

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan yang berdasarkan pada prinsip syariat Islam, merupakan metode baru yang dijadikan alternatif atau solusi untuk mengatasi permasalahan yang timbul dalam ekonomi. Dimana lembaga keuangan ini beroperasi sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariat Islam, yang didalamnya menyangkut tata cara bermuamalah yang jauh dari unsur-unsur *riba*, *gharar*, *maisir*, *haram*, dan *zalim*.

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang operasionalnya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin, pembiayaan yang dilakukan dengan akad yang sesuai dengan syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak masa Rasulullah saw. Praktik-praktik seperti menerima titipan harta meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang telah lazim dilakukan semenjak zaman Rasulullah saw. Dengan demikian, fungsi-fungsi utama perbankan modern, yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah Saw (Karim, 2004: 18).

Bank syariah tidak hanya menjalankan fungsi sebagai lembaga penghimpun dana, namun sebagai lembaga tempat masyarakat dapat memperoleh pembiayaan untuk keperluan peningkatan usaha ataupun untuk pemenuhan kebutuhan yang sifatnya konsumtif. Bank syariah dalam hal ini berperan sebagai lembaga pembiayaan atau investasi kepada masyarakat.

Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara Syariah untuk pembiayaan warga yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat belakangan ini. Dari lima Kantor Cabang divisi syariah, permohonan dana untuk kepemilikan rumah yang dikelola secara syariah terus berkembang, bahkan melebihi perkembangan perbankan konvensional.

Setiap orang pasti menginginkan memiliki rumah sendiri sebagai tempat berteduh dikala hujan dan beristirahat dikala malam. Terlebih bagi mereka yang telah menikah tentunya tidak lengkap rasanya hidup berkeluarga kalau menumpang pada orang tua. Tetapi sayang harga rumah di perkotaan menjadi sangat mahal seiring dengan pesatnya pembangunan. Kendala ini menyebabkan KPR menjadi pilihan alternatif.

Secara konsep perbankan syariah dan konvensional adalah sama-sama berfungsi sebagai *financial intermediary* sehingga banyak produk perbankan syariah tidak berbeda dengan produk bank konvensional dan secara struktural industri perbankan syariah berdampingan dengan industri perbankan konvensional, di mana perbankan syariah berusaha untuk secara konsisten mendukung proses *saving-investment*. Pada bank syariah juga ada produk dana seperti tabungan dan deposito seperti *wadi'ah* dan *mudharabah* sedang produk

kredit (*loan*) terdapat produk pembiayaan (*finance*) seperti *murabahah*, termasuk untuk pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan property.

Islam telah mengatur ekonomi secara spesifik, ini dimaksud agar umatnya yang beriman dapat melakukan kegiatannya dibidang ekonomi tidak keluar dari aturan-aturan yang telah digariskan oleh Allah SWT. Bentuk dan jenis kegiatan ini bermacam-macam diantaranya: jual beli (*ba'i*), membeli barang yang belum jadi, dengan disebut sifat-sifat dan jenis-jenisnya (*salam*), gadai (*ar-rahn*), pemindahan utang (*hiwalah*), jaminan utang (*ad-dhaman, al-kafalah*), perseroan dagang (*Syirkah*), titipan (*al wadi'ah*), pinjam meminjam (*al-'ariyah*), hak pembeli paksa (*syuf'ah*), membagi modal dengan membagi untung (*qiradh*), penggarapan tanah (*al-muzaro'ah, al-musyaaqoh*), membuka tanah baru (*hya al-mawat*), dan lain sebagainya (Djazuli, 1993: 51).

Di zaman yang serba maju sekarang inipun banyak sekali jenis usaha yang bermunculan dan dapat berkembang dengan pesat, bukan hanya perusahaan-perusahaan konvensional akan tetapi perusahaan yang berbasis Islam pun sekarang ini tidak kalah perkembangannya dalam meramaikan dunia bisnis negeri kita. Hal ini dapat dilihat dari menjamurnya berbagai bisnis yang ada di Negara kita, sehingga melahirkan para pembisnis yang berebut tander atau proyek. Hingga dalam setiap hubungan bisnis melahirkan perikatan-perikatan atau perjanjian-perjanjian diantara pelaku bisnis.

Pembiayaan *istishna'* adalah memesan kepada perusahaan untuk memproduksi barang atau komoditas tertentu untuk pembeli/pemesan. *Istishna'* merupakan salah satu bentuk jual beli dengan pemesan yang mirip dengan *salam*.



yang merupakan bentuk jual beli *forward* kedua yang dibolehkan oleh syariah (Ascarya, 2011: 96)

Skema *istishna'* yang sering di bahas adalah skema yang berlaku diantara dua pihak saja secara langsung, yakni *mustashni'* berhubungan langsung dengan *Shani'*. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga sistem pembayaran. Menurut Jumhur fuqaha, *ba'i al-istishna'* merupakan suatu jenis khusus dari akad *ba'i as-salam*, biasanya jenis ini dipergunakan di bidang manufaktur. Dengan demikian, ketentuan *ba'i al-istishna'* mengikuti ketentuan dan aturan akad *ba'i as-salam* (M. Nur Rianto Al Arif, 2010: 47).

Perbankan syariah yang melaksanakan pembiayaan dengan menggunakan skema *istishna'* ini adalah Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung yang melatarbelakangi di keluarkannya produk dengan akad *istishna'* ini adalah atas keinginan nasabah untuk pemesanan sesuai dengan pesanan dari nasabah tersebut. Jenis pembiayaan dengan batasan yang ditentukannya juga harapan dari nasabah pembiayaan (pelaksana usaha) untuk mendapatkan pesanan yang sesuai serta minat dari Kantor Cabang untuk memasarkan produk ini, karena target pertumbuhan pembiayaan dan pendanaan maupun pendapatan dapat terpenuhi. Adapun dalam prosedur pembiayaan KPR Indensya BTN iB nasabah langsung memesan rumah ke pihak developer atau bank yang memasarkan barangnya ke

pihak developer jadi nasabah melakukan akad kembali yaitu akad *wakalah* terlebih dahulu dari pihak bank (Wawancara,Obi Hamdani: 02 Mei 2013).

KPR Indensya BTN iB merupakan produk pembiayaan dari BTN Syariah berupa fasilitas berdasarkan akad *istishna'* (pesanan), diperuntukan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.

Sesuai dengan fatwa DSN No. 06/DSN-MUI/IV/2000 Jual beli *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pesanan (pembeli, *mustashni*) dan penjual (pembuat, *shani*).

Dalam bisnis pasti ada yang diuntungkan dan dirugikan, tapi dalam Islam sendiri dalam prinsipnya berbagi keuntungan dan kerugian baik antara pelaku bisnis (*mudharib*) atau pemilik uang (*shahibul mal*), sehingga tidak ada yang dizalimi satu sama lain. Resiko yang dihadapi seperti halnya adanya wanprestasi atau kelalaian nasabah dengan menunda-nunda pembayaran. Hal ini tentunya sangat kontradiktif dengan syariah Islam yang sangat melindungi semua pihak yang bertransaksi, baik lembaga keuangan syariah maupun nasabah, sehingga tidak boleh ada satupun pihak yang dirugikan hak-haknya. Salah satu bentuk perlindungan yang ada dalam syariah Islam adalah adanya mekanisme *ta'widh* (ganti rugi) kepada pihak hak-haknya yang dilanggar.

Adapun tabel penentuan ganti rugi keterlambatan pada pembiayaan KPR Indensya BTN iB adalah sebagai berikut:

(Rp. 67 x 110) dikalikan jumlah hari tunggakan
--

Setelah melihat dari pembahasan diatas masalah yang terdapat didalam produk KPR indensya BTN iB yaitu mengenai pembayaran ganti rugi (*ta'widh*) dalam bentuk nominal, bahwasannya sebagai bentuk proses ganti rugi yang dikeluarkan oleh salah satu pihak yang merasa kerugian atas biaya yang telah dikeluarkan oleh bank syariah karena terjadinya penundaan pelunasan oleh nasabah (Wawancara,Obi Hamdani 02 Mei 2013)

Kemudian bank syariah akan menggunakan ganti rugi atas keterlambatan membayar angsuran yang dilakukan nasabah, maka berlakulah ketentuan fatwa DSN-MUI No 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*). Ketentuan umum dan ketentuan khusus fatwa yang dimaksud, yaitu sebagai berikut

Ketentuan Umum point (4)

“Besarnya ganti rugi (*ta'widh*) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*fixed cost*) dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss* atau *al-furshah al-dha-i ah*)”

Ketentuan khusus point (3)

“Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad ”

Pembayaran ganti rugi (*ta'widh*) itu tidak boleh dicantumkan terlebih dahulu di dalam akad atau tidak boleh ditentukan berdasarkan perkiraan, akan tetapi pada kenyataannya, aplikasi yang terdapat di BTN Syariah KCS Bandung itu belum sesuai dengan apa yang telah di fatwakan oleh DSN-MUI

Dalam aplikasinya bahwa ganti rugi keterlambatan adalah suatu sanksi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan pada prosentase atau

jumlah tertentu atas jumlah tunggakan. Dalam produk KPR Indensya BTN iB mengalokasikan 80% untuk pembiayaan pembelian rumah baru yang nasabah inginkan dengan masa cicilan selama 5 tahun dengan margin sebesar 6.6934%. Namun demikian, KPR Indensya BTN iB juga bisa untuk pembiayaan apartemen, rumah sekunder, hingga tanah kavling (Wawancara, Obi Hamdani, 02 Mei 2013).

Perlu dipahami bersama, *ta'widh* berbeda dengan *ta'zir*, walaupun proses yang terjadi adanya kesamaan dikarenakan kelalaian dengan menunda-nunda pembayaran. *Ta'zir* (denda) dana yang dikumpulkan masuk kedalam dana sosial, biasanya sudah ada dalam perjanjian dan besarnya pun telah ditentukan dan bukan karena kasus *forceu majeure*, sedangkan ganti rugi (*ta'widh*) dananya masuk sebagai pendapatan bank dan besarnya pun ditentukan sesuai dengan ketentuan kerugian riilnya serta bukan karena kehilangan kesempatan atau *time of value of money*. Fatwa *ta'widh* ini telah keluar, walaupun sempat tertunda karena para ulama dan pembuat kebijakan di Bank Indonesia keberatan dengan klausul *ta'widh*. Nasabah yang mengulur-ulur pembayaran sudah bisa ditindak dengan adanya fatwa MUI No. 17 tahun 2000 tentang sanksi (*ta'zir*).

Berdasarkan fatwa tersebut, nasabah yang lalai bisa dikenakan denda atau *ta'zir*. Selain itu dananya juga tidak dimasukkan pendapatan bank melainkan sebagai dana sosial, tentu hal ini berbeda dengan *ta'widh* seperti yang telah dikatakan sebelumnya. Dan fatwa tentang *ta'zir* No 17/DSN-MUI/XI/2000 tentu berbeda dengan fatwa No 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang *ta'widh*.

Hal ini dilakukan agar memberikan manfaat yang lebih luas dan pemahaman yang baik, agar tidak akan terjadi kesalahpahaman antara pihak bank

syariah dengan nasabah. Bagi bank syariah membantu pengelolaan dan kinerja perusahaan, jika hal ini tidak dilakukan akan berdampak kepada penurunan kolektibilitas terhadap kinerja bank syariah sendiri, karena kewajiban yang belum dilunasi. Ini juga sebagai kompetitif terhadap bank konvensional yang menerapkan bunga dengan mengambil konsep kehilangan kesempatan *time value of money*. *Ta'widh* tentu berbeda yang diterapkan oleh bank syariah sebagai ganti rugi terhadap segala biaya-biaya riil yang telah dikeluarkan agar tidak kehilangan ongkos kerja dan diakui sebagai pendapatan bank syariah.

Dengan konsep *ta'widh* ini memberikan pembelajaran kepada nasabah pembiayaan yang nakal dan membantu bank syariah agar mendorong nasabah untuk melunasi kewajibannya tepat waktu. Bagi nasabah pun akan berpikir ulang untuk melunasi secepatnya dan sesuai dengan perjanjian.

Dari latar belakang masalah di atas, penulis ingin mengetahui lebih jauh mengenai proses *ta'widh* sendiri dan aplikasinya dalam bank syariah pada pembiayaan KPR Indensya BTN iB yang memakai akad *istishna'*. Oleh karena itu dalam skripsi ini penulis memilih judul **'TINJAUAN FATWA DSN NO. 43/DSN-MUI/VIII/20004 TENTANG GANTI RUGI (TA'WIDH) PADA PRODUK KPR INDENSYA BTN iB MELALUI AKAD ISTISHNA' DI BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG BANDUNG'**

## **B. Perumusan Masalah**

Untuk mempermudah dalam penulisan, maka penulis memberikan batasan dalam pembahasan ini hanya berfokus pada *ta'widh* atau ganti rugi terhadap

transaksi pembiayaan KPR Indensya BTN iB melalui akad *istishna'* dalam perbankan syariah.

1. Bagaimana mekanisme pembayaran *ta'widh* pada produk KPR Indensya BTN iB melalui akad *ba'i al- istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung?
2. Bagaimana implementasi fatwa DSN-MUI No 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*) pada Produk KPR Indensya BTN iB di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung?

### C. Tujuan Penelitian

Tidak terlepas dari rumusan masalah yang di atas, maka penulis akan memaparkan mengenai tujuan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Untuk mengetahui mekanisme pembayaran *ta'widh* produk KPR Indensya BTN iB melalui akad *ba'i al-istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung,
2. Untuk mengetahui konsep *ta'widh* pada fatwa MUI No 43/DSN-MUI/VIII/2004 dalam produk KPR Indensya BTN iB di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung

### D. Kegunaan Penelitian

#### 1. Bagi Akademisi

Dari hasil observasi yang dilakukan ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi dan sarana pemikiran bagi kalangan para akademisi dalam menujung penelitian lainnya.

## 2. Bagi Perusahaan

Dengan penelitian yang dilakukan penulis sekiranya dapat menjadi masukan dan tambahan referensi untuk dapat dipergunakan sebagai bahan pertimbangan dan evaluasi untuk kemajuan dan perkembangan Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung

## 3. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan akan proses *ta'widh* pada pembiayaan KPR Indensya BTN iB dalam bank syariah dan mengetahui pula akan perbandingan antara konsep dan aplikasi

### E. Kerangka Pemikiran

Pembiayaan yang dilakukan bank sering disebut kredit. Kredit merupakan suatu kalimat yang diambil dari bahasa Latin yaitu *kreditum* yang berarti kepercayaan akan kebenaran atau *crade* yang berarti saya percaya. Dalam bahasa Yunani kredit adalah *credere* yang berarti kepercayaan. Kepercayaan ini berdasarkan atas sebuah perjanjian bank yang dilakukan secara sah di depan pejabat kredit yang berwenang (secara notarial) maupun dilakukan tanpa ketentuan hukum yang kuat (dibawah tangan). Adakalanya kredit dinyatakan hanya sebagai janji untuk membayar uang atau sebagai izin menggunakan dana orang lain (Pandia frianto, 2005:194)

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah



pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Muhammad, 2005: 17).

Sehingga dapat didefinisikan, pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan terhadap bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2005: 194).

Salah satu bentuk implementasi hukum Islam dalam bidang ekonomi adalah praktik pembiayaan *istishna'* di bank syariah. Transaksi *ba'i al-istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir. Kedua belah pihak bersepakat atas harga serta sistem pembayaran: apakah pembayaran dilakukan dimuka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai suatu waktu pada masa yang akan datang (Muhammad Syafi'i Antonio, 2011: 113).

Prinsip *istishna'* ini diaplikasikan di bank syariah sebagai salah satu prinsip atau produk dalam usaha penyaluran dana kepada masyarakat. Di bank syariah *ba'i al-istishna'* dipraktikkan sebagai produk pembelian suatu barang dengan pesanan nasabah dengan harga yang sudah ditentukan dan nasabah boleh mencicil pembayarannya ataupun bayar dimuka harga pokok. Lebih rnilnya, prinsip *ba'i al-istishna'* di bank syariah dikedepankan Produk Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Melalui Akad *ba'i al-Istishna'*

Dasar hukum *ba'i al-istishna'* terdapat dalam QS Al-Baqarah ayat 282 yang berbunyi:

يَأْتِيهَا الْدَّيْنَ ءَامُونَ إِذَا تَدَايْتُمْ بِيَدَيْنِ إِلَىٰ أَحَلِّ مُسَمًّى فَآكْتُوهُ

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya (Syaamil Al-Qur'an, 2002: 48).

Islam menganjurkan agar dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, manusia harus bersikap adil, artinya tidak kurang tidak lebih dari yang semetinya. Semua kegiatan untuk melakukan usaha atau bermuamalah pada dasarnya diperbolehkan, baik dalam rangka pemenuhan kebutuhan individu maupun kebutuhan kelompok. Tetapi, tidak semua jual beli itu halal, melainkan bisa berubah menjadi haram sampai ada nash yang mengharamkannya. Hal ini sesuai dengan kaidah ushul fikih yang berbunyi:

ألا صل في العقود والمعاملة الصحة حتى يقوم الدليل على البطلان والتحریم

Asal atau pokok dalam masalah transaksi dan muamalah adalah sah, sehingga ada dalil yang membatalkan dan yang mengharamkannya

Selain yang dilarang, semua kegiatan yang dilakukan dalam memfungsikan harta pada prinsipnya dibolehkan, baik dalam rangka pemenuhan kebutuhan individual maupun dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat (Hendi Suhendi, 2002: 18).

Berkenaan dengan hal itu, Islam secara universal telah memberikan pedoman bagi kegiatan ekonomi berupa prinsip-prinsip dan asas-asas dalam

muamalah Juhaya S Praja (2000: 14) menyebutkan terdapat beberapa prinsip hukum ekonomi Islam, antara lain:

1. Prinsip *la yakun dawlatan bayn al-agnya*, yakni prinsip hukum ekonomi yang menghendaki pemerataan dalam pendistribusian harta kekayaan,
2. Prinsip *antaradin*, yakni pemindahan hak kepemilikan atas harta yang dilakukan secara sukarela,
3. Prinsip *tabadul al-manafi'*, yakni pemindahan hak atas harta yang didasarkan kepada asas manfaat,
4. Prinsip *takaful al-iytima'*, yakni pemindahan hak atas harta yang didasarkan kepada kepentingan solidaritas sosial,
5. Prinsip *haq al-lah wa hal al-adami*, yakni hak pengelolaan harta kekayaan yang didasarkan kepada kepentingan milik bersama, di mana individu maupun kelompok dapat saling berbagi keuntungan serta diatur dalam suatu mekanisme ketatanegaraan di bidang kebijakan ekonomi.

Di samping prinsip-prinsip tersebut, dalam sistem ekonomi Islam dijelaskan pula berbagai ketentuan yang terangkum dalam asas-asas muamalah.

Ahmad Azhar Basyir (1994: 190-191) telah menjelaskan tentang asas-asas muamalah dalam hukum ekonomi Islam, antara lain:

1. Asas kehormatan manusia (QS 17: 70),
2. Asas kekeluargaan dan kemanusiaan (QS 49: 13),
3. Asas gotong-royong dalam kebaikan (QS 5: 2),
4. Asas keadilan, kelayakan dan kebaikan (QS 16: 90),
5. Asas menarik manfaat dan menghindari madharat (QS 2: 282);



6. Asas kebebasan dan kehendak (QS 2: 30),

7. Asas kesukarelaan (QS 4: 39).

Prinsip-prinsip dan asas-asas muamalah tersebut merupakan pijakan mendasar bagi perumusan nilai-nilai dasar etika bisnis Islami. Demikian halnya untuk menjamin praktik bisnis yang sesuai dengan prinsip-prinsip dan asas-asas muamalah, umat muslim dapat menjabarkan berbagai bentuk akad (*musyarakah, mudharabah, murabahah, qard, rahn, istishna'* dan sebagainya) di lembaga-lembaga keuangan syariah (bank dan non bank). Saat ini, penerapan prinsip-prinsip dan asas-asas muamalah di lembaga perbankan syariah bukan lagi merupakan tuntutan umat muslim, tetapi telah menjadi kebutuhan umum.

Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung merupakan lembaga keuangan bank yang telah menggunakan *istishna'* sebagai salah satu prinsip dan produknya, yakni Produk Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Melalui Akad *ba'i al-istishna'*. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa mekanisme Produk Pembiayaan KPR Indensya BTN iB Melalui Akad *ba'i al-istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah tampaknya merupakan inovasi dengan meluncurkan beragam produk pembiayaan unggulan. Adapun diantaranya yaitu Fasilitas pembiayaan KPR yang menggunakan akad *murabahah* dan *istishna'* untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap pemilikan rumah yang dianggap halal dan sesuai dengan ketentuan syariah.

Jika perusahaan mengerjakan untuk memproduksi barang yang dipesan dengan bahan baku dari perusahaan, maka kontrak/akad *istishna'* muncul. Agar akad *istishna'* menjadi sah, harga harus ditetapkan di awal sesuai kesepakatan dan

barang harus memiliki spesifikasi yang jelas yang telah disepakati bersama. Dalam *istishna'* pembayaran dapat diaplikasikan untuk industri dan barang manufaktur.

Kontrak *istishna'* menciptakan kewajiban moral bagi perusahaan untuk memproduksi barang pesanan pembeli. Sebelum perusahaan mulai memproduksinya, setiap pihak dapat membatalkan kontrak dengan memberitahukan sebelumnya kepada pihak yang lain. Namun demikian, apabila perusahaan sudah memulai produksinya, kontrak *istishna'* tidak dapat diputuskan secara sepihak (Ascarya, 2011: 96).

Secara umum keputusan fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan *istishna'* dapat dibedakan menjadi tiga, pertama ketentuan mengenai pembayaran *istishna'*, kedua, ketentuan mengenai barang dan ketiga, ketentuan mengenai hukum pembiayaan. Adapun ketentuan pembiayaan *istishna'* dalam ketentuan mengenai pembayaran meliputi hal-hal berikut, kumpulan fatwa DSN-MUI, No. 06/ DSN-MUI/IV/2000

#### **Pertama: Ketentuan Tentang Pembayaran**

1. Alat bayar harus diketahui jumlah dan bentuknya, baik berupa uang, barang, atau manfaat;
2. Pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan,
3. Pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang

#### **Kedua: Ketentuan Tentang Barang**

1. Harus jelas ciri-cirinya dan dapat diakui sebagai hutang,
2. Harus dapat dijelaskan spesifikasinya;

- 3 Penyerahannya dilakukan kemudian,
- 4 Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan,
- 5 Pembeli (*mustashni*) tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya,
- 6 Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan,
- 7 Dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan pemesan memiliki hak *khayar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

**Ketiga: Ketentuan mengenai hukum pembiayaan dalam *istishna'* adalah:**

1. Dalam hal pesanan sudah dikerjakan sesuai dengan kesepakatan, hukumnya mengikat;
2. Semua ketentuan dalam jual beli *salam* yang tidak disebutkan di atas berlaku pula pada jual beli *istishna'*;
3. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Sebagai bentuk jual beli forward, *istishna'* mirip dengan *salam*. Namun, ada beberapa perbedaan di antara keduanya, antara lain

1. Objek *istishna'* selalu barang yang harus diproduksi, sedangkan objek *salam* bisa untuk barang apa saja, baik harus diproduksi lebih dahulu maupun tidak diproduksi lebih dahulu.



2. Harga dalam akad *salam* harus dibayar penuh di muka, sedangkan dalam harga dalam akad *istishna'* tidak harus dibayar penuh di muka, melainkan dapat juga dicicil atau dibayar di belakang.
3. Akad *salam* efektif tidak dapat diputuskan secara sepihak, sementara dalam *istishna'* akad dapat diputuskan sebelum perusahaan mulai memproduksi.
4. Waktu penyerahan tertentu merupakan bagian penting dari akad *salam*, namun dalam akad *istishna'* tidak merupakan keharusan.
5. Meskipun waktu penyerahan tidak harus ditentukan dalam akad *istishna'*, pembeli dapat menetapkan waktu penyerahan maksimum yang berarti.

Bahwa jika perusahaan terlambat memenuhinya, pembeli tidak terikat untuk menerima barang dan membayar harganya. Namun demikian, harga dalam *istishna'* dapat dikaitkan dengan waktu penyerahan jadi, boleh disepakati bahwa apabila terjadi keterlambatan penyerahan harga dapat dipotong sejumlah tertentu per hari keterlambatan (Ascarya, 2011: 98).

BTN Syariah Cabang Bandung merupakan lembaga keuangan bank yang telah menggunakan produk KPR Indensya BTN iB yaitu fasilitas pembiayaan berdasarkan akad *istishna'* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan. Dalam *istishna'* pembayaran dapat dimuka, dicicil sampai selesai, atau di belakang. Mengenai sistem pembayarannya apabila nasabah terlambat membayar cicilan sampai waktu yang ditentukan maka nasabah akan dikenakan biaya ganti rugi keterlambatan dalam bentuk nominal yang terdapat pada pembayaran KPR Indensya BTN iB, bahwasannya jika suatu nasabah telat

dalam membayar pada waktu yang telah ditentukan tetapi nasabah tersebut belum bisa membayarnya maka nasabah tersebut akan dikenakan ganti rugi (*ta'widh*)

Perbankan syariah merupakan lembaga intermediasi keuangan yang hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan suatu bentuk transaksi yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Namun, adakalanya dalam menjalankan transaksi para pihak dihadapkan sejumlah resiko yang bisa menyebabkan terjadinya kerugian. Resiko tersebut diantaranya bisa disebabkan wanprestasi atau kelalaian nasabah dengan menunda-nunda pembayaran

Hal ini tentunya sangat berbeda dengan syariah yang sangat melindungi kepentingan semua pihak yang bertransaksi, baik bank syariah maupun nasabah, sehingga tidak boleh ada satu pun pihak yang dirugikan hak-hak nya. Salah satu bentuk perlindungan yang ada dalam syariah adalah adanya mekanisme *ta'widh* (pemberian ganti rugi) kepada pihak yang hak-hak nya dilanggar. Sedangkan yang dimaksud dengan *ta'widh* (ganti rugi) adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan.

Kerugian yang dapat dikenakan *ta'widh* adalah kerugian riil yang diperhitungkan dengan jelas, yaitu kerugian yang terjadi secara riil akibat penundaan pembayaran dan kerugian itu merupakan akibat logis dari keterlambatan pembayaran tersebut, seperti biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan

Besar ganti rugi (*ta'widh*) harus disesuaikan dengan kerugian riil (*real loss*), bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potensial loss*). Hal ini karena obyek ganti rugi adalah harta yang ada dan konkret

Fatwa adalah pendapat ulama yang merupakan respons terhadap pertanyaan atau situasi yang ada pada zamannya yang muncul karena perubahan yang dialami oleh masyarakatnya karena perubahan pola hidup atau karena perkembangan teknologi. Oleh karena itu, fatwa merupakan pendapat ulama dalam rangka turut serta menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi oleh masyarakat. Oleh karena itu, fatwa bersifat domestik, situasional, dan temporal. Atas dasar itulah, Ibn Qayyim al-Jawziyah (w 751 H) menyusun kaidah yang sangat terkenal, yaitu fatwa dapat berubah karena perubahan tempat, waktu, keadaan, niat, dan kebiasaan (*taghayyur al-fatwa bi hasab taghayyur al-azminat wa al-amkinat wa al-niyat wa al-'awa'id*) (Jaih Mubarak, 2004 vii).

Dewan Syariah Nasional dibentuk pada tahun 1997 dan merupakan hasil rekomendasi Lokakarya Reksadana Syariah pada bulan Juli tahun yang sama. Lembaga ini merupakan lembaga otonom di bawah Majelis Ulama Indonesia dipimpin oleh Ketua Majelis Ulama Indonesia dan Sekretaris (Muhammad Syafi'i Antonio, 2001:32).

Dewan Pengawas Syariah (DSN) sebagai lembaga yang berfungsi mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah dan memberi fatwa bagi produk-produk yang berkembang oleh lembaga keuangan syariah, telah mengeluarkan fatwa tentang ganti rugi (*ta'widh*) ini dituangkan dalam fatwa DSN-MUI No 43/DSN-MUI/VIII/2004 sebagai berikut:

**Pertama:Ketentuan Umum**

1. Ganti rugi (*ta'widh*) hanya boleh dikenakan atas pihak yang melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian

pada pihak lain

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

#### **Kedua : Ketentuan Khusus**

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

### **Ketiga. Penyelesaian Perselisihan**

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

Perbankan syariah merupakan lembaga intermediasi keuangan yang hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan suatu bentuk transaksi yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah. Namun, adakalanya dalam menjalankan transaksi para pihak dihadapkan sejumlah resiko yang bisa menyebabkan terjadinya kerugian. Resiko tersebut diantaranya bisa disebabkan wanprestasi atau kelalaian nasabah dengan menunda-nunda pembayaran (Karim, 2004: 254).

### **F. Langkah-langkah Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan langkah-langkah penelitian sebagai berikut.

#### **1. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini ditentukan di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung Jl Cicendo No 16. Alasan memilih lokasi ini karena lokasi tersebut dekat dengan lokasi tempat tinggal penulis dan juga merupakan Kantor Cabang Pembantu dari BTN Pusat. Selain itu, BTN juga merupakan salah satu bank syariah yang paling banyak diminati dalam menawarkan Produk KPR kepada masyarakat di Bandung dan Jawa Barat pada khususnya, serta di Indonesia pada umumnya.

## 2 Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode Studi Kasus. Metode ini digunakan untuk mendeskripsikan suatu satuan analisis secara utuh sebagai suatu satuan yang terintegrasi (Cik Hasan Bisri, 2001:62). Dalam penelitian berkenaan dengan Pelaksanaan Ganti Rugi (*ta'widh*) yang dihubungkan dengan fatwa DSN No 43/DSN-MUI/VIII/2004 dalam produk pembiayaan KPR Indensya BTN iB melalui akad *istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung

## 3 Sumber Data

Untuk mempermudah penelitian, dikumpulkan sumber data yang terbagi ke dalam dua kategori yaitu:

### a. Sumber Data Primer

Dalam penelitian ini dikumpulkan sumber data primer, yaitu berupa data yang bersumber dari hasil wawancara Sumber dengan karyawan BTN Syariah Cabang Bandung mengenai mekanisme pembayaran ganti rugi (*ta'widh*) dalam produk pembiayaan KPR Indensya BTN iB melalui akad *istishna'*

### b. Sumber Data Sekunder

Untuk mendukung sumber data primer, dalam hal ini dikumpulkan juga sumber data sekunder, yaitu berupa buku-buku, dan sumber bacaan lain yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti

## 4 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Data kualitatif adalah suatu jenis data yang merupakan jawaban atas pertanyaan

penelitian yang diajukan terhadap masalah yang telah dirumuskan pada tujuan yang telah ditetapkan serta dihubungkan dengan masalah yang dibahas yaitu tentang mekanisme pembayaran ganti rugi (*ta'widh*) dalam Produk KPR Indensya BTN iB di BTN Syariah Cabang Bandung.

## 5 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a Observasi

Observasi yang dilakukan oleh penulis adalah pengamatan secara langsung terhadap praktik ganti rugi (*ta'widh*) yang dihubungkan dengan fatwa DSN MUI dalam produk pembiayaan KPR Indensya BTN iB melalui akad *istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung. Tujuan dari observasi ini adalah untuk memperoleh data yang sebenar-benarnya dengan melakukan pengamatan secara langsung mengenai ganti rugi (*ta'widh*) yang dihubungkan dengan fatwa DSN MUI dalam pelaksanaan pembiayaan KPR Indensya BTN iB melalui akad *istishna'* di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Bandung.

### b Wawancara

Merupakan teknik pengumpulan data dengan jalan mengajukan pertanyaan yang telah ditentukan kepada responden yang ada hubungannya secara langsung dengan penelitian ini.



### c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan digunakan sebagai sarana untuk pengumpulan data yang bersifat kualitatif dengan cara mencari data dari buku, artikel dan sumber-sumber tertulis lainnya. Hasil dari studi kepustakaan ini dapat dijadikan landasan atau sumber data pelengkap mengenai konsep, teori, dan fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*) dan penerapannya dalam produk pembiayaan KPR Indensya BTN iB melalui akad *istishna'* di bank syariah.

## 6 Analisis Data

Data yang telah terkumpul akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan teknik analisis campuran deduktif dan induktif. Dalam pelaksanaannya analisis data dilakukan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut

- a. Menginventarisasi data yang terkumpul dari berbagai sumber, baik sumber data primer maupun sumber data sekunder,
- b. Mengklasifikasikan data ke dalam satuan-satuan sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian;
- c. Menghubungkan data antara teori dengan praktik sebagaimana disusun dalam kerangka pemikiran,
- d. Menganalisis seluruh data secara deduktif dan induktif, sehingga diperoleh kesimpulan.