

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarism atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 14 Januari 2025



M. Fauzan Hilmani

NIM. 201130167

ABSTRAK

Nama: Muhamad Fauzan Hilmani, NIM 201130167, Judul Skripsi ***Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran KPR Dalam Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di BTN Syariah Kantor Cabang Serang)***.

BTN Syariah merupakan salah satu bank yang menyediakan berbagai produk untuk membantu masyarakat dalam memudahkan setiap hal yang diinginkan, salah satunya yaitu produk KPR guna membantu nasabah untuk memiliki rumah dengan cara kredit atau angsuran. Dalam pelunasan angsuran produk KPR pembiayaan *Murabahah* sebelum jatuh tempo akan dikenakan biaya administrasi akhir, besarnya beban biaya administrasi akhir pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo yang ditanggung oleh nasabah itu sesuai dengan presentase tertentu dari besarnya transaksi yang telah dilakukan bukan berdasarkan biaya administrasi yang dibayarkan. Biaya administrasi tersebut telah merugikan nasabah karena belum tentu persentasenya sesuai dengan biaya riil yang keluar atas transaksi tersebut.

Perumusan masalah: 1) Bagaimana Praktik Pengenaan Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah KC Serang? 2) Bagaimana Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah KC Serang?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Praktik Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang dan untuk mengetahui Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari observasi dan wawancara. Sedangkan data sekunder diperoleh dari Fatwa DSN-MUI, buku-buku, hasil penelitian terdahulu, publikasi atau jurnal ilmiah yang relevan, serta sumber-sumber yang berkaitan. Bentuk teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara dan studi dokumen. Sedangkan teknik analisis data menggunakan teknik deskripsi analisis data.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa: 1) Praktek pengenaan Biaya Administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR Pembiayaan *Murabahah* sebelum jatuh tempo di BTN Syariah KC Serang ditentukan nilainya secara bertingkat berdasarkan penjumlahan sisa pokok hutang dan margin bulan berjalan, yaitu semakin besar nominal sisa pokok hutang ditambah dengan margin bulan berjalan, maka semakin besar pula biaya administrasi akhir yang harus dibayarkan oleh nasabah. 2) Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah KC Serang sudah sesuai dengan hukum Islam, namun dalam Syarat-syarat dan Ketentuan-ketentuan Umum Pembiayaan Syariah tidak tertulis bahwa nasabah yang ingin melakukan percepatan pelunasan angsuran KPR sebelum jatuh tempo akan dikenakan biaya administrasi akhir, dan tidak tidak dicantumkan secara jelas jumlahnya.

Kata Kunci: ***Biaya Administrasi, Murabahah, Hukum Islam***



FAKULTAS SYARI'AH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN

Jl. Jendral Sudirman No.30 Serang 42118 Telp (0254) 2003323 Fax.(0254) 200022

Nomor	: Nota Dinas	Kepada Yth.
Lamp	: -	Dekan Fak.Syariah
Hal	: Ujian Skripsi	UIN SMH Banten
	a.n.M. Fauzan Hilmani	Di-
	NIM : 201130167	Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan, maka kami berpendapat bahwa skripsi atas nama Saudara **M. Fauzan Hilmani, NIM: 201130167** dengan Judul: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP BIAYA ADMINISTRASI PADA PELUNASAN ANGSURAN PRODUK KPR DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH SEBELUM JATUH TEMPO (STUDI KASUS DI BTN SYARIAH KANTOR CABANG SERANG)** Telah diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasah pada Fakultas Syari'ah Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian, atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Serang, 14 Januari 2025

Pembimbing I

Pembimbing II

Nita Anggraeni, S.H., M. Hum
NIP. 19820606 201101 2 014

Istiqomah, S.H., M.H.
NIP. 199402242020122004

(Studi Kasus di BTN Syariah Kantor Cabang Serang)

M. Fauzan Hilmani
NIM. 201130167

Pembimbing II


Istigomah, S.H., M.H.
NIP. 199402242020122004

Ketua Jurusan
Hukum Ekonomi Syariah


Dra. Hj. Denna Ritonga, M.Si
NIP. 19670402 199403 2 004

PENGESAHAN

Skripsi a.n. M. Fauzan Hilmani, NIM 201130167 yang berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo (studi kasus di BTN Syariah Kantor Cabang Serang) telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada 19 Maret 2025. Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 19 Maret 2025

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI

NIP. 19670402 199403 2 004

Sekretaris Merangkap Anggota,



M. Riza Pahlefi, M.Pd

NIP. 19950201201903 1 005

Anggota-Anggota,

Penguji I



Hj. Ida Mursidah, S.H., M.M., M.H

NIP. 19650802 199203 2 003

Penguji II



Dian Febriyani, M.E., Sy

NIP. 19910217 201903 2010

Pembimbing I



Nita Anggraeni, S.H., M. Hum

NIP. 19820606 201101 2 014

Pembimbing II



Istiqomah, S.H., M.H.

NIP. 199402242020122004

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur yang mendalam kepada Allah SWT atas karunia, kemudahan dan kelancaran yang telah diberikan dalam penulisan skripsi ini yang akhirnya penulis mampu untuk menyelesaikannya.

Penulis persembahkan skripsi ini sebagai rasa syukur dan terimakasih kepada orangtua tercinta, Bapak Juwendi dan Ibu Muhayah yang tak pernah putus untuk mendoakan penulis, mendukung, mendidik serta memberikan kasih sayang dengan penuh cinta yang tiada batasnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih karena telah sabar membesarkan penulis.

Ucapan terimakasih kepada kakak dan adik penulis, Eti Herawati, S.Pd dan Najmul Irham Syauqi yang telah membantu, memberikan dukungan penuh tanpa henti sampai penulis menyelesaikan pendidikan ini.

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu."

(QS. An-Nisa' 4: Ayat 29)

RIWAYAT HIDUP

Penulis Bernama M. Fauzan Hilmani, lahir di Serang pada tanggal 5 April 2001, anak kedua dari pasangan Bapak Juwendi dan Ibu Muhayah.

Adapun jenjang Pendidikan yang ditempuh penulis yaitu sekolah dasar di SDN Sumur Wuluh dari tahun 2008-2013, kemudian penulis melanjutkan pendidikan ke tingkat menengah di MTS Ponpes Modern Darel Azhar Rangkasbitung dari 2013-2016, kemudian melanjutkan ke tingkat atas di MA Ponpes Modern Darel Azhar Rangkasbitung dari tahun 2016-2019 dan dilanjutkan ke Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2020-2025.

Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif Organisasi Internal kampus yaitu Himpunan Mahasiswa Jurusan Hukum Ekonomi Syariah pada tahun 2021 dan 2022, dan Dewan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Syariah pada tahun 2023. Demikian Riwayat singkat penulis.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan Salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah Ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Alhamdulillah dengan izin Allah atas pertolongan, kemudahan dengan usaha yang sungguh-sungguh akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul ***Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di BTN Syariah Kantor Cabang Serang)***. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya penulisan skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M. Pd, Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M. Si. Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten,

yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

3. Ibu Dra. Hj. Denna Ritonga, M. SI, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Ibu Nita Anggraeni, S.H., M. Hum, sebagai pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Istiqomah, S.H., M.H., sebagai pembimbing II yang juga memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengalaman yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
7. Bapak M. Aditiya Gunawan selaku narasumber sekaligus *Financing Service* di BTN Syariah Kantor Cabang Serang, yang telah membantu banyak hal terutama terkait data penelitian skripsi penulis.
8. Teman-teman seperjuangan penulis dan kelas HES D Angkatan 2020 yang tidak bisa saya sebut namanya satu persatu yang telah memberikan pengalaman dan pembelajaran dalam masa perkuliahan.
9. Kepada diri saya sendiri, yang telah bertahan hingga saat ini disaat penulis tidak percaya terhadap dirinya sendiri, namun penulis tetap mengingat bahwa setiap langkah kecil yang telah diambil adalah bagian dari perjalanan, meskipun terasa sulit atau lambat.

Perjalanan menuju Impian bukanlah lomba lari, tetapi lebih seperti marathon yang memerlukan ketekunan, kesabaran, dan tekad yang kuat. Terimakasih telah mengendalikan diri dari berbagai tekanan diluar keadaan dan tak pernah mau memutuskan untuk menyerah.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jugalah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca umumnya.

Serang, 14 Januari 2025

M. Fauzan Hilmani
NIM: 201130167

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN.....	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Fokus Penelitian.....	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	8
F. Penelitian Terdahulu	8
G. Kerangka Teori	10
H. Metode Penelitian	13
I. Sistematika Penulisan	16
BAB II KAJIAN TEORI	
A. <i>Murabahah</i>	18
B. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	20
C. Dasar Hukum	21
D. Jenis-jenis <i>Murabahah</i>	24

E. Ketentuan Umum <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah	25
F. Biaya Administrasi.....	27
1. Pengertian	27
2. Dasar Hukum	27
3. Syarat-syarat Biaya Administrasi	28
4. Jenis-jenis Biaya Administrasi.....	28

BAB III KONDISI OBJEKTIF

A. Sejarah Singkat BTN Syariah	30
B. Profil BTN Syariah	32
C. Visi dan Misi BTN Syariah.....	33
D. Nilai-nilai Dasar BTN Syariah	34
E. Etika BTN Syariah.....	35
F. Struktur Organisasi BTN Syariah	35
G. Produk Dana dan Pembiayaan	49
1. Produk Dana	49
2. Produk Pembiayaan	52

BAB IV PEMBAHASAN

A. Praktek Pengenaan Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah KC Serang	55
B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah KC Serang	69

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran	82

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN