



Implementasi *Rescheduling* Akad IMBT Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.134/DSN-MUI/II/2020 : *Studi Kasus Unit Usaha Syariah PT Bank DKI*

Mufidah Js.Dahlan*, Muzayyanah

Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta

Korespondensi Penulis: mufidahdahlan@gmail.com anahmuzay@gmail.com

Abstract The purpose of this study is to analyze the implementation of DSN-MUI Fatwa No. 134/DSN-MUI/II/2020 concerning real costs in the rescheduling of the *Ijārah Muntahiya bi at-Tamlik* (IMBT) contract at the Sharia Business Unit of PT Bank DKI. This issue is significant because rescheduling financing has the potential to lead to usury (*riba*) practices due to additional costs, a matter that contradicts the principle of justice in sharia finance. This qualitative research uses an empirical case study approach. Primary data was collected through observation and interviews, while secondary data was obtained from literature. The research findings show two main results. First, the restructuring process begins with the customer's application, followed by a bank evaluation, and is concluded with a new contract. Second, the practice of charging real costs at the Sharia Business Unit of PT Bank DKI has been implemented in accordance with the DSN-MUI Fatwa, with costs limited to factual expenses, such as stamp duty. This conclusion proves that the bank has successfully implemented sharia principles in handling non-performing financing.

Keywords: DSN-MUI Fatwa; Real Costs; Rescheduling; IMBT; Bank DKI

Abstrak Penelitian ini menganalisis implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 mengenai biaya riil dalam penjadwalan kembali (*rescheduling*) akad *Ijārah Muntahiya bi at-Tamlik* (IMBT) di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI. Permasalahan ini penting karena penjadwalan ulang pembiayaan berpotensi menimbulkan praktik *riba* akibat penambahan biaya, sebuah isu yang bertentangan dengan prinsip keadilan dalam keuangan syariah. Penelitian kualitatif ini menggunakan pendekatan studi kasus empiris. Data primer dikumpulkan melalui observasi dan wawancara, sementara data sekunder diperoleh dari literatur. Hasil penelitian menunjukkan dua temuan utama. Pertama, proses restrukturisasi diawali dengan pengajuan nasabah, diikuti oleh evaluasi bank dan diakhiri dengan akad ulang. Kedua, praktik pembebanan biaya riil di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI telah dilaksanakan sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, dengan biaya yang terbatas pada pengeluaran faktual, seperti biaya materai. Kesimpulan ini membuktikan bahwa bank berhasil mengimplementasikan prinsip syariah dalam penanganan pembiayaan bermasalah

Kata Kunci: Fatwa DSN-MUI; Biaya Riil; Rescheduling; IMBT; Bank DKI

PENDAHULUAN

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia dalam dua dekade terakhir menunjukkan tren positif seiring meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap prinsip keuangan yang berlandaskan syariah. Pertumbuhan ini tidak terlepas dari peran Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang secara konsisten mengeluarkan fatwa-fatwa sebagai pedoman operasional bagi lembaga keuangan syariah.

Naskah Masuk: 16 Februari 2026; Revisi: 17 Februari 2026; Diterima: 18 Februari 2026; ; Terbit: 19 Februari 2026.

Salah satu fatwa penting adalah Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 tentang biaya riil sebagai akibat penjadwalan kembali tagihan, yang menegaskan urgensi penerapan prinsip keadilan dan transparansi dalam praktik restrukturisasi pembiayaan syariah (Sutrisna, Prayustika, & Elfarosa, 2022).

Pandemi Covid-19 telah menimbulkan disrupsi besar terhadap perekonomian nasional, khususnya sektor UMKM. Pada tahap awal, banyak pelaku usaha yang tidak siap menghadapi penurunan daya beli dan terganggunya rantai pasok. Kondisi ini berimplikasi pada melemahnya kemampuan mereka untuk memenuhi kewajiban pembiayaan, yang pada akhirnya meningkatkan risiko pembiayaan bermasalah di lembaga keuangan syariah. Situasi tersebut menuntut adanya kebijakan penjadwalan kembali (*rescheduling*) agar keberlangsungan usaha nasabah tetap terjaga sekaligus menjaga stabilitas likuiditas perbankan (Sutrisna, Prayustika, & Elfarosa, 2022).

Penjadwalan kembali dalam praktiknya sering menimbulkan perdebatan, terutama terkait biaya tambahan yang dikenakan. Fatwa DSN-MUI No. 134/DSN-MUI/II/2020 menegaskan bahwa biaya yang dapat dibebankan hanyalah biaya riil, bukan asumsi atau tambahan lain yang berpotensi menyalahi prinsip syariah. Dengan demikian, ketentuan ini berfungsi sebagai pagar normatif untuk mencegah praktik riba dalam restrukturisasi pembiayaan (Prasetyana, Astuti, & Satyawan, 2014).

Kajian akademik menunjukkan adanya potensi penyimpangan di lapangan. Menurut Taufiqul Hulam dan Muhammad Azani (Hulam & Azani, 2016), terdapat indikasi bahwa beberapa lembaga keuangan syariah mengenakan tambahan atas jumlah tagihan yang tersisa tanpa peruntukan yang jelas. Tambahan biaya yang tidak transparan dikategorikan sebagai riba, yang jelas bertentangan dengan prinsip dasar keuangan Islam. Hal ini menegaskan pentingnya penelitian empiris untuk menguji bagaimana fatwa tersebut diimplementasikan dalam praktik perbankan syariah, khususnya pada produk pembiayaan dengan akad kompleks seperti *ijarah muntahiya bi al-tamlik* (IMBT).

Perbedaan pandangan ulama turut memperkaya wacana akademik. Sebagian ulama berpendapat bahwa penjadwalan kembali dengan penambahan biaya dapat dianggap sebagai riba karena adanya unsur keuntungan dari utang (al-Qaraḍāwī, 2008). Namun, mayoritas ulama masih memperbolehkan sepanjang tambahan biaya tersebut adalah riil, transparan, dan berbasis pada asas kebolehan muamalah. (Al-Ba'li, 1996, hal. 115), berpendapat bahwa ganti rugi atas keterlambatan pembayaran dapat dibenarkan

sepanjang benar-benar mencerminkan kerugian riil. Sebaliknya, (Al-Hattab, 1984, hal. 176) menolak secara tegas setiap bentuk tambahan biaya yang dikenakan dalam perjanjian restrukturisasi karena dipandang sebagai bentuk riba yang batil

Dalam konteks produk IMBT, regulasi syariah memberikan ruang inovasi yang luas. Akad ini memungkinkan nasabah memperoleh manfaat dari aset melalui sewa, yang kemudian berujung pada kepemilikan di akhir periode. IMBT telah menjadi salah satu instrumen populer dalam pembiayaan syariah, terutama di sektor perumahan dan pembiayaan aset produktif. Penerapannya diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 serta Pasal 19 ayat (1) UU Perbankan Syariah, sehingga memberikan legitimasi hukum yang kuat. Namun, fleksibilitas IMBT dalam praktik justru membuka potensi terjadinya multitafsir, khususnya dalam aspek restrukturisasi pembiayaan (Zukron, 2024).

Studi kasus pada Unit Usaha Syariah (UUS) PT Bank DKI menjadi relevan karena lembaga ini telah menunjukkan kinerja keuangan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Pada akhir 2023, UUS PT Bank DKI berhasil mencatatkan laba bersih tertinggi sejak berdirinya bank tersebut, sekaligus meraih sejumlah penghargaan bergengsi dalam industri keuangan syariah (Zharfani, 2024). Dengan reputasi yang dimilikinya, penelitian mengenai implementasi Fatwa DSN-MUI No. 134/2020 di UUS PT Bank DKI dapat memberikan gambaran empiris tentang bagaimana teori normatif syariah diwujudkan dalam praktik perbankan modern

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif berupa studi kasus (*case study*) dengan pendekatan hukum empiris. Penelitian dilakukan pada Unit Usaha Syariah PT Bank DKI dengan tujuan memperoleh pemahaman mendalam mengenai penerapan biaya riil akibat penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan pada akad IMBT dalam praktik pembiayaan syariah. Data penelitian diperoleh melalui wawancara, observasi langsung, dan studi dokumentasi yang difokuskan kepada pihak Kepatuhan Syariah (*Sharia Compliance*) dan Dewan Pengawas Syariah sebagai informan utama. Selain data lapangan, penelitian ini juga menggunakan data sekunder berupa literatur ilmiah, karya akademik, serta ketentuan hukum yang relevan. Analisis dilakukan dengan menelaah kesesuaian praktik penjadwalan kembali pembiayaan dengan prinsip-prinsip hukum

ekonomi syariah dan ketentuan fatwa DSN-MUI terkait restrukturisasi pembiayaan syariah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Praktik Pengenaan Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Akad IMBT di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) akad *Ijārah Muntahiya bi at-Tamlik* (IMBT) merupakan salah satu bentuk restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan bank syariah untuk membantu nasabah yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban angsurannya. Dalam praktiknya, proses ini sering disertai dengan pengenaan biaya riil (*actual cost*) yang bertujuan menutup pengeluaran nyata bank akibat perubahan jadwal pembayaran.

Meskipun demikian, penerapan biaya riil ini perlu dikaji lebih lanjut, terutama terkait kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip syariah, seperti keadilan, transparansi, dan larangan unsur riba. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 serta peraturan perbankan yang berlaku, pada bab ini akan membahas bagaimana penerapan biaya riil dilakukan dalam penjadwalan kembali akad IMBT di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI, meliputi mekanisme penerapannya, dan kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020.

1. Mekanisme Penjadwalan Kembali (*rescheduling*) Akad IMBT di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) akad IMBT di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI merupakan salah satu metode untuk merestrukturisasi pembiayaan yang menggunakan akad IMBT, dalam hal ini pada produk pembiayaan KPR iB, yang diperbolehkan untuk Nasabah KPR iB di Bank DKI dengan kriteria *fixed income* (pegawai/karyawan tetap dan sejenisnya) serta *non fixed income* (kategori wiraswasta/profesional). Ketika penjadwalan kembali tagihan dilakukan, tenor utang pokoknya tidak bertambah, karena restrukturisasi melalui *rescheduling* di UUS PT Bank DKI dilakukan dengan dua cara. Pertama dengan mengubah porsi angsuran, yaitu dengan merubah totalan angsuran pokoknya saja tanpa merubah jangka waktu dan margin. Misalnya, seorang nasabah memiliki sisa pinjaman sebesar 500 juta dengan sisa jangka waktu tujuh tahun,

margin sebesar 10%, dan angsuran per bulan sebesar 1.833.333,33. Setelah dilakukan *rescheduling*, angsurannya menjadi satu juta selama lima tahun, dan sisa angsuran yang besarnya ditagihkan pada angsuran dua tahun terakhir. Kedua dengan merubah jangka waktu atau tenor angsurannya. Jika merubah jangka waktu maka dikenakan biaya ganti rugi untuk premi asuransi, di mana premi asuransi itu berbeda-beda disesuaikan dengan *rate* perusahaan asuransi yang menjadi rekanan bank.

Mekanisme pemberian restrukturisasi tersebut secara garis besar di Bank DKI dilakukan melalui beberapa tahapan. Inisiasi merupakan tahapan di mana nasabah mengirimkan surat permohonan restrukturisasi disertai dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk restrukturisasi, atau dilakukan penawaran restrukturisasi kepada nasabah kolektabilitas 1 dan 2. Verifikasi dilakukan berdasarkan dokumen-dokumen yang disampaikan nasabah, di mana petugas bank melakukan pemeriksaan persyaratan dan melakukan kunjungan ke lokasi agunan dan lokasi kerja untuk menilai kesesuaiannya terhadap dokumen yang telah diajukan sebelumnya. Analisa dilakukan apabila terdapat kesesuaian antara dokumen persyaratan dan hasil kunjungan, untuk selanjutnya diproses lebih lanjut oleh petugas bank.

Tahap keputusan mencakup review kepatuhan restrukturisasi KPR iB yang dilakukan oleh pemutus pembiayaan dari Satuan Kerja Syariah Kantor Pusat atau Satuan Kerja Kantor Cabang. Keputusan restrukturisasi KPR iB dilakukan oleh pemutus pembiayaan dari Satuan Kerja Syariah Kantor Pusat atau Kantor Cabang bersama Satuan Kerja Risiko Kredit, khususnya pada struktur organisasi Cabang Syariah Fase 1. Kewenangan memutus pembiayaan berada pada pihak yang lebih tinggi (pimpinan) dari pihak yang memutuskan pemberian pembiayaan awal. Akad *addendum* dan penyesuaian fasilitas pembiayaan dilakukan apabila proses analisa telah disetujui oleh petugas bank. Pada tahap ini, petugas bank akan menginformasikan kepada nasabah untuk dilakukan penjadwalan akad. Proses ini meliputi penerbitan atau pencetakan Surat Pemberitahuan Persetujuan Restrukturisasi Pembiayaan (SPPRP) dan penyerahan ke pemutus pembiayaan untuk dimintakan tanda tangan, penjelasan isi serta penyerahan SPPRP kepada nasabah, penerimaan kembali SPPRP yang

telah ditandatangani nasabah, penyerahan bundel restrukturisasi pembiayaan beserta SPPRP, verifikasi dokumen sesuai dengan data yang diinput pada eLOS, fasilitasi perjanjian pembiayaan beserta aksesoir-nya, serta input rekening fasilitas pembiayaan dan pencairan pembiayaan.

Tahap dokumentasi dilakukan dengan mencatat seluruh dokumen yang menjadi underlying akad restrukturisasi oleh petugas bank. Biaya-biaya yang timbul akibat *rescheduling* yang dilakukan nasabah KPR iB, apabila ada, menjadi beban nasabah. Selanjutnya dilakukan monitoring, evaluasi, dan pelaporan pembiayaan sebagai bentuk pengawasan berkelanjutan terhadap pelaksanaan restrukturisasi tersebut

2. Syarat dan Kriteria Nasabah yang Berhak Diberi Keringanan *Rescheduling* pada Pembiayaan Bermasalah di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI

Penilaian yang dilakukan oleh Unit Usaha Syariah (UUS) PT Bank DKI terhadap nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah dan berpotensi memperoleh keringanan *rescheduling* didasarkan pada sejumlah syarat tertentu. Pertama adalah kedisiplinan nasabah dalam membayar angsuran, yang mencerminkan komitmen serta itikad baik dalam memenuhi kewajiban meskipun menghadapi kesulitan. Kedua adalah aspek mutasi rekening, yang memberi gambaran mengenai pola transaksi keuangan nasabah sehingga dapat dinilai stabilitas serta kredibilitasnya. Ketiga adalah faktor penghasilan. Dalam hal ini, dilakukan penilaian apakah nasabah mengalami penurunan penghasilan atau tidak. Pegawai negeri sipil (ASN/PNS) sekalipun dapat mengalami pengurangan pendapatan, misalnya akibat berkurangnya tunjangan karena absensi yang kurang, penurunan jabatan, atau pemindahan tugas. Faktor-faktor tersebut berpengaruh signifikan terhadap kemampuan nasabah dalam mengangsur kewajiban pembiayaan.

Adapun kriteria nasabah yang dinilai mengalami pembiayaan bermasalah di UUS PT Bank DKI adalah mereka yang pembiayaannya telah masuk dalam kategori kolektabilitas tiga hingga kolektabilitas lima. Kolektabilitas pada tingkatan tersebut dianggap sebagai pembiayaan macet, sehingga membutuhkan tindakan khusus berupa restrukturisasi agar tetap sesuai dengan prinsip kehati-hatian bank sekaligus memberi ruang penyelesaian yang lebih adil bagi nasabah.

3. Ketentuan pada Pembiayaan dengan Akad IMBT di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI

Pembiayaan dengan akad *Ijārah Muntahiya bi at-Tamlik* (IMBT) di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI memiliki ketentuan khusus yang dirancang sesuai dengan karakteristik nasabah serta prinsip syariah yang berlaku. Dari sisi sasaran, pembiayaan ini ditujukan bagi berbagai kelompok, antara lain pegawai negeri sipil Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, calon pegawai negeri sipil di lingkungan Pemprov DKI Jakarta, pegawai tetap badan usaha milik daerah (BUMD), pegawai tetap non-PNS, pegawai tidak tetap atau honorer Pemprov DKI Jakarta, serta anggota DPRD dan pihak lain yang masih terkait dengan Pemprov DKI Jakarta. Selain itu, pembiayaan juga dapat diakses oleh PNS pemerintah pusat, PNS pemerintah daerah lain, pegawai tetap badan usaha milik negara (BUMN), pensiunan PNS Pemprov DKI Jakarta, pensiunan pegawai PT Bank DKI, duda atau janda dari pensiunan pegawai PT Bank DKI, pensiunan PNS pemerintah pusat, serta pensiunan BUMN.

Dari segi jangka waktu, ketentuan yang berlaku bervariasi sesuai dengan status kepegawaian. PNS dan CPNS dapat memperoleh pembiayaan dengan jangka waktu maksimal 240 bulan. Pegawai BUMD diberi jangka waktu hingga 180 bulan, sementara pengurus BUMD hanya hingga 60 bulan. Pegawai tetap non-PNS dapat memperoleh jangka waktu hingga 180 bulan, sedangkan pegawai tidak tetap atau honorer memiliki batas maksimum 60 bulan. Untuk pensiunan Pemprov DKI Jakarta, jangka waktu pembiayaan maksimal adalah 180 bulan, bagi anggota DPRD maksimal 60 bulan, dan untuk pensiunan PT Bank DKI maksimal 96 bulan.

Selain ketentuan jangka waktu, terdapat pula biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah, seperti biaya administrasi dan premi asuransi. Ketentuan mengenai plafon pembiayaan juga diatur secara terperinci. Bagi PNS, CPNS, pegawai tetap BUMD, pengurus BUMD, pegawai tetap non-PNS, dan anggota DPRD, plafon maksimum ditentukan berdasarkan perhitungan rasio angsuran pembiayaan terhadap penghasilan. Untuk pegawai tidak tetap atau kontrak di lingkungan Pemprov DKI Jakarta, golongan PTT dan PPPK dapat memperoleh plafon maksimum sebesar Rp 500.000.000, sedangkan untuk golongan PJLP

maksimal sebesar Rp 50.000.000. Sementara itu, bagi pegawai non-Pemprov, terdapat ketentuan yang berbeda tergantung apakah nasabah menggunakan sistem payroll Bank DKI Syariah atau tidak. Untuk nasabah payroll, plafon maksimum adalah Rp 300.000.000, sedangkan bagi yang gajinya tidak melalui Bank DKI Syariah plafonnya maksimal Rp 150.000.000. Adapun untuk pensiunan, plafon pembiayaan ditentukan berdasarkan rasio angsuran pembiayaan terhadap penghasilan yang diterima setiap bulan.

B. Analisis Kesesuaian Praktik Pengenaan Biaya Riil Sebagai Akibat Penjadwakan Kembali Akad IMBT dengan Fatwa DSN-MUI No. 134/2020 di UUS PT Bank DKI

Setelah melakukan wawancara dengan narasumber Bapak Fahmi Injaz, S.H, sebagai Asisten DPS UUS Bank DKI dan kak Nabilah Zarfani, S.H, sebagai Sekretaris Grup Kebijakan & Prosedur Bank DKI juga berdasarkan data-data dan dokumen yang diperoleh, penulis menganalisa kesesuaian praktik pengenaan biaya riil sebagai akibat penjadwakan kembali akad IMBT dengan Fatwa DSN-MUI Nomor. 134/DSN-MUI/II/2020 tentang biaya riil sebagai akibat penjadwalan kembali tagihan di Unit Usaha Syariah PT Bank DKI. Adapun analisa dibuat dalam bentuk tabel untuk mempermudah mencapai hasil kesesuaian.

Tabel 1. Analisis Kesesuaian Biaya Riil *Rescheduling* Akad IMBT dengan Fatwa DSN-MUI No. 134/2020 di UUS PT Bank DKI

Ketentuan Fatwa DSN-MUI 134/DSN-MUI/II/2020	Praktik di UUS PT Bank DKI	Keterangan & Analisis
Biaya akibat penjadwalan kembali boleh dibebankan ke Nasabah	Biaya dibebankan ke Nasabah	Sesuai. Biaya riil dibebankan sesuai fatwa.
Biaya riil dapat ditelusuri (<i>traceable</i>)	Biaya jelas dan transparan ke Nasabah	Sesuai. Biaya dijelaskan dengan transparan.
Kerugian riil yang terjadi dalam proses bisnis normal / <i>historical cost</i>	Biaya dihitung sesuai biaya nyata yang dikeluarkan	Sesuai. Biaya yang dibebankan adalah biaya nyata yang terjadi.

Komponen biaya riil akibat penjadwalan kembali meliputi komunikasi, surat-menyerat, ATK, perjalanan, konsultasi hukum, notariat, pengikatan jaminan, perpajakan, asuransi, dan penaksiran ulang aset	Biaya yang dibebankan kepada nasabah mencakup komunikasi, surat-menyerat, ATK, perjalanan, asuransi, serta penaksiran ulang aset	Sesuai. Biaya yang dibebankan sesuai fatwa. Beberapa komponen opsional.
Penjadwalan kembali tidak termasuk <i>Faskh al-Dain</i> / <i>Qalb al-Dain</i>	Tenor utang pokok tidak bertambah saat <i>rescheduling</i>	Sesuai. Praktik <i>rescheduling</i> dilakukan dengan mengubah porsi angsuran pokok atau menyesuaikan tenor tanpa menambah jumlah utang.
Biaya riil memenuhi prinsip kewajaran (ALP)	Semua biaya dicatat & dijelaskan melalui Memorandum Analisa Restrukturisasi	Sesuai. Contoh biaya meliputi biaya operasional sebesar Rp500.000 (ATK, transport, materai, surat), biaya asuransi yang bersifat opsional, serta biaya penaksiran ulang aset sebesar Rp250.000 untuk penilaian internal dan Rp2.000.000 untuk penilaian eksternal.

Penjelasan dari tabel di atas adalah sebagai berikut. Biaya yang muncul akibat penjadwalan kembali boleh dibebankan kepada nasabah. Hal ini telah sesuai dengan fatwa karena pada praktik yang terjadi di UUS PT Bank DKI biaya riil memang dibebankan kepada nasabah. Biaya riil juga dapat ditelusuri atas biaya penjadwalan kembali. Pada poin ini, praktik di UUS PT Bank DKI telah sesuai dengan fatwa karena biaya riil yang dibebankan kepada nasabah dijelaskan secara transparan, baik jumlah maupun rincian, yang tercantum pada *SPRP* saat akad kembali.

Kerugian riil yang nyata-nyata terjadi dalam proses bisnis normal atau berdasarkan *historical cost* juga diperhatikan. Berdasarkan praktik di UUS PT Bank DKI, hal ini telah sesuai dengan fatwa, yaitu biaya riil yang dikeluarkan dan

dibebankan kepada nasabah merupakan biaya yang benar-benar terjadi selama proses penjadwalan kembali. Komponen biaya riil sebagai akibat dari penjadwalan kembali tagihan meliputi biaya komunikasi, biaya surat-menyurat, biaya ATK, biaya perjalanan, biaya jasa konsultasi hukum, biaya jasa notariat, biaya pengikatan jaminan, biaya perpajakan, biaya asuransi, dan biaya penaksiran ulang atas aset agunan. Dalam praktiknya, UUS PT Bank DKI telah sesuai dengan fatwa, karena biaya riil yang dikenakan kepada nasabah meliputi biaya komunikasi, biaya surat-menyurat, biaya perjalanan, biaya asuransi, dan biaya penaksiran ulang atas aset agunan. Komponen-komponen biaya riil tersebut memang termasuk dalam ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020.

Penjadwalan kembali tidak termasuk *Faskh al-Dain* atau *Qalb al-Dain* (tambahan tenor kewajiban bayar utang berupa tambahan jumlah utang). Dalam praktiknya, hal ini sesuai dengan fatwa karena ketika dilakukan *rescheduling* tenor utang pokok tidak bertambah. Restrukturisasi melalui *rescheduling* di UUS PT Bank DKI dilakukan dengan dua cara. Pertama, dengan mengubah porsi angsuran, yakni merubah total angsuran pokok saja tanpa mengubah jangka waktu dan margin. Misalnya, seorang nasabah memiliki sisa pinjaman Rp500.000.000 dengan sisa jangka waktu tujuh tahun, margin 10%, dan angsuran per bulan Rp1.833.333,33. Setelah dilakukan *rescheduling*, angsuran menjadi Rp1.000.000 selama lima tahun, sedangkan sisa angsuran ditagihkan pada dua tahun terakhir. Kedua, dengan mengubah jangka waktu atau tenor angsuran. Jika dilakukan perubahan jangka waktu, maka nasabah dikenakan biaya ganti rugi untuk premi asuransi.

Jumlah biaya riil juga memenuhi prinsip kewajaran dan kelaziman (*Arm's Length Principle/ALP*). Pada praktik di UUS PT Bank DKI, hal ini sesuai dengan fatwa karena penghitungan biaya riil didasarkan pada biaya yang benar-benar dikeluarkan bank selama proses *rescheduling*. Biaya tersebut dikenakan kepada nasabah sejak awal akad sesuai dengan perkiraan bank, seperti biaya operasional sebesar Rp500.000 meliputi ATK, transport dalam monitoring nasabah, materai, pulsa, dan surat-surat. Untuk biaya asuransi bersifat opsional, tergantung kesediaan nasabah memperpanjang tenor angsuran. Premi asuransi berbeda-beda sesuai dengan *rate* perusahaan asuransi rekanan bank. Biaya asuransi yang dimaksud meliputi

asuransi jiwa dan asuransi agunan, dihitung berdasarkan hasil penilaian *appraisal* dan perhitungan luas bangunan.

Selain biaya operasional dan asuransi, terdapat pula biaya *appraisal* atau penilaian ulang atas aset agunan. Penilaian ini dilakukan oleh dua pihak. Pertama, penilaian internal oleh pihak Bank DKI sendiri dengan ketentuan limit plafon pembiayaan maksimal Rp5 miliar, dengan biaya Rp250.000. Kedua, penilaian eksternal oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) dengan ketentuan limit plafon pembiayaan di atas Rp5 miliar, dengan biaya Rp2.000.000. Semua biaya restrukturisasi dicantumkan dalam *Memorandum Analisa Restrukturisasi Pembiayaan (MARP)*.

Berdasarkan hasil analisis penulis, praktik di UUS PT Bank DKI telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020. Biaya riil yang dikenakan oleh pihak UUS PT Bank DKI kepada nasabah meliputi biaya komunikasi, biaya surat-menyurat, biaya perjalanan, biaya asuransi, dan biaya penaksiran ulang aset agunan. Biaya-biaya tersebut termasuk dalam komponen biaya riil yang boleh dibebankan kepada nasabah berdasarkan fatwa. Dengan demikian, pembebanan biaya riil yang dikeluarkan oleh pihak UUS PT Bank DKI kepada nasabah sepenuhnya sesuai dengan kerugian nyata yang dialami bank selama proses restrukturisasi melalui *rescheduling*.

KESIMPULAN

Penelitian ini menelaah mekanisme pemberian keringanan pembiayaan melalui penjadwalan kembali atau *rescheduling* pada Unit Usaha Syariah PT Bank DKI, dengan penekanan pada praktik pembebanan biaya riil selama proses restrukturisasi. Berdasarkan hasil analisis, diperoleh temuan bahwa proses *rescheduling* senantiasa diawali dengan pengajuan dari nasabah yang menghadapi kendala pembayaran. Permohonan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan evaluasi oleh pihak bank melalui pengumpulan data serta penilaian atas kualitas pembiayaan. Apabila hasil penilaian menunjukkan bahwa nasabah masih layak menerima restrukturisasi, maka bank dan nasabah melaksanakan akad ulang yang berfungsi sebagai perjanjian baru, di dalamnya memuat kesepakatan mengenai ketentuan restrukturisasi termasuk biaya-biaya yang timbul.

Temuan utama menunjukkan bahwa penerapan biaya riil dalam praktik *rescheduling* pada Unit Usaha Syariah PT Bank DKI telah sesuai dengan Fatwa Dewan

Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan. Biaya yang dikenakan sepenuhnya mencerminkan pengeluaran nyata bank, antara lain komunikasi, surat-menyurat, perjalanan, asuransi, dan penaksiran ulang aset agunan. Dengan demikian, penerapan biaya tersebut dapat dipandang konsisten dengan prinsip keadilan, transparansi, serta kepatuhan terhadap ketentuan syariah, sehingga memperkuat kredibilitas lembaga dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Meskipun demikian, hasil penelitian ini mengisyaratkan perlunya penguatan aspek inovasi dalam proses restrukturisasi, terutama melalui penerapan sistem digital. Digitalisasi diyakini mampu mengurangi ketergantungan pada dokumen fisik, meningkatkan efisiensi prosedur, serta memperkuat akurasi dan transparansi dalam pengelolaan data nasabah. Sejalan dengan itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas cakupan kajian, baik dengan menambahkan variabel baru, menerapkan metode penelitian yang berbeda, maupun melakukan studi komparatif antar lembaga keuangan syariah. Dengan pendekatan yang lebih beragam, penelitian ke depan diharapkan mampu menghasilkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai praktik *rescheduling* serta memberikan kontribusi yang lebih signifikan bagi pengembangan literatur dan praktik perbankan syariah di Indonesia.

DAFTAR REFRENSI

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Ba'li, A. A.-H. (1996). *Mafahim Asasiyyahfi Al-Bunuk Al-Islaamiyah*. Beirut: Al-Qahirah: al-Ma'had al-'Alami ri-al-Fikr al-Islami.
- Al-Fayrūzābādī. (2013). *Al-Qāmūs al-Muḥīṭ*. Lebanon: Dar al Kutub al Islāmiyyah.
- Al-Hattab, A. A. (1984). *Tahrir al-Kalam Fi Masa'il al-Iltizam*. Tunisia : Dar al-Ghorbiy.
- al-Qaradāwī. (2008). *The Lawful and the Prohibited in Islam*. Kairo: Dar al-Taqwa.
- al-Ruky, M. (1998). *Qawaid al-Fiqh al-Islamy min Khilal Kitab "al-Isyraf 'ala Masa'il al Khilaf" al-Qadhi Abd al-Wahhāb al-Baghdadi al-Maliky* (Vol. 1). Damaskus: Dar al-Qalam.
- Andrianto. (2019). *Manajemen Bank*. Jakarta: Qiara Media.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2020). *Fatwa No. 134/DSN-MUI/II/2020 tentang biaya riil sebagai akibat penjadwalan kembali tagihan*. Jakarta: DSN-MUI.

- Hulam, T., & Azani, M. (2016). PENJADWALAN KEMBALI (RESCHEDULING) TAGIHAN MURABAHAH DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH (BRIS) KOTA PEKANBARU BERDASARKAN HUKUM ISLAM. *DOAJ : Open Global Trusted*, 16(1), 60-74.
- Ismail. (2016). *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Manzhūr, I. (2009). *Lisān al-‘Arab* (Vol. Juz 4). Beirut: Dar al Kutub al Ilmīyah.
- Muzayanah, & Izzah, S. N. (2025). Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 Dan Nomor 22/DSN-MUI/III/2002 Terhadap Pembiayaan Salamruma Di BPRS. *Al-Mizan: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*.
- Prasetyana, N. E., Astuti, Y., & Satyawati, M. D. (2014). Evaluasi Tingkat Risiko Pembiayaan Murabahah. *Jurnal Ilmu Manajemen (JIM)*, 2(4), 1329-1340.
- Rivai, V., & Arifin, A. (2010). *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sutrisna, M. V., Prayustika, P. A., & Elfarosa, K. V. (2022). *Analisis Penanganan Kredit Macet di Masa Pandemi pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Denpasar Renon*. Denpasar: Repository Politeknik Negeri Bali.
- Wahyudi, I. (2013). *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta: Salemba Empat.
- Zharfani, N. (2024). *Analisis Biaya Riil Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan Pembiayaan Bermasalah Dan Kesesuaiannya Dengan Fatwa Dsn Mui Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 (Studi Kasus Pembiayaan KMG IB Dengan Akad Murabahah Di Unit Syariah PT Bank DKI)*. Jakarta: Skripsi, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ Jakarta).
- Zukron, M. R. (2024). Implementasi Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah dan IMBT (Hybrid Contract) Di PT Bluepixell. *Jurnal Ilmiah Multidisiplin Nusantara (JIMNU)*, 2(3), 185-194.