

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**TA'ZIR DALAM AKAD KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT BANK
SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU PEKANBARU
PANAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)



OLEH:

MARWAH ANNISA
NIM. 12220225029

PROGRAM S1

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH (MUAMALAH)

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

1447 H/ 2026 M



- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

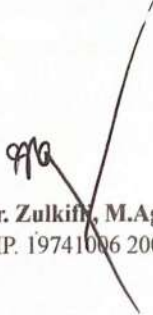
Skripsi dengan judul **"PENERAPAN TA'ZIR DALAM AKAD KPR (KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH) DI BSI KCP PEKANBARU PANAM"**, yang ditulis oleh:

Nama : Marwah Annisa
NIM : 12220225029
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Dapat diterima disetujui untuk diujikan dalam siding Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 24 Desember 2025

Pembimbing I


Dr. Zulkifli, M.Ag
NIP. 19741006 200501 1 005

Pembimbing II


Dr. H. Helmi Basri, Lc., MA
NIP. 19740704 200604 1 003



- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul **TA'ZIR DALAM AKAD KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU PEKANBARU PANAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH** yang ditulis oleh:

Nama : Marwah Annisa
 Nim : 12220225029
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Telah di *munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Rabu, 14 Januari 2026
 Waktu : 08.15 WIB s/d Selesai
 Tempat : Ruang Munaqasyah LT.2 (Gedung Belajar)

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 21 Januari 2026
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua Sidang
Dr. Hj.Sofia Hardani, M.Ag

Sekretaris
Nuryanti, S.E.I, M.E.Sy

Penguji I
Dr. H. Erman, M.Ag

Penguji II
Dr. H. Johari, M.Ag

Mengetahui:
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum

Dr. H. Maghfirah, MA
 NIP. 197410252003121002



- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skrripsi dengan judul **TA'ZIR DALAM AKAD KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU PEKANBARU PANAM PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH** yang ditulis oleh:

Nama : Marwah Annisa
 NIM : 12220225029
 Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 21 Januari 2026
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
Dr. Hj. Sofia Hardani, M.Ag

Sekretaris
Nuryanti, S.E.I, M.E.Sy

Penguji I
Dr. H. Erman, M.Ag

Penguji II
Dr. H. Johari, M.Ag

Mengetahui:
 Wakil Dekan I
 Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Muhammad Darwis, S.HI, MH
 NIP. 197802272008011009



- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Marwah Annisa
 NIM : 12220225029
 Tempat/ Tgl. Lahir : Padang, 25 September 2003
 Fakultas : Syari'ah dan Hukum
 Prodi : Hukum Ekonomi Syari'ah
 Judul Skripsi : Ta'zir Dalam Akad Kredit Pemilikan Rumah Di Pt Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pekanbaru Panam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena Skripsi, saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan peraturan perundang-undangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 25 Desember 2025

Yang membuat pernyataan



Marwah Annisa

NIM : 12220225029

ABSTRAK

Marwah Annisa, (2026) : Ta'zir Dalam Akad Kredit Pemilikan Rumah Di PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pekanbaru Panam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah

Penulisan skripsi ini didasarkan pada ta'zir dalam akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Syariah Indonesia kantor cabang pembantu Pekanbaru Panam. Dalam penelitian ini, ditemukan adanya ketidaksesuaian antara pemahaman nasabah tentang akad syariah yang adil dan praktik ta'zir yang diterapkan oleh bank syariah indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktik ta'zir dalam akad KPR di BSI KCP Pekanbaru Panam, serta menelaah praktik ta'zir dalam akad KPR di BSI KCP Pekanbaru Panam berdasarkan perspektif fiqh muamalah. Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Teknik pengumpulan data dalam penelitian yaitu: wawancara, observasi, dokumentasi. Penelitian ini memiliki informan 15 orang, yaitu: 2 orang pegawai BSI KCP Pekanbaru Panam, 2 orang pihak developer PT. Yahnul Property, dan 11 orang nasabah akad pembiayaan KPR di BSI KCP Pekanbaru Panam. Teknik analisis data yaitu deskriptif kualitatif. Dalam penelitian ini ditemukan adanya praktik ta'zir dalam akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam yang menggunakan akad *murabahah*. Ta'zir dikenakan kepada nasabah yang mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran sebagaimana telah disepakati dalam akad. Mekanisme penerapannya dilakukan secara bertahap melalui pemberian Surat Peringatan (SP) I, II, dan III. Apabila nasabah tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran, maka pihak bank akan menindaklanjuti melalui proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun pembayaran ta'zir oleh nasabah dilakukan pada akhir masa akad, yaitu pada saat pelunasan. Penelitian ini dapat dianalisis dalam perspektif fiqh muamalah dengan mempertimbangkan berbagai pandangan ulama. Ta'zir dalam akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000, dengan pengelolaan dana ta'zir dilakukan melalui BSI Maslahat.

Kata kunci: *Ta'zir, Akad KPR, Hukum Ekonomi Syari'ah*

UIN SUSKA RIAU

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Alhamdulillah, puji syukur penulis sampaikan kepada Allah SWT, yang senantiasa mencurahkan rahmat berupa Kesehatan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul “Ta’zir Dalam Akad Kredit Pemilikan Rumah Di PT Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pekanbaru Panam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah”

” dengan tepat waktu. Selanjutnya sholawat beserta salam kita titipkan kepada arwah junjungan umat Islam sedunia yakni Nabi besar Muhammad SWA. Yang telah merubah kehidupan umat manusia dari zaman kebodohan hingga ke zaman berpendidikan pada saat ini.

Skripsi ini disusun dan diselesaikan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) pada Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah (Muamalah) di program Strata Satu (S1) Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari adanya berbagai tantangan yang dihadapi. Namun berkat bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu.:

1. Kepada kedua orang tua, ayahanda M. Ridwan dan ibunda Desrima Chandra, yang dengan penuh kasih sayang, doa, dan pengorbanan tanpa henti telah menjadi sumber kekuatan dan inspirasi dalam setiap langkah penulis. Segala

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

doa, nasihat, serta dukungan yang diberikan, selanjutnya kepada saudara adik Meisya Ridwan dan M. Ibnu Arafah serta seluruh keluarga besar yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam menempuh perjalanan panjang selama perkuliahan hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.

2. Ibu Prof. Dr. Hj. Leny Nofianti, MS., SE., M.Si Ak selaku Rektor Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau beserta jajarannya.
3. Bapak Dr. H. Maghfirah, MA. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum, beserta Bapak Dr. Muhammad Darwis, S.HI.,MH selaku Wakil Dekan I, Ibu Dr. Nurnasrina, M.Si, selaku Wakil Dekan II dan Bapak Dr. M. Alpi Syahrin, M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau.
4. Bapak Ahmad Mas'ari, SHI., MA., HK selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah dan Bapak Zulfahmi, S.Sy., MH selaku Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau.
5. Bapak Dr. Zulkifli, M.Ag selaku pembimbing I bagian materi dan Bapak Dr. H. Helmi Basri, Lc., MA selaku pembimbing II bagian Metodologi yang telah membimbing dan meluangkan waktunya demi penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Dr. Jenita, SE, MM selaku pembimbing akademik (PA) yang banyak memberikan nasehat kepada penulis dalam menjalani proses perkuliahan.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta asistennya dan Civitas Akademis Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau yang



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

- telah memberikan ilmu dan pengetahuan yang sangat berharga sebagai pedoman hidup dimasa yang akan datang.
8. Pimpinan perpustakaan Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau beserta jajarannya yang telah menyediakan buku-buku yang mempermudah penulis dalam mencari referensi.
 9. Kepada pihak BSI KCP Pekanbaru Panam beserta seluruh karyawan serta para nasabah yang telah memberikan izin, informasi, dan data selama proses penelitian ini.
 10. Kepada teman-teman Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2022 dan para senior Fakultas Syariah dan Hukum atas dukungan, informasi, serta pengalaman berharga yang telah diberikan.

Penulis berharap semoga Allah SWT menerima amal baik mereka dan membalasnya dengan kebaikan yang lebih besar. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat serta menambah wawasan ilmu pengetahuan. Aamiin.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Pekanbaru, 24 Desember 2025

Penulis,

UIN SUSKA RIAU

MARWAH ANNISA

NIM: 12220225029

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

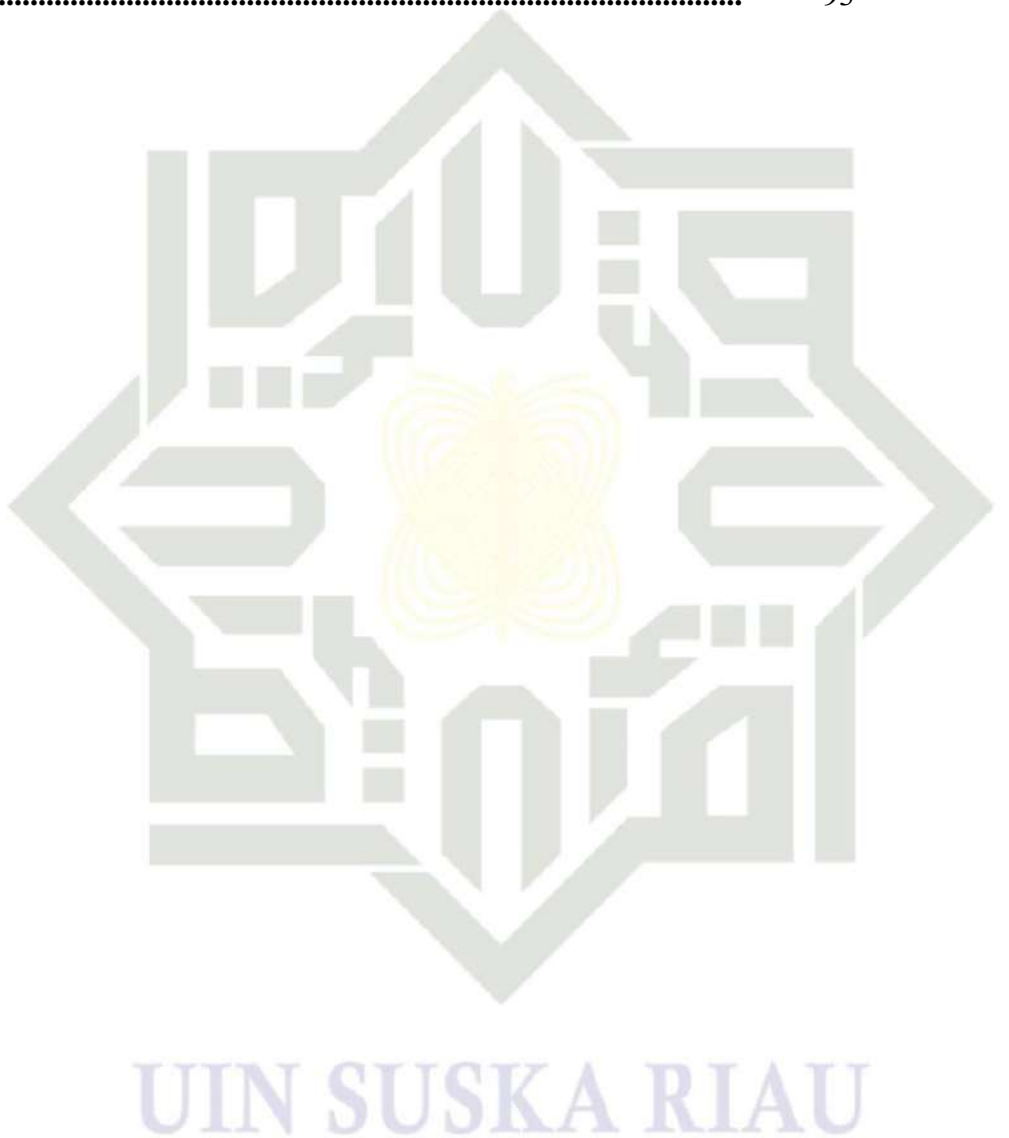
DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	4
C. Rumusan Masalah	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
BAB II TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA	6
A. Kerangka Teori	6
1. Ta'zir	6
2. Akad	14
B. Tinjauan Penelitian Terdahulu.....	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Jenis Penelitian.....	30
B. Lokasi Penelitian	30
C. Subjek dan Objek Penelitian	31
D. Informan Penelitian	31
E. Sumber Data	32
F. Metode Pengumpulan Data	33
G. Metode Analisis Data	34
H. Metode Penulisan	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Gambaran Umum BSI KCP Pekanbaru Panam	36
B. Praktik Ta'zir dalam Akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam di Perumahan Yahnul Regency 9 Pekanbaru.....	43
C. Tinjauan Fiqih Muamalah terhadap Ta'zir dalam Akad KPR Syariah.....	70

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V PENUTUP	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	87
LAMPIRAN.....	93



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam tataran teori maupun praktik, model hukum ekonomi syariah di Indonesia masih berlandaskan pada konsep fikih muamalah secara umum. Fikih muamalah mencakup prinsip-prinsip yang berkaitan dengan berbagai akad, seperti al-bay', murabahah, mudharabah, musyarakah, ijarah, ijarah muntahiyah bitamlik, dan lain-lain. Akad-akad tersebut kemudian dpositifkan melalui peraturan perundang-undangan, mulai dari tingkat undang-undang, peraturan Bank Indonesia, Peraturan OJK, hingga regulasi terkait lainnya.¹

Perbankan syariah di Indonesia terus berkembang, terutama produk pembiayaan yang mengikuti prinsip syariah. Salah satunya adalah KPR syariah, yang membantu masyarakat memiliki rumah tanpa riba dan gharar. Bank syariah bertanggung jawab memastikan semua akad dan transaksi sesuai hukum Islam, sehingga pembiayaan berjalan adil, transparan, dan sesuai syariat.

Meskipun produk KPR syariah sudah mengikuti prinsip syariah, dalam praktiknya tidak jarang terjadi keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah. Keterlambatan ini menimbulkan berbagai masalah bagi bank syariah, karena akan mempengaruhi kelancaran arus kas serta kestabilan keuangan bank. Oleh karena itu, pihak bank perlu mengambil tindakan yang tegas

¹ Zulham dan Mustapa Khamal Rokan, *Teori Hukum Ekonomi Syariah di Indonesia (Teks dan Konteks)*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2022), h. 256.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

terhadap nasabah yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran tepat waktu, salah satunya dengan denda (ta'zir) sesuai dengan ketentuan syariah.

Ta'zir, sebagai sanksi dalam hukum Islam, berfungsi untuk menegakkan disiplin dan mencegah pelanggaran lebih lanjut. Di bank syariah, ta'zir dapat berupa denda finansial bagi nasabah yang menunggak angsuran. denda ini perlu diteliti agar tidak bertentangan dengan fiqh muamalah. Untuk memastikan kedisiplinan nasabah dalam pembayaran dan menghindari kerugian bagi bank, Bank Syariah menerapkan ta'widh (ganti rugi) dan ta'zir (denda) dalam praktik pembiayaan.

ta'zir dalam perbankan Islam sering mengalami masalah, terutama terkait prinsip syariah, kepatuhan, dan pelaksanaan. Ta'zir adalah denda yang bertujuan mendidik dan mencegah. Namun, perbedaan pendapat antara lembaga atau ahli soal definisi dan cara nya membuat praktiknya tidak pasti. Selain itu, dalam perbankan Islam perlu evaluasi yang tepat untuk menentukan jumlah kompensasi yang sesuai berdasarkan kerugian nyata.²

Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 mengatur sanksi bagi nasabah yang sengaja menunda pembayaran, padahal mampu membayar. Sanksi ini diberikan oleh lembaga keuangan syariah sebagai bentuk ta'zir, dengan tujuan mendorong nasabah lebih disiplin dalam memenuhi kewajibannya.³

² Rahmawati, Juhriaty, dan Jufrin, "Implementasi Ta'widh dan Ta'zir dalam Perbankan Syariah Perspektif Fatwa Majelis Ulama Indonesia," dalam *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, Volume 14., no. 1., (2025), h. 3.

³ Meti Hasanah dan Asep Arifin, "Denda Ta'zir pada Produk Pembiayaan Mikro di BRI Syariah KCP Kopo," dalam *Al-Muamalat: Jurnal Ekonomi Syariah*, Volume VI., No. 2., (2019), h.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 menjadi dasar kuat bagi perkembangan perbankan syariah di Indonesia. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mewajibkan bank memberi informasi harga dan biaya dengan jujur, dan nasabah harus membayar sesuai kesepakatan.⁴ denda (ta'zir) di BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru perlu diteliti agar sesuai fiqih. Denda biasanya dihitung dari persentase tunggakan, dan dana denda harus dipakai untuk tujuan sosial, bukan keuntungan bank.

Di Perumahan Yahnul Residence 9 Pekanbaru, beberapa calon nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam mengaku ragu atau merasa terbebani saat dijelaskan mengenai ta'zir atau denda atas keterlambatan pembayaran. Banyak nasabah membatalkan pembelian rumah di pertengahan proses akad karena masih beranggapan bahwa ta'zir tersebut sama dengan bunga pada lembaga keuangan konvensional. Fenomena ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pemahaman nasabah dan praktik ta'zir dalam akad pembiayaan KPR, yang tidak hanya disebabkan oleh pemahaman nasabah, tetapi juga oleh cara pihak bank dalam menyampaikan ketentuan ta'zir sesuai prinsip fiqih muamalah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji denda (ta'zir) dalam akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam dan menilainya dari sudut pandang fiqih muamalah. Hasilnya diharapkan dapat menjelaskan kesesuaian praktik tersebut dengan prinsip syariah serta memberikan masukan untuk perbaikan kebijakan

⁴ Dewan Syari'ah Nasional, Majelis Ulama Indonesia, Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad Murabahah, Jakarta: DSN-MUI, 2000, Pasal 2 Ayat (1) dan Pasal 5 Ayat (1)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

ke depan. Penelitian ini juga diharapkan membantu meningkatkan pemahaman nasabah dan pihak bank tentang denda yang sesuai syariah.

B. Batasan Masalah

Agar penelitian ini tetap fokus dan tidak keluar dari topik yang dibahas, maka penelitian dibatasi pada ta'zir dalam akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam, khususnya terkait mekanisme, dasar hukum syariah, serta pemahaman nasabah terhadap ketentuan ta'zir.

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik ta'zir dan akad dalam Kredit pemilikan rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam?
2. Bagaimana tinjauan Fiqih Muamalah terhadap ta'zir dalam akad Kredit pemilikan rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk menganalisis praktik ta'zir dalam akad Kredit pemilikan rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam.
 - b. Untuk menganalisis akad dalam Kredit pemilikan rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam.
 - c. Untuk menganalisis tinjauan fiqih muamalah terhadap ta'zir dalam akad Kredit pemilikan rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Untuk memperdalam pemahaman dan wawasan penulis terkait

permasalahn yang diteliti.

- b. Sebagai salah satu sumber informasi untuk mengetahui lebih dalam mengenai Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Ta'zir dalam Akad Kredit pemilikan rumah (KPR) di BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru.
- c. Untuk kajian dan bahan informasi bagi penelitian berikutnya mengenai permasalahan yang hampir sama.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Ta'zir (Denda)

a. Pengertian Ta'zir (Denda)

Kata ta'zir berasal dari kata *azzara*, yang secara harfiah mengandung arti membantu, menghindarkan dari sesuatu yang tidak menyenangkan, membantu melepaskan diri dari kejahatan, serta membantu keluar dari kesulitan.⁵

Dalam konteks hukum Islam, kata ta'zir dapat diartikan sebagai hukuman dalam bentuk teguran dan peringatan keras, seperti penjara, denda harta, atau bahkan hukuman mati bagi residivis yang berulang kali melakukan kejahatan. Hukuman ta'zir juga dapat diterapkan pada pelaku perilaku menyimpang, seperti hubungan sesama jenis (*liwāt*, sodomi, dan lain-lain), serta bagi mereka yang menghujat atau menghina Nabi Muhammad SAW.⁶

Dalam lembaga keuangan syariah ta'zir merupakan sanksi baru yang muncul dari adaptasi hukum Islam klasik ke konteks modern, khususnya sebagai hukuman untuk nasabah yang sengaja menunda pembayaran tanpa alasan syar'i dan tanpa niat baik membayar.

⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 7, alih bahasa: Abdul Hayyi Al-Katani dkk. (Jakarta: Gema Insani, 2011), h. 533.

⁶ *Ibid.*, h. 259.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 pasal 13 ayat 3, denda hanya dikenakan pada nasabah yang terlambat bayar tapi belum masuk kategori macet. Pendapatan dari ta'zir bukan untuk bank, melainkan dialokasikan ke dana sosial/CSR seperti donor darah, vaksinasi, dan bantuan bencana. Besaran ta'zir ditetapkan sejak akad dan bersifat tetap agar transparan dan memberi efek jera untuk mendisiplinkan nasabah (Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000).⁷

Ta'zir dalam perbankan syariah adalah sanksi bagi nasabah yang sengaja menunda pembayaran tanpa alasan syar'i dan dengan itikad buruk, meski mampu membayar.⁸ Sebagaimana disebutkan dalam Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran, yaitu:

- 1) Sanksi dalam fatwa ini adalah hukuman dari LKS bagi nasabah yang mampu membayar, tetapi sengaja menunda kewajibannya.
- 2) Nasabah yang tidak mampu membayar akibat *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- 3) Nasabah yang memiliki kemampuan membayar tetapi dengan sengaja menunda pelunasan atau tidak menunjukkan itikad baik dalam melunasi utangnya dapat dikenakan sanksi.

⁷ Ibid., h. 296.

⁸ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia Edisi Ketiga*, Cet.5, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 55

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 4) sanksi berdasarkan prinsip ta'zir bertujuan untuk meningkatkan kedisiplinan nasabah dalam memenuhi kewajibannya.
- 5) Sanksi dapat berupa denda dalam bentuk sejumlah uang, yang besarnya telah disepakati dan dicantumkan dalam akad sejak awal perjanjian.
- 6) Dana yang diperoleh dari denda ini dialokasikan untuk kepentingan sosial.

Fatwa ini menjadi dasar hukum bagi bank syariah dalam menerapkan sanksi terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi atau gagal bayar.⁹

b. Landasan Hukum

- 1) Q.S. Al-Mā'idah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ ٱللَّائِعِمِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُحِلَّى ٱلصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu (yang demikian itu), dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”¹⁰

- 2) Q.S. Al-Isrā' ayat 34:

⁹ La Ode Alimusa, *Manajemen Perbankan Syari'ah Suatu Kajian Ideologis dan Teoritis*, (Yogyakarta: Deepublish, 2020), h. 175

¹⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid & Terjemah*, (Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010), h.106.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ
الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa, dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya.”¹¹

- 3) Q.S. Al-Baqarah ayat 194:

الشَّهْرُ الْحَرَامُ بِالشَّهْرِ الْحَرَامِ وَالْحُرُمَتُ قِصَاصٌ ۚ فَمَنِ اعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا
عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ

Artinya: “Bulan Haram dengan bulan Haram, dan pada sesuatu yang dihormati berlaku hukum qishash. Oleh sebab itu, barang siapa yang menyerang kamu, maka seranglah ia, seimbang dengan serangannya terhadapmu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang bertakwa.”

- 4) Q.S al-Baqarah ayat 279-280:

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ ۖ وَإِنْ تُبْنِمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ ۚ
لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ. وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا
خَيْرٌ لَّكُمْ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.” (279) “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.” (280)¹²

¹¹ *Ibid.*, h. 30.

¹² *Ibid.*, h. 30.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Ayat-ayat tersebut dijadikan landasan hukum ta'zir dalam keuangan syariah karena secara substansial memuat prinsip kewajiban akad, tanggung jawab, keadilan, dan pencegahan kezaliman, yang menjadi dasar legitimasi pemberian sanksi bagi pelanggaran akad dalam transaksi keuangan.

Dalam transaksi keuangan, dasar hukum penetapan sanksi berupa ta'zir bertujuan untuk mencegah dua perbuatan yang harus dihindari, yaitu kezaliman (*zhulm*) dan kelalaian atau pelampauan batas (*ta'addi*). Landasan hukumnya bersumber dari hadis Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh sejumlah perawi, di antaranya Bukhari, Tirmizi, Nasa'i, Abu Daud, Ibnu Majah, Ahmad, Malik, dan Darimi, dari Abu Hurairah dan Ibnu Umar, di mana Rasulullah SAW bersabda:

“Sikap menunda-nunda pembayaran utang oleh pihak yang mampu merupakan kezaliman, dan apanila utang salah seorang di antara kamu di alihkan kepada pihak yang mampu maka hendaknya ia menerimanya”

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa setiap perbuatan memiliki konsekuensi, baik yang bersifat positif maupun negatif, dan dampaknya akan kembali kepada pelakunya sendiri. Pada dasarnya, hukuman merupakan akibat dari perbuatan manusia, sebagaimana ditegaskan dalam firman Allah SWT. Menanggapi hal tersebut, DSN-MUI menetapkan fatwa terkait ta'zir dan ta'widh, di antaranya Fatwa Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi bagi nasabah mampu yang menunda pembayaran, yang mengatur ketentuan ta'zir.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Tujuan dan Syarat-Syarat Sanksi Ta'zir

Di bawah ini tujuan dari diberlakukannya sanksi ta'zir, yaitu sebagai berikut:

- 1) Preventif (pencegahan). Ditujukan bagi orang lain yang belum melakukan jarimah.
- 2) Represif (membuat pelaku jera). Dimaksudkan agar pelaku tidak mengulangi perbuatan jarimah di kemudian hari.
- 3) Kuratif. Ta'zir harus mampu membawa perbaikan perilaku terpidana di kemudian hari.
- 4) Edukatif (pendidikan). Diharapkan dapat mengubah pola hidupnya ke arah yang lebih baik.¹³

Syara' tidak menentukan macam-macam hukuman untuk setiap jarimah ta'zir, tetapi menyebutkan sekumpulan hukuman, dari yang paling ringan sampai yang paling berat. Hakim diberi kebebasan untuk memilih hukuman mana yang sesuai, sanksi ta'zir tidak mempunyai batas tertentu.¹⁴ Ta'zir dikenakan kepada setiap pelaku pelanggaran yang berakal sehat tanpa membedakan status, dengan tujuan mencegah pengulangan perbuatan yang merugikan atau mengganggu pihak lain.

d. Pengelolaan Dana Ta'zir (Dana Non-Halal)

Pengelolaan dana non-halal untuk program pemberdayaan masyarakat, sebagaimana dijelaskan dalam kitab-kitab fatwa (*al-fatāwā*

¹³ M. Nurul Irfan dan Masyofah, *Fiqh Jinayah*, (Jakarta: AMZAH, 2013), h. 139.

¹⁴ Imam Al-Mawardi, *Ahkam Sulthaniyah: Sistem Pemerintahan Khilafah Islam*, alih bahasa oleh Khalifurrahman Fath & Fathurrahman, (Jakarta: Qisthi Press, 2014), h. 344.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dan *an-nawāzil*), menunjukkan bahwa para ulama berbeda pendapat mengenai objek atau pihak penerima dana non-halal. Pendapat-pendapat tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Mayoritas ulama berpendapat bahwa dana non-halal hanya boleh disalurkan untuk fasilitas umum (*al-maṣāliḥ al-‘āmmah*), seperti pembangunan jalan raya.¹⁵
- 2) Sebagian ulama, seperti Syaikh Yusuf al-Qaradawi dan Prof. Dr. al-Qurrah Dagī, berpendapat bahwa dana non-halal boleh disalurkan untuk seluruh kebutuhan sosial (*awjuh al-khair*), baik berupa fasilitas umum (*al-maṣāliḥ al-‘āmmah*) maupun selain fasilitas umum, seperti hajat konsumtif, faqir, miskin, termasuk program-program pemberdayaan masyarakat.¹⁶

Perbedaan pendapat tersebut muncul karena perbedaan pandangan mengenai status dan kepemilikan dana non-halal, di mana ulama yang membolehkan penggunaannya membatasi pemanfaatan dana tersebut hanya untuk kepentingan umum, bukan untuk keperluan pribadi. Ulama yang membolehkan penyaluran dana haram untuk semua kebutuhan sosial berpendapat bahwa dana itu haram bagi pemiliknya, tapi halal bagi penerima, sehingga boleh digunakan untuk kebutuhan pribadi maupun pemberdayaan masyarakat.¹⁷

¹⁵ M. Nurul Irfan dan Masyofah, *op. cit.*, h. 150.

¹⁶ Abu Abdurrahman 'Adil bin Yusuf al-Azazi, *Tamamul Minnah: Shahih Fiqih Sunnah berdasarkan Al-Qur'an dan Sunnah ash-Shalihah*, (Jakarta: Pustaka as-Sunnah, 2009), h. 555.

¹⁷ Eka Wahyu Hestya Budianto, *Denda Pada Perbankan Syariah 1990-2025*. (Malang: PT. Afatin Media Utama, 2025), h. 109

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Atshar

Al-Hasan r.a pernah ditanya tentang taubat al-ghāl (orang yang mengambil harta *ghanīmah* sebelum dibagikan atau sebelum pasukan berpencar). Al-Hasan menjawab: “Ia harus bersedekah dengan harta tersebut.”

Maṣlaḥat

- 1) Dana non-halal bukan milik pihak tertentu, tetapi menjadi milik umum. Selama bukan milik seseorang atau pihak tertentu, maka dana tersebut bisa disalurkan untuk faqir, miskin, dan pihak-pihak yang membutuhkan.
- 2) Dana non-halal haram bagi pemiliknya, namun menjadi halal bagi penerima seperti fakir miskin atau lembaga sosial setelah berpindah tangan. Al-Qardhawi menjelaskan: *"Menurut saya, dana non-halal itu kotor (khabīṭ) dan haram bagi pihak yang mendapatkannya, tetapi halal bagi (penerimanya), seperti orang-orang faqir dan kebutuhan sosial. Karena dana tersebut bukan haram karena fisik dana tersebut, tetapi karena pihak dan faktor tertentu."*
- 3) Program pemberdayaan masyarakat menyalurkan dana untuk tujuan jangka panjang agar manfaatnya lebih besar dan berkelanjutan (fiqh al-ma'ālāt dan fiqh al-awlawiyyāt).¹⁸

¹⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, cet.I, (Bogor: Prenada Media, 2003), h. 350.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Akad

a. Pengertian Akad

Dalam melakukan suatu kegiatan muamalah, Islam mengatur ketentuan-ketentuan perikatan (akad). Dalam Islam dikenal dengan istilah *aqad*, ketentuan akad berlaku dalam kegiatan perbankan Islam.¹⁹ Kata *akad* berasal dari bahasa Arab '*aqd*' yang berarti mengikat, menetapkan, membangun, dan berlawanan dengan kata *hala* yang berarti melepaskan. Secara bahasa, akad juga bermakna perikatan atau janji. Secara istilah, *akad* berasal dari kata *al-'aqd* yang memiliki banyak makna seperti mengikat, memperkuat, atau mempererat (mengikat kuat).²⁰

Dalam fiqh, akad adalah perikatan antara ijab dan kabul yang sah menurut syara' serta menimbulkan akibat hukum terhadap objek perikatan. Akad mencerminkan kesepakatan dan kerelaan dua pihak, sedangkan tindakan hukum sepihak seperti hadiah, wasiat, atau wakaf tidak termasuk akad karena tidak memerlukan persetujuan kedua belah pihak.²¹ Akad bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum yang mengikat para pihak, sehingga hak dan kewajiban masing-masing menjadi jelas dan dapat dijalankan sesuai prinsip keadilan dan kesepakatan bersama.

¹⁹ Wirnyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), Cet. Ke-1, h. 115

²⁰ Ruslan Abd Ghofur, "Akibat Hukum Dan Terminasi Akad Dalam Fiqih Muamalah", *Jurnal Asas* 2, no. 2(2010): 1-4 <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/1626>

²¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 6

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Dasar Hukum Akad

1) Al-Qur'an

Dalam perspektif Islam, setiap bentuk transaksi atau muamalah diperbolehkan selama tidak melanggar prinsip dan kaidah yang telah ditetapkan dalam syariat.

Sebagaimana dalam ayat:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ
غَيْرَ مُجْلَى الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji! Dihalalkan bagimu hewan ternak, kecuali yang akan disebutkan kepadamu (keharamannya) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki”. (QS. Al-Maidah (5): 1).²²

Berdasarkan ayat tersebut dapat di pahami bahwa melakukan isi perjanjian atau akad itu hukumnya wajib. Menurut Jamal al-Din Athiyah, hukum muamalah pada dasarnya bersifat mubah sehingga tidak memerlukan dasar syariat khusus. Al-Qur'an dan as-Sunnah tidak membatasi inovasi dalam sistem muamalah, termasuk secara digital, selama sesuai dengan prinsip syariah. Karena itu, yang perlu diperhatikan adalah potensi keharamannya, bukan mencari nash yang membolehkannya.

²² Departemen Agama RI, Op. Cit, h. 106.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2) Hadist

مَا أَكَلَ أَحَدٌ طَعَامًا قَطُّ خَيْرًا مِنْ أَنْ يَأْكُلَ مِنْ عَمَلٍ يَدِهِ، وَإِنَّ نَبِيَّ اللَّهِ دَاوُدَ عَلَيْهِ السَّلَامُ كَانَ يَأْكُلُ مِنْ عَمَلٍ يَدِهِ

“Tidaklah seseorang memakan suatu makanan yang lebih baik dari makanan yang ia makan dari hasil kerja keras tangannya sendiri. Karena Nabi Daud ‘alaihis salam dahulu juga makan dari hasil kerja keras tangannya” (HR Bukhari nomor 2072).²³

Selain itu, dari Rifa’ah radhiyallahu ‘anhu, ketika Nabi Muhammad SAW ditanya mengenai usaha yang paling baik, beliau menjawab bahwa yang paling utama adalah seseorang yang bekerja dengan tangannya sendiri dan setiap orang yang melakukan jual beli dengan cara yang baik. Hadis ini diriwayatkan oleh Al-Bazzar dan dinyatakan shahih menurut Tirmidzi.

Kedua hadis ini menekankan prinsip kejujuran, tanggung jawab, dan amanah dalam memperoleh rezeki, yang menjadi dasar penting dalam pelaksanaan akad atau transaksi, agar setiap pihak yang terlibat memperoleh haknya secara adil dan sesuai syariat.

3) Fatwa Dewan Syariah Nasioanl (DSN)

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa terkait syariat Islam, termasuk dalam pembiayaan syariah. Fatwa yang dikeluarkan DSN memiliki kekuatan hukum berdasarkan prinsip hukum Islam. Salah satu

²³ Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Juz II, (Beirut: Dar Ibn Katsir, 1987), hlm. 109.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

contohnya adalah Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 yang mengatur mengenai al-qardh atau akad pinjaman.²⁴

4) Peraturan Undang-Undang

Selain Fatwa Dewan Syariah Nasional, peraturan perundang-undangan di Indonesia juga menjadi sumber hukum yang mengatur pembiayaan, baik di sektor perbankan maupun nonbank. Salah satu peraturan yang dijadikan acuan adalah Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 mengenai Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

c. Rukun dan Syarat Akad

Rukun dan syarat merupakan hal yang harus dipenuhi agar suatu pekerjaan dianggap sah. Keberadaan rukun dan syarat menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum. Suatu akad akan dinyatakan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat yang ditetapkan.

1) Rukun Akad

- a) *'Aqid*, adalah pihak yang melakukan akad sebagai subjek hukum. Setiap pihak dapat terdiri dari satu orang maupun lebih dari satu orang.
- b) *Ma'qud 'Alaih*, adalah objek akad, yaitu segala sesuatu yang menjadi bahan perjanjian. Objek tersebut dapat berupa barang atau harta yang diperdagangkan, dihibahkan, digadaikan, maupun dijadikan objek utang-piutang.

²⁴ Dewan Syariah Nasional MUI NO: 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Al-Qard.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c) *Maudhu' al-'Aqid*, merupakan tujuan atau maksud dilaksanakannya suatu akad. Setiap jenis akad memiliki tujuan yang berbeda sesuai dengan karakteristiknya.
- d) *Shighat al-'Aqid*, adalah pernyataan ijab dan kabul. Ijab merupakan ungkapan kehendak yang disampaikan pertama kali oleh salah satu pihak dalam akad, sedangkan kabul adalah pernyataan persetujuan dari pihak lainnya terhadap ijab tersebut.

2) Syarat- syarat akad

Setiap akad yang dibentuk wajib memenuhi ketentuan syariat, termasuk syarat-syarat umum yang berlaku pada berbagai jenis akad²⁵:

- a) Para pihak yang berakad harus cakap hukum (ahli); akad tidak sah bagi orang gila atau pihak yang berada di bawah pengampuan (*mahjūr*).
- b) Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya. Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan aqid yang memiliki barang.
- c) Akad tidak dilarang oleh syara'.
- d) Akad dapat memberikan faedah.

²⁵ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005). h. 44

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- e) Ijab tersebut berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul.
- f) Ijab dan qabul bersambung, jika berpisah sebelum adanya qabul maka batal.

d. Macam-Macam Akad

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa aqad itu bisa dibagi dari berbagai segi keabsahannya. Menurut syara' dapat dibagi menjadi:²⁶

- 1) Akad Sahih, akad sah yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu serta mengikat kedua belah pihak yang berakad.
- 2) Akad Ghair Shahih, adalah akad yang tidak memenuhi rukun atau syarat sehingga tidak menimbulkan akibat hukum.²⁷

Selain itu, akad dapat diklasifikasikan berdasarkan ada atau tidaknya kompensasi. Ditinjau dari aspek tersebut, akad terbagi menjadi dua jenis, yaitu akad tabarru' dan akad tijarah.

1) Akad Tabarru'

Akad *tabarru'* merupakan perjanjian tolong-menolong yang tidak bertujuan mencari keuntungan dan pelakunya tidak berhak atas imbalan, kecuali penggantian biaya yang dikeluarkan tanpa

²⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), h. 108.

²⁷ Abdul Azis Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), Cet. Ke-1, h. 15-16.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengambil laba. Selain itu, akad tabarru' juga diklasifikasikan menjadi tiga bagian, yaitu:

- a) Akad tabarru' dalam bentuk meminjamkan uang. Seperti, qard, rahn, hiwalah.
 - b) Akad tabarru' dalam bentuk meminjamkan jasa. Seperti, wakalah, wadi'ah, kafalah.
 - c) Akad tabarru' dalam bentuk memberikan sesuatu. Seperti, jualah, gift, wakaf, shadaqah, dan hibah.
- 2) Akad Tijarah

Akad tijarah merupakan setiap perjanjian yang berkaitan dengan transaksi yang bertujuan memperoleh keuntungan. Akad ini bersifat komersial karena dilakukan dengan orientasi profit, berdasarkan prinsip-prinsip bisnis, sebagai suatu aktivitas untuk meraih keuntungan.²⁸

Menurut ulama fikih, akad tijarah jika ditinjau dari tingkat kepastian hasil yang diperoleh terbagi menjadi dua jenis, sebagai berikut:

- a) *Natural Certainty Contract (NCC)*, yaitu akad yang melibatkan pertukaran aset antara para pihak dengan ketentuan objek akad harus ditetapkan secara jelas sejak awal, baik dari segi jumlah, kualitas, harga, maupun waktu. Akad NCC meliputi tujuh bentuk, sebagai berikut:

²⁸ Syamsul Anwar, *op. cit.*, h. 35.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

(1) Jual Beli (*al-Bay'*)

Menurut para ulama fikih, jual beli pada dasarnya bermakna pertukaran barang dengan cara tertentu yang dibenarkan oleh syariat. Jual beli merupakan proses saling menukar barang atas dasar kerelaan untuk memindahkan hak kepemilikan dengan adanya imbalan berupa alat tukar yang sah, yang dilakukan melalui interaksi antara penjual dan pembeli dalam suatu transaksi.²⁹

(2) *Murabahah*

Murabahah secara bahasa berasal dari kata *ribhun* yang berarti tambahan atau keuntungan. Secara istilah *murabahah* adalah akad jual beli dengan penetapan harga pokok barang ditambah keuntungan yang disepakati, di mana penjual wajib menginformasikan harga pokok dan margin keuntungan kepada pembeli.³⁰

(3) *Salam*

Secara etimologi, *salam* berarti salaf atau pendahuluan. Secara terminologi, *salam* adalah akad jual beli di mana pembayaran dilakukan di muka pada saat akad, sedangkan barang diserahkan kemudian sesuai

²⁹ Hendi Suhendi, *op. cit.*, h. 69.

³⁰ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

waktu yang disepakati. Barang yang dijual belum tersedia saat transaksi dan berada dalam tanggungan penjual.³¹

Akad salam digunakan untuk pembelian barang dengan spesifikasi jelas yang diserahkan di kemudian hari, umumnya untuk komoditas yang dapat ditakar atau ditimbang, dan tidak berlaku untuk barang unik yang tidak dapat disetarakan.

(4) *Istishna'*

Secara etimologi, kata *istishna'* berasal dari kata *shana'a* yang berarti membuat sesuatu dari bahan dasar, kemudian mendapat tambahan huruf *alif*, *sin*, dan *ta'* sehingga berarti meminta atau memesan sesuatu untuk dibuatkan. Secara istilah, *istishna'* adalah akad pemesanan pembuatan barang dengan spesifikasi dan harga yang disepakati di awal, serta pembayaran yang dapat dilakukan bertahap.³²

(5) *Ijarah*

Ijarah secara syara' memiliki makna yang sama, yaitu akad atas suatu manfaat disertai imbalan tertentu. *Ijarah* adalah akad atas manfaat dengan imbalan, dan tidak sah jika digantungkan (*ta'liq*), Mayoritas fuqaha

³¹ Muhammad, *Bisnis syariah transaksi dan pola peningkatannya*, (Depok: Rajawali Pers 2018) h. 200.

³² Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), h. 257.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

membolehkan *ijarah* yang disandarkan ke masa yang akan mendatang. Karena *ijarah* merupakan jual beli manfaat, mayoritas ulama melarang penyewaan yang menghasilkan benda fisik, kecuali dalam kondisi darurat atau kebutuhan syar‘i tertentu.³³

(6) *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik merupakan akad sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa, di mana penyewa memperoleh hak menggunakan barang dengan memberikan imbalan kepada pemilik. Akad ini dilengkapi dengan opsi perpindahan kepemilikan objek sewa melalui jual beli atau pemberian pada waktu tertentu sesuai ketentuan yang disepakati dalam akad sewa.

- b) *Natural Uncertainty Contract (NUC)*, yaitu akad yang memberikan keuntungan melalui penggabungan aset para pihak, sedangkan risiko kerugian ditanggung bersama. Akad NUC mencakup empat bentuk, sebagai berikut:

(1) *Mudharabah*

Mudharabah dapat dipahami sebagai perjanjian antara pemilik modal (harta) dengan pengelola modal, di

³³ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), h.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mana keuntungan dibagi berdasarkan persentase yang disepakati bersama.³⁴

(2) *Musyarakah*

Istilah lain dari *musyarakah* adalah syarikah atau syirkah. Secara bahasa, *musyarakah* berarti *al-ikhtilath* yang bermakna percampuran, yaitu pencampuran harta seseorang dengan harta orang lain hingga sulit dibedakan. Secara etimologis, *musyarakah* berarti penggabungan atau kemitraan, yang dalam bahasa Inggris disebut *partnership*.³⁵

(3) *Musaqah*

Musaqah berasal dari kata *al-saqa*, yaitu kerja mengelola tanaman agar menghasilkan, dengan imbalan bagian tertentu dari hasilnya. Dalam fikih, *al-musaqah* dipahami sebagai menyerahkan sebidang kebun kepada petani agar dikelola dan dipelihara, dengan kesepakatan bahwa petani memperoleh bagian tertentu dari hasil kebun tersebut.

(4) *Muzara'ah*

Muzara'ah merupakan bentuk kerja sama di bidang pertanian antara pemilik lahan dan petani penggarap, di

³⁴ Hendi Suhendi, *Op. cit.*, h. 138.

³⁵ Mardani, *Hukum Bisnis Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, cet ke-1, 2014), h. 142.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mana penggarap menanam dan mengelola lahan dengan biaya sendiri. Selanjutnya, hasil tanaman yang diperoleh dibagi antara kedua pihak sebagai imbalan atas pengelolaan lahan tersebut.

(5) *Mukhabarah*

Mukhabarah merupakan adalah akad kerja sama antara pemilik lahan dan petani dengan sistem bagi hasil, di mana benih dan biaya pengelolaan ditanggung oleh petani. Akad ini umumnya diterapkan pada tanaman berbiaya kecil, namun dapat pula pada tanaman bernilai lebih tinggi..³⁶

e. Prinsip-Prinsip dan Berakhirnya Akad

Dalam Hukum Islam, terdapat beberapa prinsip akad yang mempengaruhi pelaksanaannya bagi para pihak yang terlibat, yaitu sebagai berikut:

- 1) Prinsip Kebebasan Berkontrak
- 2) Prinsip Perjanjian itu Mengikat
- 3) Prinsip Kesepakatan Bersama
- 4) Prinsip Ibadah
- 5) Prinsip Keadilan dan Keseimbangan Prestasi
- 6) Prinsip Kejujuran (Amanah)

³⁶ Abdul Rahman Ghazaly, et.al., *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), h. 17.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Akad akan berakhir apabila³⁷:

- 1) Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- 2) Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat
- 3) Akad yang mengikat bisa berakhir jika: (a) jual beli fasad karena tipuan atau syarat tidak terpenuhi, (b) khiyar syarat, khiyar aib, atau khiyar rukyah diterapkan, (c) salah satu pihak tidak melaksanakan akad, atau (d) tujuan akad tercapai secara sempurna..
- 4) Jika salah satu pihak yang berakad meninggal, tidak semua akad otomatis berakhir. Akad yang berakhir karena wafat antara lain sewa-menyewa, ar-rahn, al-kafalah, ays-syirkah, al-wakalah, dan al-muzarara'ah.

B. Tinjauan Penelitian Terdahulu

1. Lenza Nani (2018), melakukan penelitian berjudul “Analisis Pengelolaan Dana Ta’zir Bagi Nasabah Wanprestasi Kedisiplinan Nasabah (Studi Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)”. Hasil penelitian Penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Syariah Mandiri Teluk Betung menerapkan ta’zir 5% per bulan kepada nasabah mampu yang sengaja menunda pembayaran, melalui tiga tahap surat peringatan. Dana ta’zir disalurkan untuk keperluan sosial dan harus

³⁷ *Ibid.*, h. 59.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

habis dalam setahun. Persamaan dengan penelitian sebelumnya terletak pada pembahasan denda dalam fiqih muamalah, sedangkan perbedaannya pada objek dan lokasi: penelitian ini dilakukan di BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru dengan fokus pada akad KPR.³⁸

2. Li Sariah (2016), melakukan penelitian berjudul “Implementasi Praktik Denda Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa Dsn-Mui No. 17 Tahun 2000 (Studi Kasus BSI KCP Pekanbaru Panam Cabang Yogyakarta)”. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BSI KCP Pekanbaru Panam Yogyakarta telah menerapkan mekanisme sesuai prinsip DSN, namun terjadi kesalahpahaman istilah antara ta’widh dan ta’zir dalam denda. Dana ta’zir dikelola sebagai dana amal dan disalurkan ke lembaga sosial. Persamaan penelitian ini dengan sebelumnya terletak pada pembahasan denda dalam akad pembiayaan syariah, sementara perbedaannya terletak pada lokasi: penelitian ini dilakukan di BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru.³⁹
3. Anisah Norlaila Hayati (2021), melakukan penelitian berjudul “Pemberian Sanksi (Ta'zir) Terhadap Nasabah yang Terlambat Membayar Angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) (Studi Kasus: Bank Syariah Mandiri Pusat, Jakarta)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah

³⁸ Lenza Nani, “Analisis Pengelolaan Dana Ta’zir Bagi Nasabah Wanprestasi Kedisiplinan Nasabah (Studi Pada PT. Bank Syari’ah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung Bandar Lampung)”, Skripsi: UIN Raden Intan Lampung, 2018.

³⁹ Li Sariah, “Implementasi Praktik Denda Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa Dsn-Mui No. 17 Tahun 2000 (Studi Kasus BSI KCP Pekanbaru Panam Cabang Yogyakarta)”, Tesis: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2016.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Mandiri Pusat menerapkan ta'zīr kepada nasabah pembiayaan rumah dengan akad musyārahah mutanāqishah yang terlambat membayar, sesuai fatwa DSN-MUI No. 17/IX/2000. Dana denda disalurkan melalui Laznas Bank Syariah Mandiri Umat sebagai dana sosial. Persamaan penelitian ini adalah membahas ta'zīr dalam pembiayaan rumah, sedangkan perbedaannya terletak pada objek dan lokasi: penelitian ini dilakukan di BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru.⁴⁰

4. Putri Tri Cehyani (2023), Melakukan penelitian berjudul “Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Di Bank BSI KCP Pekanbaru Panam (Studi Kasus di Perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang Banten)”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad murabahah pada KPR subsidi di BSI KCP Pekanbaru Panam KC Serang sudah sesuai dari segi prosedur, namun belum sepenuhnya sesuai hukum ekonomi syariah. Kekurangan terletak pada barang belum menjadi milik bank saat akad, bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI No. 111/2017 dan No. 04/2000. Persamaannya adalah membahas akad jual beli dalam pembiayaan rumah, sedangkan perbedaannya terletak pada objek dan lokasi: penelitian ini fokus pada ta'zīr dalam akad KPR di BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru.⁴¹

⁴⁰ Anisah Norlaila Hayati, “Pemberian Sanksi (Ta'zir) Terhadap Nasabah yang Terlambat Membayar Angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) (Studi Kasus: Bank Syari'ah Mandiri Pusat, Jakarta)”, Tesis: Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta, 2021.

⁴¹ Putri Tri Cehyani, “Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Di Bank BSI KCP Pekanbaru Panam (Studi Kasus di Perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang Banten)”, Skripsi: UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2023.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Helwe Tutilawati (2016), Melakukan penelitian berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Denda Penundaan Pembayaran Kredit pemilikan rumah (KPR) Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Surabaya”. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BSI KCP Pekanbaru Panam Surabaya menggunakan akad murabahah dalam KPR, dengan sanksi denda bagi nasabah yang sengaja menunda pembayaran, sesuai Fatwa DSN No. 17/2000. Namun, dana denda dijadikan pendapatan bank, yang tidak sesuai prinsip syariah. Persamaan penelitian ini adalah membahas akad pembiayaan rumah, sedangkan perbedaannya terletak pada objek: penelitian ini fokus pada ta‘zīr dalam akad KPR di BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru.⁴²

⁴² Helwe Tutilawati, “Analisis Hukum Islam Terhadap Denda Penundaan Pembayaran Kredit pemilikan rumah (KPR) Di Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syariah Surabaya”, Skripsi: UIN Sunan Ampel, 2016.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpulkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh saya ialah penulisan kualitatif.

Penelitian kualitatif yaitu suatu metode penelitian yang bersifat deskriptif, yang bertujuan untuk memahami fenomena sosial tentang apa yang dialami dalam subjek peneliti dalam bentuk konteks khusus seperti wawancara mendalam, pengamatan dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu pengumpulan data dengan turun langsung ke lokasi sumber permasalahan melalui pengamatan yang di kumpulkan dalam riset kemudian ditafsirkan secara menyeluruh terhadap hal hal yang sesuai dengan permasalahan yang dibahas.⁴³

B. Lokasi Penelitian

Adapun Lokasi penelitian ini dilaksanakan di BSI KCP Pekanbaru Panam, rumah nasabah yang berada di Perumahan Yahnul Regency 9, Jl. Tuah Karya, Pekanbaru dan kantor PT. Yahnul Tuah Battuta Pekanbaru. Lokasi ini dipilih karena melibatkan langsung proses akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam dan pihak-pihak terkait, sehingga relevan untuk memperoleh data yang sesuai tujuan penelitian.

⁴³ Sugiyono, *Metode Penelitian & Pengembangan*, (Bandung: Alfabeta, 2017), h. 366.

C. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Sebagai subjek dalam penelitian ini adalah orang-orang yang akan diteliti dan terlibat langsung dalam penelitian.⁴⁴ Adapun subjek dalam penelitian ini adalah 2 orang pegawai BSI KCP Pekanbaru Panam, 11 orang nasabah BSI KCP Pekanbaru Panam pengguna akad KPR di Perumahan Yahnul Regency 9 Pekanbaru, serta 2 orang pihak developer perumahan yang terlibat dalam proses akad dan pengelolaan pembiayaan KPR.

2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah ta'zir dalam akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam di Perumahan Yahnul Regency 9 Pekanbaru, ditinjau dari perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Fokus utama penelitian terletak pada mekanisme penetapan, pelaksanaan, serta kesesuaian ta'zir dengan prinsip-prinsip fiqih muamalah dalam akad pembiayaan syariah.

D. Informan Penelitian

Sumber informasi dalam penelitian kualitatif terdiri dari objek, subjek, atau narasumber yang terkait dengan permasalahan penelitian dan mampu memberikan informasi sesuai kondisi penelitian, sehingga dapat membantu menjawab masalah penelitian.⁴⁵

⁴⁴ Dedy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif*, cet. Ke-7, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), h. 32.

⁴⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), h.2.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam penelitian ini informan memiliki jumlah 15 orang yang terdiri dari 2 pegawai BSI KCP Pekanbaru Panam, 11 nasabah BSI KCP Pekanbaru Panam yang menggunakan akad KPR di Perumahan Yahnul Regency 9 Pekanbaru dan 2 pihak developer PT. Yahnul Property Pekanbaru.

E. Sumber Data

Sumber data merujuk pada subjek tempat data dikumpulkan. Dalam metode wawancara, sumber data ini dikenal sebagai informan, yang menyediakan informasi melalui pertanyaan verbal.⁴⁶

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui observasi dan wawancara. Dalam penelitian ini, data primer berasal dari 2 orang pegawai BSI KCP Pekanbaru Panam, 11 orang nasabah BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru yang menggunakan akad KPR di Perumahan Yahnul Regency 9 serta 2 orang pihak developer PT Yahnul Property yang terlibat dalam proses akad dan pengurusan KPR. Informasi dari ketiga pihak digunakan untuk memahami praktik ta'zir secara lebih lengkap.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada dan tidak dikumpulkan langsung oleh peneliti dari subjek

⁴⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 172.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penelitiannya.⁴⁷ Sumber data sekunder dapat berupa buku, artikel, jurnal, laporan penelitian, atau dokumen resmi lainnya yang relevan dengan topik penelitian.

Penggunaan data sekunder memungkinkan peneliti untuk memperoleh informasi tambahan yang dapat mendukung analisis dan pemahaman mengenai ta'zir dalam akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam. Meskipun tidak dikumpulkan secara langsung, data sekunder tetap penting untuk memberikan konteks, latar belakang, dan wawasan yang lebih luas terkait penelitian yang dilakukan.

F. Metode Pengumpulan Data

1. Observasi

Observasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengamati secara langsung objek atau fenomena yang menjadi fokus penelitian.⁴⁸ Dalam observasi, peneliti mencatat dan menganalisis perilaku, kejadian, atau situasi yang terjadi di lapangan tanpa memanipulasi variabel yang diamati. Observasi dapat bersifat langsung, di mana peneliti hadir di lokasi penelitian dan mengamati secara *real-time*, atau tidak langsung, di mana peneliti menggunakan rekaman atau catatan yang telah ada sebelumnya.

⁴⁷ Saifudin Azwar, *Metode Penelitian*, cet. Ke-1, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998), h.

⁴⁸ Umar Hamdan Nasution dan Listya Devi Junaidi, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: PT. Serasi Media Teknologi, 2024), Cet. Ke-1, h. 112.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Wawancara

Wawancara adalah interaksi tatap muka antara peneliti dan responden yang memadukan tanya jawab verbal dengan bahasa tubuh dan ekspresi responden untuk memperkaya informasi.⁴⁹

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data dengan menelaah arsip, buku, laporan, dan dokumen tertulis lain yang relevan dengan penelitian. Metode ini memungkinkan peneliti memperoleh data tambahan untuk memperkuat analisis.⁵⁰

Dokumen yang digunakan terdiri dari salinan akad KPR, ketentuan terkait ta'zir, serta dokumen pendukung lain yang diperoleh dari nasabah atau sumber publik. Peneliti juga memanfaatkan arsip dan referensi dari Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau untuk memperkaya data penelitian.

G. Metode Analisa Data

Analisis data merupakan tahapan penting dalam proses penelitian karena sangat berpengaruh terhadap ketepatan dan keabsahan hasil penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu dengan mengolah data berupa informasi dan uraian secara sistematis serta mengaitkannya dengan data lain yang relevan guna memperoleh kejelasan dan

⁴⁹ W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002), h. 72.

⁵⁰ Dudung abdurahman, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Kurnia Kalam Senesta, 2003). h. 57.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kebenaran, sehingga mampu memperkuat gambaran penelitian yang telah ada.⁵¹

H. Metode Penulisan

Setelah seluruh data berhasil dihimpun, tahap selanjutnya yang dilakukan penulis adalah mengolah dan menyusun data tersebut dengan menerapkan metode deduktif. Metode ini digunakan dengan cara menguraikan data yang bersifat umum dan berkaitan dengan permasalahan penelitian, kemudian dilakukan analisis secara mendalam hingga diperoleh kesimpulan yang bersifat khusus.⁵²

⁵¹ Dedi Mulyono, *Metode Penelitian Kualitatif Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004), h. 8.

⁵² A. Muri Yusuf, *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), h. 376

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. ta'zir dalam akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam di Perumahan Yahnul Residence 9 Pekanbaru dilakukan sebagai mekanisme kedisiplinan dan edukatif, bukan untuk mencari keuntungan. Ta'zir telah dijelaskan kepada nasabah sejak awal akad murabahah, termasuk harga jual, margin, cicilan, serta konsekuensi keterlambatan. Besaran ta'zir ditetapkan berdasarkan tabel resmi dalam SP3 dan dihitung per hari sesuai kategori tunggakan, serta disalurkan untuk dana sosial sehingga tidak menjadi pendapatan bank.
2. Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut adalah akad murabahah yang telah memenuhi rukun, syarat, serta prinsip-prinsip Hukum Ekonomi Syariah, seperti kejelasan harga, transparansi informasi, dan kerelaan kedua belah pihak. Proses pembiayaan dijalankan melalui tahapan yang jelas, mulai dari pengajuan, analisis 5C, pembelian rumah oleh bank, hingga penandatanganan akad dan monitoring. Developer Yahnul Property hanya berperan dalam pemasaran dan pengumpulan berkas, sedangkan seluruh penjelasan teknis akad dan ta'zir diberikan oleh BSI KCP Pekanbaru Panam.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Tinjauan menurut Hukum Ekonomi Syari'ah (Muamalah) terhadap takzir dalam akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam di perumahan Yahnul Residence 9 Pekanbaru, menunjukkan bahwa telah sejalan dengan ketentuan syari'ah. ta'zir memenuhi prinsip tauhid, keadilan, nubuwwah, khilafah, dan kebebasan individu, karena dilakukan bukan untuk mencari keuntungan, tetapi sebagai sarana mendisiplinkan nasabah agar menepati akad yang telah disepakati. Sejak proses akad, mekanisme pembiayaan telah mengikuti ketentuan QS. al-Mā'idah (5):1 dan QS. al-Isrā' (17):34 yang menegaskan kewajiban memenuhi perjanjian, serta QS. al-Baqarah (2):279–280 yang memerintahkan agar tidak menzalimi dan memberi keringanan kepada pihak yang benar-benar kesulitan. Dalam praktiknya, ta'zir hanya dikenakan kepada nasabah yang mampu namun sengaja menunda pembayaran, sedangkan nasabah yang mengalami kesulitan diberi toleransi sesuai anjuran ayat tersebut. ta'zir juga mengikuti ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 17/2000, yaitu tidak menjadikannya sebagai pendapatan bank, melainkan sebagai dana sosial dan hanya diberlakukan sebagai sanksi kedisiplinan. Dengan demikian, ta'zir dalam akad KPR BSI KCP Pekanbaru Panam di Yahnul Residence 9 Pekanbaru dapat dinyatakan telah sesuai dengan prinsip dan hukum Ekonomi Syari'ah

B. Saran

Berdasarkan Kesimpulan diatas, maka dapat diberikan beberapa saran diantaranya sebagai berikut:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Diharapkan kepada pihak BSI KCP Pekanbaru Panam agar lebih meningkatkan sosialisasi dan edukasi tentang akad murabahah serta mekanisme ta'zir, sehingga calon nasabah tidak salah memahami ta'zir sebagai bunga dan dapat lebih yakin dalam proses pengajuan KPR.
2. Diharapkan kepada pihak Developer Yahnul Residence 9 Pekanbaru agar memberikan penjelasan awal yang lebih jelas dan tepat mengenai proses KPR syari'ah, termasuk ketentuan ta'zir, sehingga tidak menimbulkan keraguan atau kekeliruan pemahaman bagi calon nasabah.
3. Diharapkan kepada nasabah agar lebih memahami konsep pembiayaan syari'ah sebelum melakukan akad, serta proaktif menanyakan setiap ketentuan yang belum jelas agar tidak terjadi kesalahpahaman terkait ta'zir maupun kewajiban pembayaran angsuran.
4. Diharapkan kepada peneliti selanjutnya agar dapat memperluas objek penelitian serta menambahkan variabel seperti tingkat literasi keuangan syari'ah untuk memperdalam analisis mengenai persepsi nasabah terhadap ta'zir.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A. Muri Yusuf. *Metode Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- ‘Abd al-Hayy al-Farmawi. *Metode Tafsir Maudhu’i dan Cara nya*, Alih Bahasa oleh Roshihan Anwar, Bandung: Pustaka Setia, 2002.
- Abdul Azis Muhammad Azzam. *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, cet.ke-1, Jakarta: Amzah, 2010.
- Abdul Rahman Ghazali dkk. *Fiqh Muamalat*, cet. Ke-1, Jakarta: Prenadamedia Group, 201.
- Abu Abdurrahman 'Adil bin Yusuf al Azazi. *Tamamul Minnah: Shahih Fiqih Sunnah berdasarkan Al Qur'an dan Sunnah ash Shalihah*, Jakarta: Pustaka as Sunnah, 2009.
- Amir Syarifuddin. *Garis-Garis Besar Fiqih*, cet.I , Bogor: Prenada Media, 2003.
- Bagya Agung Prabowo. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syari'ah*. Yogyakarta: UII Press, 2012.
- Dedi Mulyono. *Metode Penelitian Kualitatif Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2004.
- Dedy Mulyana. *Metode Penelitian Kualitatif*, cet. Ke-7, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006.
- Dinnyauddin Djuwaini. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Kencana, 2010.
- Dudung Abdurahman. *Pengantar Metode Penelitian*, Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta, 2003.
- Genala Dewi. *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syari'ah di Indonesia Edisi Ketiga*, Cet.5, Jakarta: Kencana, 2017.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2005.
- Ismaail. *Perbankan Syari'ah*, Jakarta: Kencana, 2017.
- La Ode Alimusa. *Manajemen Perbankan Syari'ah Suatu Kajian Ideologis dan Teoritis*, Yogyakarta: Deepublish, 2020.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- © Hak Cipta Milik UIN Suska Riau
- Nurul Irfan dan Masyofah. *Fiqh Jinayah*, Jakarta: AMZAH, 2013.
- Mahmudatus Sa'diyah. *Fiqh Muamalah II (Teori dan Praktik)*, Jepara: UNISNU Press, 2019.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013.
- Mawardi. *al-Ahkamu al-Sulthaniyah*, alih bahasa oleh Fadli Bahri, Jakarta: Darul Falah, 2006.
- Maid. *Kaidah Fikih Ekonomi Dan Keuangan Kontemporer: Pendekatan Tematis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Muhammad dan Rahmad Kurniawan. *Visi dan Aksi Ekonomi Islam (Kajian Spirit Ethico-Legal atas Prinsip Taradin dalam Praktik Bank Islam Modern)*, Malang: Intimedia, 2014
- Muhammad Syafi'i Antonio. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Nasrun Haroen. *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007.
- Rozalinda. *Ekonomi Islam Teori dan Aplikasinya pada Aktivitas Ekonomi*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Saifudin Azwar. *Metode Penelitian*, cet. Ke-1 Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1998.
- Sugiyono. *Metode Penelitian & Pengembangan*, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009.
- Sumarsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Sumar'in. *Konsep Kelembagaan Bank Syari'ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Perbankan Syari'ah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Prenada Media Group, 2014.
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syari'ah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Syakri Iska. *Sistem Perbankan Syari'ah di Indonesia dalam Perspektif Fiqh Ekonomi*, Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012.
- Umar Hamdan Nasution dan Listya Devi Junaidi. *Metode Penelitian*, Cet. Ke-1, Yogyakarta: PT. Serasi Media Teknologi, 2024.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

- Verhazal Rivai. *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- W. Gulo. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002.
- Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, alih bahasa: Abdul Hayyi Al-Kattani dkk., Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 7, alih bahasa: Abdul Hayyi Al-Kattani dkk., Jakarta: Gema Insani, 2011.
- Widhan Jauhari, *Kaidah Fikih; Adh-Dhararu Yuzal*, Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018.
- Wirdyaningsih. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, Cet. Ke-1.
- Zulham dan Mustapa Khamal Rokan. *Teori Hukum Ekonomi Syari'ah di Indonesia (Teks ke Konteks)*, Medan: FEBI UIN-SU Press, 2022.

Skripsi/Jurnal/Kamus

- Anisah Norlaila Hayati. Pemberian Sanksi (Ta'zir) Terhadap Nasabah yang Terlambat Membayar Angsuran Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) (Studi Kasus: Bank Syari'ah Mandiri Pusat, Jakarta), Tesis: Institut Ilmu Al-Quran (IIQ) Jakarta, 2021.
- Bukhari. *Shahih al-Bukhari*, Juz II. Beirut: Dar Ibn Katsir, 1987.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an Tajwid & Terjemah*. Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2010.
- Hamli Syaifullah. Ta'widh dan Ta'zir Perspektif Mufassir Klasik dan Implementasinya di Bank Syari'ah, *MABOBY KURNIAWAN: Journal of Islamic Banking and Finance*, Vol. 5, No. 1 (2021): h. 27-42.
- Herwe Tutilawati. Analisis Hukum Islam Terhadap Denda Penundaan Pembayaran Kredit pemilikan rumah (KPR) Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya, Skripsi: UIN Sunan Ampel, 2016.
- Lenza Nani. Analisis Pengelolaan Dana Ta'zir Bagi Nasabah Wanprestasi Kedisiplinan Nasabah (Studi Pada PT. Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung Bandar Lampung), UIN Raden Intan Lampung, Skripsi 2018.
- Li Sariah. Implementasi Praktik Denda Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 17 Tahun 2000

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

(Studi Kasus BTN Syari'ah Cabang Yogyakarta), (Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Tesis 2016).

Meti Hasanah dan Asep Arifin. Denda Ta'zir pada Produk Pembiayaan Mikro di BRI Syari'ah KCP Kopo, *Al-Muamalat: Jurnal Ekonomi Syari'ah*, Volume VI, No. 2 (2019).

Nofinawati. Analisis terhadap aplikasi akad murabahah di Bank Syari'ah, *Jurnal At Tijaroh*, Volume 2, No. 2 (2016).

Putri Tri Cehyani. Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Di Bank BSI KCP Pekanbaru Panam (Studi Kasus di Perumahan Astama Villa Sodong Pandeglang Banten), Skripsi: UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2023.

Rahmawati, Juhriaty, dan Jufrin. Implementasi Ta'widh dan Ta'zir dalam Perbankan Syari'ah Perspektif Fatwa Majelis Ulama Indonesia, dalam *Maqasid: Jurnal Studi Hukum Islam*, Volume 14, No. 1 (2025).

Ruslan Abd Ghofur. Akibat Hukum dan Terminasi Akad Dalam Fiqih Muamalah, *Jurnal Asas 2*, no. 2 (2010).

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Nomor 17 Tahun 2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-Nunda Pembayaran.

WEBSITE

BSI Bank Syariah Indonesia, *Dirut BSI : Culture AKHLAK Jadi Pondasi Membangun SDM BSI*, artikel diakses pada 1 Agustus 2024 dari <https://www.bankbsi.co.id/news-update/edukasi/sejarah-dan-perkembangan-bank-syariah-di-indonesia>.

BSI Bank syariah Indonesia, *Ini adalah logo Bank Syariah Indonesia*, artikel diakses pada 2021 dari <https://www.bankbsi.co.id>.

BSI Bank Syariah Indonesia, *Layanan dan Produk Pembiayaan BSI*, artikel diakses pada 23 September 2024 - 31 Desember 2024 dari <https://www.bankbsi.co.id>.

BSI Bank Syariah Indonesia, *Pembiayaan KPR Sesuai Prinsip Syariah*, artikel diakses pada 15 Agustus 2023 dari <https://www.bankbsi.co.id/news-update/edukasi/pembiayaan-kpr-sesuai-prinsip-syariah>.

BSI Bank Syariah Indonesia, *Sejarah dan Perkembangan Bank Syariah di Indonesia*, artikel diakses pada 16 Agustus 2023 dari <https://www.bankbsi.co.id/news-update/edukasi/sejarah-dan-perkembangan-bank-syariah-di-indonesia>.

WAWANCARA

Adi Yulenda. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Ahmad Irsyad. Direktur Utama Yahnul Property, *Wawancara*, Kantor PT. Yahnul Property, 5 Desember 2025.

Ahsya Hidayati. Direktur Operasional Yahnul Property, *Wawancara*, Kantor PT. Yahnul Property, 5 Desember 2025.

Alfajri Pramudya. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Anwirda. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Diva Armenita. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Boby Kurniawan. *Finance Service* BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Pekanbaru, 16 Desember 2025.

Mhammad Gibran. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Robby. *Finance Service* BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Pekanbaru, 16 Desember 2025.

Siska Yuningsih. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam KC Pekanbaru, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Veline Maytris. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Yuliza. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

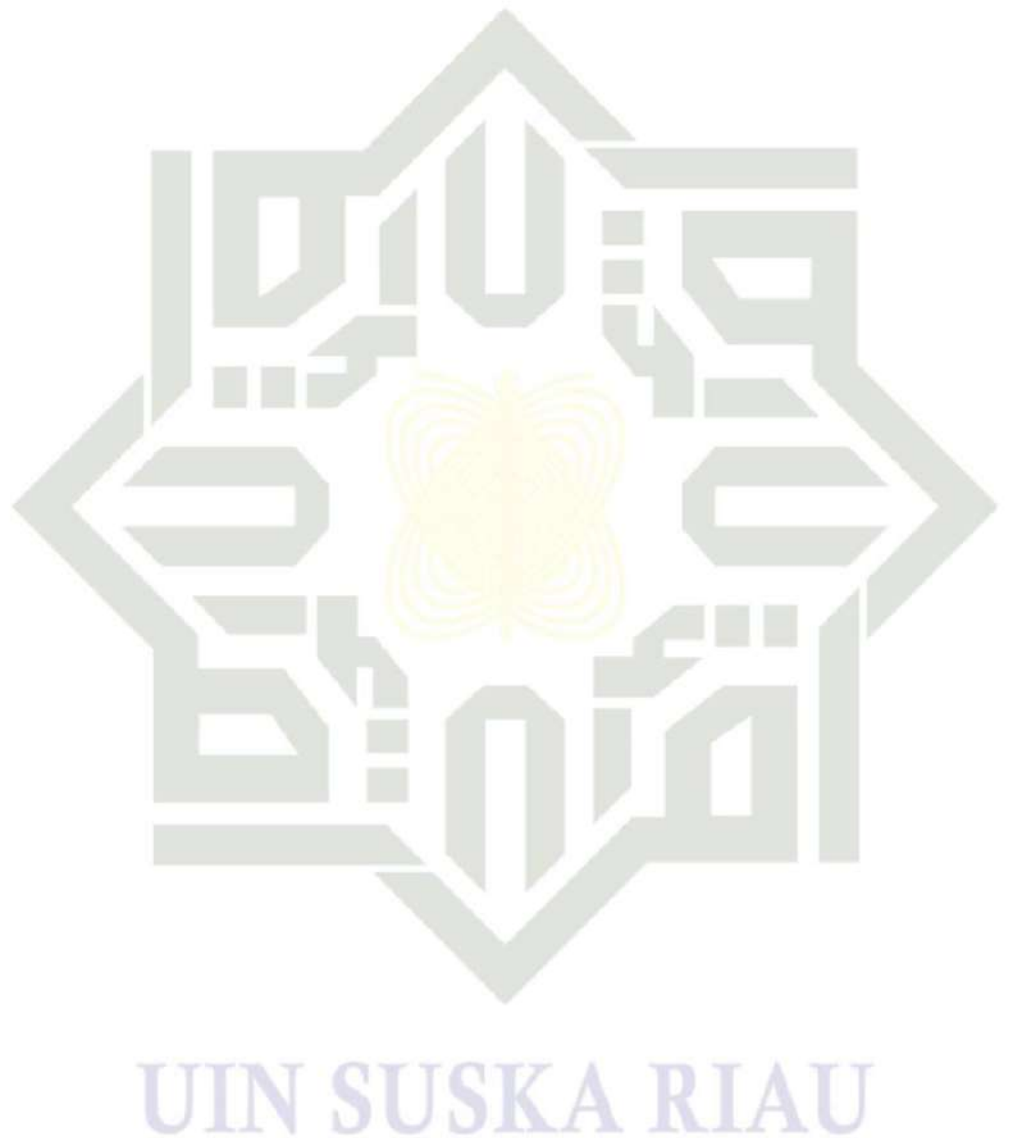
Zaniel. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Zeti. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Zuhelmi El, Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam, *Wawancara*, Yahnul Residence 9 Pekanbaru, 1 November 2025.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



LAMPIRAN

Lampiran I

Pedoman Wawancara

1. BSI KCP Pekanbaru Panam

- a. Jenis akad apa yang paling sering digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah (misalnya murabahah, istishna', ijarah muntahiya bittamlik)?
- b. Apa yang dimaksud dengan ta'zir menurut pandangan BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru?
- c. Selain denda finansial, apakah BSI KCP Pekanbaru Panam Pekanbaru menerapkan bentuk sanksi
- d. Ta'zir non-finansial (seperti teguran tertulis atau lainnya) kepada nasabah KPR?
- e. Kondisi force majeure (keadaan darurat) seperti apa yang membebaskan nasabah KPR dari kewajiban sanksi Ta'zir?
- f. Bagaimana peran Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi sanksi ta'zir ini sesuai pengetahuan bank BSI KCP Pekanbaru Panam pekanbaru?
- g. Apa saja jenis pembiayaan KPR Syariah yang tersedia di BSI KCP Pekanbaru Panam?
- h. Bagaimana prinsip syariah dalam pembiayaan KPR Syariah tersebut?
- i. Apa pengertian ta'zir dalam pembiayaan KPR Syariah BSI KCP Pekanbaru Panam?
- j. Bagaimana penentuan dan penggunaan dana ta'zir dalam akad KPR Syariah?

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

- k. Bagaimana kedudukan SKU dalam akad pembiayaan KPR Syariah terkait Ta'zir?
2. Nasabah KPR BSI KCP Pekanbaru Panam
 - a. Apa alasan Anda memilih KPR Syariah di BSI KCP Pekanbaru Panam dibandingkan KPR konvensional?
 - b. Bagaimana penjelasan pihak bank terkait akad murabahah saat proses akad pembiayaan?
 - c. Apakah Anda memahami hak dan kewajiban sebagai nasabah KPR Syariah setelah akad ditandatangani?
 - d. Apakah pihak bank menjelaskan adanya sanksi keterlambatan pembayaran (ta'zir) sejak awal akad?
 - e. Apakah Anda pernah mengalami keterlambatan pembayaran dan dikenakan ta'zir? Jika ya, bagaimana pengalaman Anda?
 - f. Bagaimana pendapat Anda tentang ta'zir dalam KPR Syariah, khususnya terkait tujuan kedisiplinan dan dana sosial?
 - g. Menurut Anda, apakah ta'zir dalam KPR Syariah BSI sudah sesuai dengan prinsip keadilan dan transparansi syariah?
3. Developer PT. Yahnul Property
 - a. Bagaimana bentuk kerja sama antara Yahnul Property dan BSI KCP Pekanbaru Panam dalam proses pembiayaan KPR Syariah?
 - b. Apa saja peran dan batas kewenangan pihak developer dalam proses pengajuan KPR Syariah nasabah?

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Bagaimana penyampaian informasi terkait akad pembiayaan dan ketentuan ta'zir kepada calon nasabah?
- d. Bagaimana pandangan pihak developer terhadap ta'zir dalam KPR Syariah BSI KCP Pekanbaru Panam?
- e. Bagaimana mekanisme penanganan nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran cicilan menurut pengalaman pihak developer
- f. Apakah menurut pihak developer ta'zir sudah efektif dan sesuai dengan prinsip keadilan serta syariah?

Lampiran 2

Dokumentasi Penelitian

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

© H

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

© H

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

© H

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.





Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

SYARAT PENGHAPUSAN TAKZIR DAN DISKON MARGIN

- a. Surat keterangan PHK
- b. Surat Keterangan dari RT/ Lurah terkait Nasabah tidak mampu atau usaha nasabah sedang bermasalah
- c. Surat terkait kondisi Kesehatan nasabah
- d. Dokumentasi berupa foto atau bukti lainnya yang mendukung pemberian keringanan

Lampiran :


1. Surat Permohonan dari Nasabah
2. KTP atau Paspor
3. Buku Perkawinan
4. Kartu Keluarga
5. Surat Keterangan Waris dari Kelurahan setempat (nasabah meninggal)
6. Surat Keterangan Kepolisian (jika Nasabah ditahan)
7. Surat Keterangan dari Instansi Nasabah atau bukti lain yang menunjukkan nasabah bekerja di luar negeri (jika nasabah bekerja di luar negeri)
8. Surat Keterangan dari RT atau Lurah bahwa nasabah sudah tidak dapat ditemui atau sudah tidak diketahui keberadaannya
9. SLIK Nasabah
10. Surat Keterangan PHK
11. Surat Keterangan dari RT atau Lurah terkait usaha nasabah yang sedang bermasalah/tidak mampu
12. Surat terkait kondisi kesehatan nasabah atau ahli waris dari Puskesmas/Rumah Sakit
13. Dokumentasi berupa foto atau bukti lainnya yang dapat mendukung pemberian keringanan (foto agunan, usaha, dll)
14. Dll yg dirasa perlu

Surat Penghapusan Ta'zir dan Diskon Margin

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM
كلية الشريعة و القانون
FACULTY OF SHARIAH AND LAW
 Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.15 Tuah Madani - Pekanbaru 28293 PO Box. 1004 Telp/Fax. 0761-562052
 Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Nomor : 11902/Un.04/F.I/PP.00.9/12/2025
 Sifat : Biasa
 Lamp. : 1 (Satu) Proposal
 Hal : **Mohon Izin Riset**

23 Desember 2025

Kepada Yth.
 Pimpinan BSI KCP Panam Pekanbaru
 di
 Tempat

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh
 Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :


Nama : MARWAH ANNISA
 NIM : 12220225029
 Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) S1
 Semester : VII (Tujuh)

Bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul :
 Penerapan Ta'zir dalam Akad KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) BSI KCP Pekanbaru Panam Perspektif Hukum Ekonomi

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan memberikan izin guna terlaksananya riset dimaksud.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

a.n.Dekan
 Wakil Dekan I,



Dr. Muhammad Darwis, S. HI., MH
 NIP.19780227 200801 1 009

Tembusan:
 Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau

Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan Balai Besar Sertifikasi Elektronik (BBSrE).
 Token : KPn4KYQg

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



24 Desember 2025
No. 05/637-3/148
Lampiran:

PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk.
KCP Pekanbaru Panam
Jl. H.R Soebrantas Km. 9,5
Panam - Pekanbaru - 28294
Indonesia
T : (0761) - 62263 / 62385
F : (0761) - 62270
www.bankbsi.co.id

Kepada:
Universitas Islam Negeri
Sultan Syarif Kasim Riau
Fakultas Syariah & HUKUM
Jl. HR. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuah Madani
Pekanbaru-28293

Up. Yth.: Bapak/ Ibu Dr.Muhammad Darwis, S. HI., MH

Perihal: **Persetujuan Program Riset Dengan Judul Penerapan
Ta'zir Dalam Akad KPR di BSI KCP Pekanbaru Panam**

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Semoga Bapak/ Ibu beserta seluruh jajaran Universitas Islam Negeri SSK Riau senantiasa dalam keadaan sehat walafiat dan mendapatkan taufik serta hidayah dari Allah SWT.

Menunjuk perihal diatas dengan ini kami sampaikan persetujuan program riset dalam rangka penyelesaian penulisan skripsi dengan keterangan sbb.:

No.	Nama Mahasiswa	NIM	Prodi	Jangka Waktu
1	Marwah Annisa	12220225029	Hukum Ekonomi Syariah	29 Desember 2025 sd 29 Maret 2026

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama Bapak/ Ibu, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum, Wr. Wb.

PT BANK SYARIAH INDONESIA, Tbk.
KCP PEKANBARU PANAM


Maharani Sagita
Branch Manager


Widya Rahmawita
BOSM