



BIAYA RIIL DALAM TA'WID PADA PEMBIAYAAN DI BSI DALAM PANDANGAN FATWA DSN-MUI

Fitroh Saidatul Robiah

Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta

Syarif Hidayatullah

Institut Ilmu Al-Qur'an, Jakarta

Korespondensi Penulis: echasaida584@gmail.com syarifhidayatullah@iiq.ac.id

Abstract *There are still several findings related to ta'wid. Based on Nadia Ananda Elsanti's 2017 research at BNI Syariah in Semarang, it was found that the amount of compensation (ta'wid) was determined from the beginning of the agreement. Since the ta'wid provision was included in the contract, the practice does not align with DSN MUI Fatwa No. 43/DSN-MUI/VIII/2004. This study aims to examine the practice of real costs as ta'wid in Sharia Home Ownership Financing for defaulting customers at BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza and to analyze its conformity with Fatwa No. 129/DSN-MUI/VII/2019. Using a qualitative case study with a normative-empirical legal approach, data were collected through interviews, observations, and literature review. The study found that real costs are not predetermined in the contract but are determined through deliberation and restructuring, and this practice aligns with the fatwa, applying only if default actually occurs.*

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

Abstrak Berdasarkan penelitian Nadia Ananda Elsanti tahun 2017 di BNI Syariah Semarang, ditemukan bahwa penetapan ta'wid dilakukan sejak awal akad, sehingga belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik biaya riil sebagai ta'wid pada pembiayaan pemilikan rumah syariah untuk nasabah wanprestasi di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza serta menganalisis kesesuaiannya dengan Fatwa No. 129/DSN-MUI/VII/2019. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan normatif-empiris melalui studi kasus dan lapangan, menggunakan data primer dari wawancara dan observasi, serta data sekunder dari literatur dan dokumen hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik biaya riil tidak ditetapkan di awal akad dan sesuai fatwa, sebab hanya dibebankan jika wanprestasi benar-benar terjadi serta sesuai prinsip kepatutan dan kewajaran.

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

PENDAHULUAN

Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan, baik dari segi produk maupun jumlah institusi yang beroperasi. Dalam pertumbuhannya, LKS dituntut untuk tidak hanya mampu menjalankan fungsi intermediasi keuangan yang sesuai syariah, tetapi juga mampu menanggapi tantangan dan risiko pembiayaan, termasuk risiko wanprestasi yang dialami oleh nasabah. Dalam konteks ini, keberadaan mekanisme ganti rugi atau *ta'wid* menjadi sangat penting dan tidak terpisahkan dari sistem pembiayaan syariah. *Ta'wid* menjadi solusi ketika terjadi kelalaian atau pelanggaran kewajiban kontraktual yang mengakibatkan kerugian finansial pada pihak bank. Menanggapi hal tersebut, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah mengeluarkan beberapa fatwa yang bertujuan memberikan panduan hukum syariah kepada LKS dalam menangani

pembiayaan bermasalah, di antaranya adalah Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 tentang biaya *riil* sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi. Fatwa ini menegaskan bahwa *ta'wid* hanya dapat dikenakan kepada nasabah apabila terdapat kerugian nyata dan dapat dibuktikan secara kuantitatif oleh pihak bank sebagai akibat dari wanprestasi nasabah. Jika kerugian tidak dapat dihitung secara jelas atau tidak bersifat *riil*, maka nasabah tidak dapat dikenakan *ta'wid*.

Dalam regulasi sebelumnya, DSN-MUI telah lebih dulu menerbitkan Fatwa No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'wid*), yang memberikan panduan umum mengenai implementasi *ta'wid* dalam transaksi keuangan syariah. Namun demikian, Fatwa No.129/DSN-MUI/VII/2019 hadir dengan rumusan yang lebih spesifik, terutama terkait jenis dan kriteria biaya *riil* yang dapat dibebankan kepada nasabah. Kedua fatwa tersebut saling melengkapi, dan implementasinya diharapkan dapat menghindari praktik yang tidak sesuai dengan prinsip keadilan dan transparansi dalam syariah. Meskipun demikian, masih ditemukan berbagai penyimpangan dalam praktik penerapan *ta'wid* di lapangan. Sebagai contoh, dalam penelitian yang dilakukan oleh Nadia Ananda Elsanti pada tahun 2017 terhadap BNI Syariah Kota Semarang, ditemukan bahwa besar ganti rugi telah ditentukan sejak awal perjanjian dalam akad, dengan nilai tetap yang dihitung sebelum wanprestasi terjadi (Elsanti, 2017: 54). Hal ini menunjukkan penerapan konsep kerugian yang diperkirakan (*potential loss*), bukan kerugian riil sebagaimana yang diamanatkan dalam fatwa.

Lebih lanjut, praktik di BNI Syariah Semarang juga menunjukkan bahwa nominal *ta'wid* ditentukan berdasarkan lamanya keterlambatan pembayaran. Semakin lama keterlambatan, semakin besar pula *ta'wid* yang dikenakan. Praktik ini jelas tidak sejalan dengan ketentuan fatwa DSN, karena dalam hal ini bank telah menetapkan biaya berdasarkan proyeksi kerugian,

bukan atas dasar biaya tetap yang benar-benar dikeluarkan (Elsanti, 2017: 57). Dalam konteks lain, Nida Aisyah mengungkapkan bahwa Bank Syariah menerapkan sistem perhitungan manual untuk menentukan biaya *riil*, dengan melampirkan bukti-bukti pengeluaran seperti kwitansi transportasi dan

akomodasi untuk kegiatan penagihan (Aisyah, 2021: 32). Pendekatan ini dinilai lebih sesuai dengan prinsip syariah karena *ta'wid* dikenakan berdasarkan kerugian nyata. Namun, Imam Azizuddin dan Saeful Bahri justru menemukan bahwa dalam praktiknya,

beberapa bank mencantumkan nilai *ta'wid* secara *eksplisit* dalam akad, misalnya menetapkan Rp67,- untuk setiap Rp100.000,- tunggakan per hari keterlambatan, yang bertentangan dengan ketentuan fatwa (Azizuddin dan Bahri, 2022: 41).

Dari berbagai temuan tersebut terlihat bahwa masih terjadi perbedaan implementasi dan pemahaman mengenai *ta'wid* di berbagai LKS. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk meninjau lebih jauh kesesuaian antara praktik di lapangan dengan ketentuan normatif dalam fatwa DSN-MUI. Penelitian ini mengambil fokus pada penerapan biaya *riil* sebagai *ta'wid* akibat wanprestasi dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank Syariah Indonesia (BSI), khususnya pada KCP. Bekasi Kalimalang Plaza. Lokasi ini dipilih karena selain aktif dalam pembiayaan pemilikan rumah dengan prinsip syariah, BSI KCP. Bekasi Kalimalang juga menjadi bagian dari lembaga yang mendapatkan kepercayaan tinggi dari masyarakat serta berbagai penghargaan, baik dari Bank Indonesia maupun lembaga keuangan syariah internasional.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang bertujuan untuk memperoleh pemahaman mendalam terhadap makna yang tersembunyi di balik suatu fenomena yang dikaji. Pendekatan kualitatif ini menitikberatkan pada pengumpulan data deskriptif melalui metode wawancara dan observasi, sehingga memungkinkan peneliti untuk menafsirkan realitas sosial sebagaimana adanya di lapangan. Data penelitian diperoleh dari wawancara mendalam, catatan lapangan, dan dokumentasi, yang kemudian dianalisis secara interpretatif guna menemukan makna dan pola yang muncul dari hasil pengamatan.¹

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia menunjukkan pertumbuhan yang signifikan, seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai bank syariah terbesar di tanah air memiliki peran penting dalam menyediakan berbagai produk pembiayaan, termasuk pembiayaan pemilikan rumah syariah. Produk ini dirancang untuk memberikan alternatif pembiayaan yang bebas dari unsur *riba*, *garar*, dan *maisir*, sehingga masyarakat dapat memiliki rumah dengan cara

¹ Syafrida Hafni Sahir, *METODOLOGI PENELITIAN*, ed. Try Koryati, Cetakan I (PENERBIT KBM INDONESIA, 2022)

yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. 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. (Ningsih, Muhaimin, & al-Mizan, 2023).

Namun demikian, praktik pembiayaan pemilikan rumah tidak terlepas dari tantangan, terutama terkait dengan risiko wanprestasi ketika nasabah tidak mampu melaksanakan kewajibannya sesuai dengan akad yang disepakati. Situasi wanprestasi menimbulkan konsekuensi hukum dan finansial yang tidak hanya berdampak pada nasabah, tetapi juga terhadap kesehatan keuangan bank. Dalam konteks inilah, konsep *ta'wīd* atau ganti rugi menjadi instrumen penting untuk menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. *Ta'wīd* dipahami sebagai kompensasi atas kerugian nyata atau biaya riil yang dikeluarkan bank akibat wanprestasi nasabah, misalnya biaya penagihan, biaya administrasi, hingga biaya lelang jaminan. Penerapan *ta'wīd* memerlukan kehati-hatian agar tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang mengedepankan keadilan, transparansi, dan kemaslahatan.

Melalui penelitian di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza, ditemukan berbagai dinamika yang terjadi dalam praktik pembiayaan pemilikan rumah syariah, khususnya terkait penerapan biaya riil sebagai *ta'wīd*. Penelitian ini menyoroti bagaimana bank mengidentifikasi kerugian riil, bagaimana prosedur penetapan nilai *ta'wīd* dilakukan, serta bagaimana mekanisme komunikasi dan penyelesaian diterapkan kepada nasabah yang mengalami wanprestasi. Selain itu, penelitian juga menggali perbedaan sikap bank dalam menghadapi nasabah yang benar-benar tidak mampu membayar karena faktor eksternal (*force majeure*) dengan mereka yang lalai atau sengaja ingkar terhadap kewajiban.

Praktik Biaya Riil sebagai *Ta'wīd* pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah pada Nasabah yang Mengalami Wanprestasi di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bekasi Kalimalang Plaza

Praktik biaya *riil* sebagai *ta'wīd* pada pembiayaan pemilikan rumah syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Bekasi Kalimalang Plaza dapat dipahami sebagai bagian dari mekanisme pengendalian risiko pembiayaan bermasalah. Dalam akad *murābahah*

yang menjadi dasar pembiayaan pemilikan rumah, bank terlebih dahulu membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah, lalu menjual kembali dengan harga yang telah disepakati ditambah *margin* (keuntungan) tetap. Sistem ini menjamin kepastian harga dan besaran kewajiban nasabah sejak awal akad, berbeda dengan kredit konvensional yang menggunakan bunga fluktuatif. Namun, kepastian harga ini tidak menjamin kepastian pembayaran, karena faktor ekonomi maupun personal dapat membuat nasabah gagal memenuhi kewajibannya tepat waktu.

Ketika nasabah mengalami wanprestasi, bank pada tahap awal tidak serta-merta mengenakan *ta'wīd*. Pihak bank lebih dahulu menempuh pendekatan persuasif melalui komunikasi langsung, baik via telepon maupun kunjungan ke rumah, untuk memahami kesulitan yang dialami nasabah. Jika keterlambatan hanya berlangsung satu hingga dua bulan, bank masih menempatkan nasabah dalam kategori kolektibilitas lancar atau dalam perhatian khusus. Namun, apabila keterlambatan telah mencapai tiga bulan atau lebih (kolektibilitas dua hingga tiga), bank mulai memberikan peringatan yang lebih serius, termasuk menawarkan skema penyelamatan pembiayaan melalui *rescheduling*, *reconditioning*, maupun *restructuring*.

Penerapan *ta'wīd* baru dilakukan ketika keterlambatan pembayaran mencapai tahap kolektibilitas dua, yaitu tunggakan hingga 90 hari. Pada tahap ini, bank menilai bahwa keterlambatan sudah menimbulkan kerugian riil, misalnya biaya operasional untuk penagihan, biaya komunikasi, dan biaya administratif. Penetapan *ta'wīd* dilakukan bukan berdasarkan jumlah cicilan yang menunggak, melainkan pada pengeluaran nyata bank dalam upaya penagihan dan penyelamatan pembiayaan. Dengan demikian, *ta'wīd* berfungsi sebagai kompensasi atas biaya *riil* yang benar-benar timbul, bukan sebagai bentuk denda atau penalti yang bersifat spekulatif.

Proses pembebanan *ta'wīd* juga memperhatikan status dan kondisi nasabah. Dalam kasus nasabah yang terkena pemutusan hubungan kerja (PHK) atau mengalami kerugian usaha, bank cenderung mengedepankan prinsip musyawarah dan mencari solusi jangka panjang melalui restrukturisasi. *Ta'wīd* tetap dikenakan, tetapi jumlahnya disesuaikan dengan biaya nyata yang dikeluarkan bank. Hal ini menunjukkan bahwa bank berupaya menyeimbangkan perlindungan terhadap kepentingannya dengan tetap menjaga keadilan bagi nasabah. Sebaliknya, bagi nasabah yang terbukti lalai atau sengaja menunda pembayaran meskipun secara finansial mampu, bank lebih tegas dalam mengenakan

ta'wīd dan bahkan dapat melanjutkan pada tahap eksekusi jaminan jika tidak ada penyelesaian.

Salah satu bentuk kerugian nyata yang sering muncul adalah biaya lelang jaminan ketika pembiayaan benar-benar masuk kategori macet. Proses lelang membutuhkan biaya iklan di media massa, biaya administrasi ke kantor lelang, serta terkadang biaya jasa hukum apabila sengketa masuk ranah litigasi. Seluruh biaya tersebut didokumentasikan secara transparan oleh bank, kemudian dibebankan kepada nasabah. Mekanismenya dilakukan dengan memotong hasil penjualan jaminan. Apabila nilai penjualan jaminan lebih besar daripada sisa kewajiban nasabah beserta biaya yang timbul, kelebihan dana dikembalikan kepada nasabah. Sebaliknya, jika hasil penjualan lebih kecil, maka selisihnya tetap menjadi tanggungan nasabah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak bank menunjukkan bahwa dalam praktiknya, biaya yang paling sering muncul adalah biaya administrasi penagihan dan biaya iklan lelang. Jasa hukum jarang digunakan, kecuali dalam kasus tertentu yang kompleks. Penetapan biaya ini tidak dilakukan secara spekulatif, melainkan berdasarkan tagihan resmi dari pihak ketiga, seperti kantor lelang atau media iklan. Hal ini menjadi bukti bahwa praktik *ta'wīd* di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza berorientasi pada biaya riil, bukan pada denda berbasis waktu seperti yang berlaku pada sistem konvensional. Dari perspektif hukum perdata, wanprestasi yang dilakukan nasabah termasuk kategori tidak tepat waktu dalam melaksanakan prestasi. Artinya, nasabah tidak menolak kewajiban, tetapi tidak mampu memenuhi sesuai jadwal yang ditetapkan.

Sementara dalam perspektif fikih, wanprestasi ini termasuk dalam kategori *taqṣīr* atau *tafrīt*, yaitu kelalaian dalam menjalankan tanggung jawab yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Dalam konteks ini, nasabah berkewajiban mengganti kerugian, yang dalam praktik perbankan syariah diwujudkan melalui pembayaran *ta'wīd*.

Praktik ini tidak hanya melindungi kepentingan bank, tetapi juga menjaga prinsip kesetaraan dalam akad. Jika nasabah tidak dibebani *ta'wīd*, maka seluruh beban biaya akibat wanprestasi akan ditanggung bank, yang pada akhirnya bisa merugikan nasabah lain dan mengganggu stabilitas lembaga. Dengan adanya *ta'wīd*, biaya tersebut dibebankan kepada pihak yang menimbulkannya, yakni nasabah yang wanprestasi. Namun, berbeda dengan denda pada sistem konvensional, *ta'wīd* di sini tidak dimaksudkan sebagai bentuk hukuman, melainkan penggantian atas biaya *riil*.

Selain aspek administratif, praktik *ta'wīd* juga memiliki dimensi edukatif. Bank berharap dengan adanya beban biaya tambahan, nasabah akan lebih disiplin dalam memenuhi kewajibannya. Namun, penerapan *ta'wīd* tetap dilakukan dengan prinsip kehati-hatian agar tidak memberatkan nasabah yang benar-benar tidak mampu. Oleh sebab itu, komunikasi intensif antara bank dan nasabah menjadi kunci dalam menentukan langkah yang proporsional.

Dengan demikian, praktik biaya riil sebagai *ta'wīd* di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza menunjukkan adanya keseimbangan antara kepatuhan terhadap prinsip syariah dan kebutuhan praktis dalam menjaga kesehatan pembiayaan. Bank tidak serta-merta mengenakan *ta'wīd*, melainkan melalui tahapan peringatan, musyawarah, hingga upaya restrukturisasi. *Ta'wīd* baru dikenakan ketika terdapat kerugian nyata yang dapat dibuktikan, dengan nilai sesuai biaya *riil* yang dikeluarkan. Mekanisme ini mencerminkan upaya bank untuk mengimplementasikan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas dalam mengelola risiko wanprestasi nasabah pada pembiayaan pemilikan rumah syariah.

Analisis Kesesuaian Praktik Biaya Riil sebagai Ta'wīd di Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa DSN-MUI No. 129/2019

Fatwa DSN-MUI No. 129 menekankan bahwa *ta'wīd* hanya dapat dikenakan kepada nasabah yang mampu tetapi lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Hal ini menjadi prinsip penting agar *ta'wīd* tidak menambah beban bagi nasabah yang betul-betul tidak mampu atau mengalami kondisi *force majeure*. Dalam praktik BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza, prinsip ini tercermin dari sikap bank yang membedakan perlakuan antara nasabah yang mengalami kesulitan ekonomi karena faktor eksternal dengan mereka yang secara finansial mampu namun menunda kewajiban. Kepada nasabah yang terdampak PHK atau kerugian usaha, bank lebih mengedepankan upaya restrukturisasi atau penyelamatan pembiayaan, sementara *ta'wīd* tetap dikenakan sebatas biaya *riil* yang benar-benar timbul. Sebaliknya, kepada nasabah yang sengaja menunda atau lalai, bank lebih tegas dalam pembebanan *ta'wīd* dan bahkan bisa melanjutkan ke eksekusi jaminan.

Aspek transparansi juga menjadi perhatian penting dalam fatwa DSN-MUI. Fatwa tersebut menegaskan bahwa biaya *riil* yang dikenakan harus dapat ditelusuri dan dijelaskan kepada nasabah secara terbuka. Hal ini telah diimplementasikan oleh BSI KCP

Bekasi Kalimalang Plaza, di mana setiap pengeluaran biaya penagihan atau lelang selalu disertai dengan bukti tagihan yang sah. Misalnya, bukti pembayaran iklan lelang di media massa, bukti biaya administrasi ke kantor lelang, maupun bukti pembayaran kepada pihak ketiga yang dilibatkan. Dengan demikian, nasabah memiliki kejelasan atas dasar perhitungan *ta'wīd*, sehingga tidak ada unsur manipulasi atau penggelembungan biaya.

Dalam kaitannya dengan prinsip syariah, fatwa DSN-MUI menegaskan bahwa *ta'wīd* bukanlah instrumen untuk mendapatkan keuntungan tambahan bagi bank, melainkan sekadar kompensasi atas kerugian nyata. Praktik di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza juga menunjukkan konsistensi dengan prinsip ini. Pihak bank menegaskan bahwa hasil dari *ta'wīd* tidak masuk dalam pos pendapatan bank, melainkan untuk menutup biaya yang benar-benar sudah dikeluarkan. Hal ini penting karena jika *ta'wīd* diposisikan sebagai sumber keuntungan, maka mekanismenya bisa menyerupai *riba* yang diharamkan. Oleh sebab itu, bank memastikan bahwa pencatatan *ta'wīd* hanya sebatas pengganti kerugian, bukan margin tambahan.

Fatwa DSN-MUI No. 129 juga menyebutkan bahwa besaran *ta'wīd* harus sesuai dengan biaya yang benar-benar timbul, bukan estimasi atau perkiraan. Ketentuan ini sesuai dengan praktik di lapangan, di mana BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza selalu menunggu munculnya tagihan resmi sebelum membebankan biaya kepada nasabah. Contohnya, ketika pembiayaan masuk tahap lelang, biaya baru dikenakan setelah ada invoice dari kantor lelang dan media iklan, bukan berdasarkan perkiraan biaya yang mungkin timbul. Mekanisme ini memperlihatkan kepatuhan bank terhadap prinsip kehati-hatian dan akuntabilitas sebagaimana dikehendaki fatwa.

Di sisi lain, fatwa DSN-MUI juga memberikan pedoman bahwa penerapan *ta'wīd* harus mempertimbangkan kepatutan (*al-ma'ruf*) dalam transaksi. Artinya, meskipun ada biaya nyata yang timbul, namun jika besarnya tidak wajar atau melampaui standar kelaziman, maka tidak dapat dibebankan kepada nasabah. BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza juga menegakkan prinsip ini dengan cara hanya membebankan biaya yang memang umum berlaku dan dapat dipertanggungjawabkan. Misalnya, jika biaya transportasi penagihan timbul, maka nilainya disesuaikan dengan standar biaya perjalanan lokal, bukan dengan harga yang dilebihkan. Hal ini menegaskan komitmen bank terhadap prinsip keadilan sebagaimana dikehendaki syariah.

Penerapan fatwa DSN-MUI No. 129 di lapangan juga memperlihatkan bagaimana regulasi syariah berfungsi sebagai rambu untuk menjaga praktik keuangan tetap berada dalam koridor syariah. Sebelum fatwa ini hadir, terdapat kekhawatiran bahwa penerapan denda pada perbankan syariah berpotensi menyerupai bunga bank konvensional. Namun, dengan adanya fatwa ini, bank memiliki dasar hukum yang jelas untuk mengenakan biaya tambahan, dengan syarat biaya tersebut berbentuk biaya *riil* yang dapat dipertanggungjawabkan. BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza menunjukkan bahwa fatwa ini tidak hanya menjadi aturan formal, tetapi juga menjadi pedoman praktis dalam pengambilan keputusan terkait nasabah wanprestasi.

Kesesuaian praktik BSI dengan fatwa DSN-MUI juga memperlihatkan bahwa lembaga keuangan syariah di Indonesia berupaya menjalankan fungsi edukasi kepada nasabah. Melalui mekanisme *ta'wīd*, bank tidak hanya menutupi kerugian, tetapi juga memberikan pesan moral bahwa setiap keterlambatan atau kelalaian memiliki konsekuensi. Hal ini sejalan dengan maqāṣid al-syarī'ah dalam menjaga harta (*ḥifẓ al-māl*) dan menjaga keadilan dalam transaksi (*ta'dīl al-mu'āmalah*). Dengan demikian, penerapan *ta'wīd* bukan hanya instrumen finansial, tetapi juga instrumen etis dalam membangun budaya kepatuhan dan disiplin di kalangan nasabah.

Namun, meskipun praktik di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza sudah sejalan dengan fatwa, masih terdapat tantangan dalam implementasi. Salah satunya adalah masalah subjektivitas dalam menentukan apakah nasabah termasuk kategori “mampu tetapi lalai” atau “tidak mampu secara nyata”. Penentuan ini membutuhkan analisis yang komprehensif, dan terkadang menimbulkan perbedaan persepsi antara pihak bank dan nasabah. Untuk itu, diperlukan mekanisme yang lebih objektif dan standar dalam melakukan penilaian kemampuan nasabah, agar penerapan *ta'wīd* benar-benar sesuai dengan prinsip keadilan.

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa praktik biaya *riil* sebagai *ta'wīd* di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 129/DSN-MUI/VII/2019. Kesesuaian tersebut terlihat pada aspek pembatasan *ta'wīd* hanya untuk nasabah yang mampu tetapi lalai, pembebanan biaya yang dapat ditelusuri dan wajar, transparansi perhitungan biaya, serta pencatatan *ta'wīd* hanya sebagai pengganti kerugian, bukan keuntungan tambahan. Dengan demikian, penerapan *ta'wīd* di BSI tidak hanya sah secara hukum positif, tetapi juga sah secara syariah, sehingga

**BIAYA RIIL DALAM TA'WID PADA PEMBIAYAAN DI BSI
DALAM PANDANGAN FATWA DSN-MUI**

mampu memberikan kepastian hukum, menjaga stabilitas keuangan, serta melindungi keadilan bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bank Syariah Indonesia KCP. Bekasi Kalimalang Plaza, Bapak Komarudin bagaikan Retail Collection Officer Bapak Komarudin dan bagian Consumer Finance Executive Bapak Rico Maulana, menunjukkan bahwa praktik biaya *riil* sebagai *ta'wīd* dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah telah disesuaikan dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019. Ringkasan hasil analisis kesesuaian tersebut disajikan dalam tabel berikut.

Tabel 1. Kesesuaian Praktik Biaya *Riil* sebagai *Ta'wīd* di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza dengan Fatwa DSN-MUI No. 129/2019

Ketentuan Fatwa	Praktik di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza	Aplikasi	Keterangan
Biaya riil harus dapat ditelusuri, terkait langsung dengan penagihan, dan sesuai prinsip kepatutan serta kewajaran	Biaya riil yang dikenakan dapat ditelusuri, misalnya biaya penagihan dan kerugian akibat pembatalan	Sesuai	Biaya terbukti nyata dan sesuai al-urf al-ṣaḥīḥ
Biaya riil dapat berupa jasa pihak ketiga	Bank menggunakan jasa notariat dan penyelesaian sengketa	Sesuai	Sesuai ketentuan fatwa
Biaya riil dapat berupa tanpa jasa pihak ketiga (komunikasi, surat menyurat, perjalanan, dll.)	Biaya komunikasi, surat, dan perjalanan tidak dibebankan; jasa notariat dikenakan bila digunakan	Sesuai	Hanya biaya tertentu yang dikenakan
Jika penagihan menggabungkan kedua jenis biaya	Bank menggunakan jasa pihak ketiga dan biaya internal	Sesuai	Sesuai batasan fatwa
Ta'wīd hanya boleh dikenakan atas biaya yang benar-benar dikeluarkan	Biaya seperti lelang, iklan, dan penilaian agunan dibebankan setelah nyata terjadi	Sesuai	Sesuai prinsip <i>replacement cost</i>
Jenis biaya harus disepakati dalam akad	Jenis biaya dijelaskan di akad, meski nominal tidak dicantumkan	Sesuai	Transparansi sejak awal akad

**BIAYA RIIL DALAM TA'WID PADA PEMBIAYAAN DI BSI
DALAM PANDANGAN FATWA DSN-MUI**

Besarnya biaya tidak boleh dicantumkan di akad atau dalam rumus	Besaran biaya tidak ditentukan sejak awal	Sesuai	Sesuai prinsip keadilan syariah
Dana ta'wīd diakui hanya sebagai kompensasi biaya	Bank hanya menerima pengganti biaya riil, bukan keuntungan	Sesuai	Tidak diakui sebagai pendapatan
Biaya riil harus dapat dinilai secara nominal	Nominal sesuai dengan pengeluaran nyata bank	Sesuai	Proporsional dan transparan
Penyelesaian sengketa mengikuti prinsip syariah dan hukum	Musyawahar mufakat, jika gagal melalui BASYARNAS atau Pengadilan Agama	Sesuai	Sesuai ketentuan fatwa

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Biaya Riil dalam *Ta'wīd* pada pembiayaan di BSI menurut Fatwa DSN-MUI, dapat disimpulkan **Pertama** penerapan biaya *riil* sebagai *ta'wīd* dilakukan apabila nasabah mengalami wanprestasi akibat kelalaian atau ketidakmampuan dalam memenuhi kewajiban pembayaran sesuai akad pembiayaan. Sebelum pemberlakuan biaya *riil*, BSI terlebih dahulu menempuh upaya penyelesaian secara kekeluargaan melalui musyawarah dengan nasabah dan restrukturisasi pembiayaan melalui pendekatan *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. Biaya *riil* yang dibebankan meliputi pengeluaran nyata yang benar-benar terjadi selama proses penyelesaian wanprestasi, seperti biaya iklan lelang agunan, jasa penilaian agunan oleh pihak independen, biaya notariat, dan penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga yang ditunjuk. Biaya tersebut tidak dicantumkan nominalnya dalam akad, melainkan dihitung berdasarkan pengeluaran aktual yang dikeluarkan bank. Hasil eksekusi agunan digunakan secara proporsional untuk menutupi kewajiban pokok nasabah dan biaya *riil*, sedangkan kelebihan dana dikembalikan sepenuhnya kepada nasabah. Penerapan biaya *riil* di BSI KCP Bekasi Kalimalang Plaza telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 129/DSN-MUI/VII/2019, dengan prinsip *traceability*, kepatutan, kewajaran, dan kebiasaan sah dalam transaksi syariah (*al-'urf al-shahīh*), serta hanya dikenakan jika benar-benar dikeluarkan dan dibuktikan dengan dokumen resmi. Biaya ini dijelaskan secara umum dalam akad untuk menjaga fleksibilitas dan keadilan. Dana *ta'wīd* tidak dicatat sebagai

pendapatan bank, melainkan sebagai pengganti biaya aktual, dan jika musyawarah gagal, sengketa diselesaikan melalui BASYARNAS atau Pengadilan Agama.

DAFTAR REFRENSI

- Aisyah, N. (2021). *Respon Lembaga Keuangan Syariah terhadap Implementasi Fatwa DSN No.129 tentang Biaya Riil sebagai Ta'widh akibat Wanprestasi (Studi pada Bank DKI Syariah dan KSPPS Usaba Mulya)* (Skripsi Sarjana, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta).
- al-Tirmizī, M. A. 'I. b. 'I. (1998). *Al-Jami' al-Ṣaḥīḥ Sunan al-Tirmizī* (Cet. ke-6). Beirut: Dar al-Gharb al-Islami.
- Azizuddin, I., & Bahri, S. (2021). Implementasi Ta'wid pada Pembiayaan KPR (Studi Kasus di BTN Syariah Cabang Jombang). *Al-Mustashfa*, 6(1), 1-15.
- Dawud, Abu. (2002). *Sunan Abi Dawud, Kitab al-Ijārah, Bāb Fī al-Syurūṭ*, No. 3594. Riyāḍ: Maktabah al-Ma'ārif.
- Elsanti, N. A. (2017). Penerapan Ta'widh pada Pemegang Syariah Card. *Jurisprudentie Universitas Airlangga*, 4(2), 120-135.
- Gusti, M. F. A. (2023). *Implementasi Ta'widh Bagi Nasabah Wanprestasi pada Pembiayaan KPR dalam Perspektif Ekonomi Islam* (Skripsi Sarjana, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta).
- Hidayatullah, S. (2017). *Praktik Perbankan Syariah di Indonesia*. Tangerang Selatan: Gaung Persada (GP) Press Jakarta.
- Ningsih, M. K., Muhaimin, A. W. A., & al-Mizan, U. K. (2023). Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 17 pada pembayaran angsuran pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Jakarta Pusat. *Al-Miṣṣan*, 7(2), 37-66.
- Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*, <https://www.ojk.go.id/waspada> diakses pada tanggal 21 Agustus 2025, pukul 17.34 WIB.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Wahbah, al-Zuhailī. (1998). *Naẓariyah al-Ḍamān*. Damsyiq: Dar al-Fikr.