang tidak membayar angsuran atas pembiayaan kepemilikan rumah pada hari ke-6 (enam) hari kerja setelah jatuh tempo dan tidak ada memberikan informasi atas keterlambatannya membayar angsuran kepada pihak Bank Syariah Indonesia Pusat. Akan tetapi jika nasabah terlambat membayar

angsuran kepemilikan rumah pada masa 5 (lima) hari kerja setelah jatuh tempo, nasabah tidak dikenakan sanksi (*ta`zīr*) berupa denda oleh pihak Bank Syariah Indonesia Pusat. Selain akad *murabahah* terdapat akad *musyarakah mutanāqishah* yang diterapkan Bank Syariah Indonesia. Namun, pada produk pembiayaan kepemilikan rumah, masyarakat sering menggunakan akad *murābahah*. Pada akad *murābahah* (jual beli) sistem pelaksanaannya dilaksanakan dengan berbagai cara, yaitu dapat berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditanggguhkan dengan angsuran (cicilan) setelah proses penerimaan barang. Selain itu, angsuran akad *murabahah* tetap sampai akhir periode sehingga nasabah tidak perlu memikirkan fluktuasi harga pasar. Sedangkan akad *musyarakah mutanāqishah* tingkat resiko terjadinya pelimpahan atas beban biaya transaksi dan pembayaran pajak, baik pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan serta biaya lain yang dapat menjadi beban atas aset tersebut. Selain itu, angsurannya berubah-ubah karena mengikuti fluktuasi harga pasar.

Penerapan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Pusat hanya diberlakukan dalam bentuk pembiayaan berupa *take over*, *refinancing*, dan renovasi rumah, yang mana aset yang menjadi objek dalam pembiayaan kepemilikan rumah ini adalah milik nasabah. Pihak Bank Syariah Indonesia Pusat akan memberikan pembiayaan atas kepemilikan rumah kepada nasabah sebesar kurang lebih 80% dan sisanya ditanggung oleh nasabah sebagai modal bersama atas aset yang disepakati.

Akad *murabahah* merupakan pembiayaan yang memberikan manfaat kepada nasabah dan pihak bank. Pihak Bank Syariah Indonesia akan mendapatkan keuntungan dan nasabah dapat dengan mudah mendapatkan rumah yang diinginkan dan langsung sepenuhnya menjadi milik nasabah dengan atas nama nasabah.

Berdasarkan hasil dari penelitian penulis, yakni melakukan wawancara dengan pihak Bank Syariah Indonesia Pusat terkait penerapan akad *murabahah* dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan ketentuan-ketentuan Fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* dan implementasinya pada produk pembiayaan sudah sesuai. Yang mana dalam penerapan akad *murabahah* pada produk kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Pusat berupa *take over*, *re-financing*, atau renovasi rumah yang pada awal akad pihak bank memberikan modal atas aset yang menjadi objek kesepakatan dan nasabah mempunyai hak atas objek tersebut dengan wajib membayar sampai akhir periode.

### **Kesesuaian Penerapan Sanksi (*Ta`zīr*) dengan Fatwa DSN-MUI**

Masyarakat banyak mengajukan pembiayaan untuk hunian kepada Lembaga Keuangan Syariah untuk memenuhi kebutuhannya. Pembiayaan yang diajukan berdasarkan prinsip syariah jual beli ataupun dengan akad lain yang mana dalam pembayarannya dilakukan secara bertahap/angsuran kepada pihak LKS. Angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah berdasarkan kesepakatan dan kemampuan nasabah yang mana telah disepakati pada waktu akad. Namun, terkadang ada nasabah yang terlambat atau menunda-nunda dalam membayar angsuran baik itu disengaja maupun tidak.

Adanya permasalahan dalam keterlambatan dalam pembayaran angsuran pembiayaan kepemilikan rumah oleh nasabah, maka pihak Bank Syariah Indonesia Pusat akan memberikan sanksi berupa surat peringatan bagi nasabah yang mampu namun sengaja menunda pembayaran angsuran atas pembiayaannya. Pemberian sanksi berupa peringatan bagi nasabah yang mampu akan tetapi menunda-nunda atas pembayaran angsuran ini diterapkan karena adanya perdebatan antar ulama mengenai sanksi berupa denda. Ulama yang tidak memperbolehkan adanya sanksi berupa denda berpendapat bahwa tindakan tersebut termasuk ke dalam larangan Allah Swt, dikarenakan tidak ada dasar hukum tentang denda itu tidak ada. Ulama yang lain pun berpendapat bahwa sanksi berupa denda itu termasuk ke dalam riba *jahiliyah* karena adanya penambahan harga dalam jual ketika seseorang tidak bisa melunasi ketika jatuh tempo. Sehingga Bank Syariah Indonesia Pusat hanya memberikan surat peringatan sebagai efek jera.

Bank Syariah Indonesia Pusat menerapkan sanksi berupa surat peringatan bagi nasabah yang mampu akan tetapi menunda-nunda pembayaran atas angsuran pembiayaannya mengikuti pendapat yang membolehkan pemberian sanksi berupa

denda yang mengacu kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 17/DSN-MUI/IX/2000 yang mempunyai ketentuannya sebagaimana berikut:

- 1) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini merupakan sanksi yang dikenakan kepada nasabah yang mampu membayar angsurannya akan tetapi menunda-nunda pembayarannya dengan sengaja.
- 2) Nasabah yang tidak mampu membayar angsuran disebabkan *force majeure* tidak dikenakan sanksi.
- 3) Nasabah mampu akan tetapi menunda-nunda pembayaran angsurannya dan tidak mempunyai i'tikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- 4) Sanksi didasarkan pada prinsip *ta`zīr*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- 5) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- 6) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Sebagaimana telah ditetapkan dalam fatwa tentang sanksi, hal-hal mendasar yang menjadi alasan mengapa nasabah melakukan wanprestasi dan dikenakan denda yaitu dikarenakan nasabah secara sengaja tidak melakukan pembayaran angsuran atau menunda-nunda membayar angsuran dan tidak memiliki i'tikad baik. Nasabah yang masuk kedalam kategori inilah yang diperbolehkan dikenakan sanksi, agar memberikan efek jera serta memberikan tindak disiplin kepada nasabah tersebut. Alasan lain mengapa nasabah melakukan wanprestasi yaitu dikarenakan *force majeure* (bencana alam). Nasabah yang termasuk ke dalam kategori ini tidak boleh dikenakan sanksi sebagaimana telah disebutkan dalam fatwa tentang sanksi point ke-2 (dua).

Selain dua alasan di atas, penyebab nasabah melakukan wanprestasi yakni tidak membayar angsuran dikarenakan nasabah mengalami kerugian yang tidak diinginkan yang melibatkan faktor manusia, seperti keadaan di tahun 2020 yang lalu, tidak sedikit masyarakat yang mengalami penurunan pendapatan ataupun tidak lagi mempunyai pekerjaan dikarenakan pandemi covid-19. Maka pihak Bank Syariah Indonesia Pusat akan memberikan opsi kepada nasabah, yaitu melakukan restrukturisasi pembiayaan. Bank Syariah Indonesia dan nasabah dapat menyepakati kembali angsuran yang mampu nasabah bayarkan.

Pemberlakuan sanksi berupa surat peringatan diberikan kepada nasabah yang lalai atas kewajibannya yakni membayar angsuran pembiayaan kepemilikan rumah yang disengaja pada 6 (enam) hari saat jatuh tempo. Selain surat peringatan, sanksi berupa denda (*ta`zīr*) ini diperbolehkan jika dana denda tersebut tidak diakui sebagai pendapatan Bank Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI poin ke 6 (enam) dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial. Dana sosial ini akan disalurkan untuk pendidikan, dakwah, kesehatan, dan sebagainya yang dikelola oleh pihak Lembaga Amil Zakat Nasional Bangun Sejahtera Mitra Umat (LAZNAS BSM UMAT). Namun, Bank Syariah Indonesia Pusat tidak menerapkan sanksi (*ta`zir*) melainkan hanya dengan surat peringatan saja.

Jadi, untuk pemberian sanksi berupa denda tidak diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Pusat, meskipun Lembaga Keuangan Syariah lainnya memberikan sanksi berupa denda yang berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 hanya diberlakukan untuk nasabah yang mampu akan tetapi sengaja menunda-nunda pembayaran atas angsuran yang telah disepakati pada waktu akad dan tidak ada i'tikad baik untuk membayarnya. Sehingga Bank Syariah Indonesia Pusat hanya memberikan surat peringatan saja dengan konsekuensi jika nasabah tetap tidak membayar sampai tiga kali surat peringatan diberikan maka pihak bank akan melelang aset tersebut, namun nasabah akan mendapatkan haknya.

### **Maksud dan Tujuan Diberlakukannya Sanksi (*Ta`zir*) Terhadap Nasabah BSI**

Bank Syariah Indonesia Pusat memberlakukan *ta'zir* bagi nasabah yang tidak tepat waktu membayar angsuran. Pemberlakuan *ta'zir* ini berlaku bagi nasabah mampu akan tetapi menunda-nunda pembayaran angsuran pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*. *Ta'zir* yang dilakukan Bank Syariah Indonesia diberikan

setelah melalui *call* 1 sampai *call* 3 selama tiga bulan berturut-turut. Jika nasabah tetap tidak membayar sampai surat peringatan ke-3 (*call* 3) maka pihak bank berhak melakukan lelang dengan prosedur yang telah disepakati saat akad. Pemberian *Ta'zir* oleh Bank Syariah Indonesia memiliki maksud dan tujuan. Adapun maksud dan tujuannya adalah sebagai berikut:

- 1) Sebagai media edukatif agar nasabah menjadi tertib untuk membayar
- 2) Memberikan efek jera kepada nasabah mampu yang sengaja menunda-nunda pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah (wanprestasi).
- 3) Membuat nasabah menjadi disiplin melakukan pembayaran pembiayaan kepemilikan rumah.
- 4) Meningkatkan rasa tanggung jawab nasabah dalam hal penyelesaian kewajiban pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*.
- 5) Memberikan rasa aman kepada nasabah yang menabung di Bank Syariah Indonesia Pusat.

Tujuan pemberian *ta'zir* yang diberikan oleh BSI berdasarkan ketentuan fatwa DSN-MUI NO.17/DSNMUI/IX/2000 tentang sanksi nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran mengacu pada poin 1, 2, 3, dan 4 sebagai berikut.

- 1) Poin 1  
Sanksi yang disebutkan dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja (Nasabah yang dikenakan sanksi di Bank Syariah Indonesia Pusat adalah benar nasabah yang mampu membayar akan tetapi menunda pembayaran angsurannya secara sengaja)
- 2) Poin 2  
Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi (Nasabah di Bank Syariah Pusat tidak dikenakan sanksi jika disebabkan oleh *force majeure* misalnya terjadinya kebakaran, banjir atau bencana alam lainnya yang terjadi di luar kendali manusia)
- 3) Poin 3  
Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan *itikad* baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi. (Nasabah di Bank Syariah Indonesia Pusat benar dikenakan sanksi berupa surat peringatan karena tidak mempunyai *itikad* baik untuk membayar angsuran)
- 4) Poin 4  
Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya (inilah dampak setelah diberlakukannya *ta'zir* oleh BSI yang mendorong nasabah lebih disiplin, bertanggung jawab bahkan memberikan efek jera kepada nasabah)

Berdasarkan ketentuan fatwa DSN-MUI No 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang sanksi nasabah mampu yang menunda pembayaran telah sesuai dengan praktik yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Pusat.

## SIMPULAN

Pemberian sanksi (*ta'zir*) berupa denda dapat diberikan oleh BSI kepada nasabah yang telah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah* kepada pihak Bank Syariah Indonesia Pusat yang tidak membayar angsurannya pada saat jatuh tempo dan tidak ada konfirmasi atau pemberitahuan terlebih dahulu atas keterlambatannya sehingga dianggap sebagai nasabah yang lalai dan diperbolehkan dikenakan *Ta'zir* berupa denda. BSI terlebih dahulu memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali dari *call* 1 sampai *call* 3 dalam jangka waktu 3 bulan berturut-turut, sehingga jika surat peringatan ketiga membuat nasabah tetap tidak membayar, pihak bank akan melakukan lelang dengan prosedur yang telah disepakati saat melakukan akad. Setelah aset dilelang, nasabah tetap berhak mendapat uang kembali atas penjualan tersebut sesuai dengan periode pembiayaannya sehingga pemberlakuan



*ta'zir* di BSI Pusat, selain memberikan efek jera juga tetap memperhatikan segala pihak, baik nasabah maupun bank sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.

Penerapan *ta'zir* terhadap nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran angsuran kepemilikan rumah di BSI sudah sesuai berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.17/IX/2000 tentang Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran, yakni hanya diberikan kepada nasabah yang mampu, tetapi tidak melaksanakan kewajibannya yang mana membayar angsuran setiap jatuh tempo, sanksinya berupa surat peringatan. *Ta'zir* tidak berlaku bagi nasabah yang tidak membayar angsurannya disebabkan oleh *force majeure* atau mengalami kerugian yang tidak diinginkan yang melibatkan faktor manusia. Namun, nasabah tetap diberikan surat peringatan untuk melakukan mediasi dalam menyelesaikan masalah tersebut. Adapun sanksi yang diterapkan oleh BSI tidak berupa denda sejumlah uang, melainkan hanya berupa surat peringatan yang didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Bank Syariah Indonesia Pusat memberlakukan sanksi bagi nasabah yang tidak tepat waktu membayar angsuran.

Temuan penelitian ini berimplikasi secara praktis kepada perbankan syariah. BSI sebagai bank milik negara berbasis Islam mampu menunjukkan kepatuhannya dengan tetap berpedoman pada Fatwa MUI. Penelitian lanjutan diperlukan, sebab penelitian ini diakui ada keterbatasan di mana data penelitian ini hanya sepihak dari perbankan, belum memasukkan pihak nasabah sebagai informan dengan tujuan memperoleh keselarasan data implementasi dari apa yang dilaksanakan pihak bank, yaitu BSI dengan para nasabahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abbas, A. (2019). *Analisis Laporan Keuangan Perbankan Syariah*. Parepare: Dirah. DOI:10.17605/OSF.IO/2RN5P
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani
- Al-Hasanain, F. A. al-M. (1996). *Bâ'i al-Murâbahah fi al-Maṣârif al-Islâmiyyah*. al-Ma'hâd al-Alâmi li al-Fikr al-Islâmi
- Audah, A. Q. (2007). *Ensiklopedi Hukum Pidana Islam: Vols I-V (Cet. 1)*. Jakarta:Rehal Publika.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2002). *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2008). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pusat Bahasa Indonesia.
- Chazaly, A. R. (2010). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Irfan, N., & Masyrofah. (2016). *Fikih Jinayah*. Jakarta: Amzah.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. (2019). *Alquran dan Terjemahannya Edisi Penyempurnaan 2019*. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Quran.
- MUI. (2000). Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. [www.mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/17-Sanksi\\_Menunda\\_Pembayaran.pdf](http://www.mui.or.id/wp-content/uploads/files/fatwa/17-Sanksi_Menunda_Pembayaran.pdf), accessed on 17 May, 2022.
- Mardani. (2012). *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mughniyah, M. J. (1999). *Fikih al-Imam Ja'far al-Ṣadiq Juz 3&4*. Jakarta: Lentera.
- Pass, C., Lowes, B., & Davies, L. (1998). *Kamus Lengkap Ekonomi*. Jakarta: Erlangga.
- Rayyani, W.O., Abbas, A., Ayaz, M., Idrawahyuni, I., & Wahjono, S.I. (2022). The Magnitude of Market Power between SCBs and SBUs: the Root Cause of Stagnancy of the Growth in Islamic Banking Industry and Spin-off Policy as its Solution. *Ikonomika: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 7, (1): 97-120.
- Sari, N.W., Sari, N., Alfiani, A., & Abbas, A. (2023). Mendaras Hukum Ekonomi Syariah dalam Praktik Gadaai Naung Boyang. *QISTHOSIA: Jurnal Syariah dan Hukum*, 4(1), 24-37. <https://doi.org/10.46870/jhki.v4i1.585>.

- Sumadi. (2020). Menakar Dampak Fenomena Pandemi Covid-19 Terhadap Perbankan Syariah. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 3(2), 145–162. <https://doi.org/10.30595/jhes.v0i1.8761>
- Suma, M. A. (2002). Ekonomi Syariah; Suatu Alternatif Sistem Ekonomi Konvensional. *Jurnal Hukum Bisnis*, 20(1), 1-18.
- Siregar, H. S., & Siregar, K. K. (2019). *Fikih Muamalah*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Sumitro, W. (1997). *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait BMI & Takaful di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Sutedi, A. (2009). *Perbankan Syariah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Syafe'i, R. (2001). *Fiqih Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia.