

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam hal menyampaikan petunjuk dan pedoman kepada pengikutnya, Islam merupakan agama yang paling baik. Islam disebut juga dengan agama “*rahmatan lil alamin*” dan bila hadir di masyarakat akan menimbulkan kedamaian dan cinta kasih bagi setiap pemeluknya. Islam juga disebut ensiklopedik dan universal. Universal ajaran Islam yang dapat diterima baik oleh umat Islam maupun non-muslim. Menurut ensiklopedik, nilai-nilai tersebut mencakup seluruh aspek kehidupan umat Islam, seperti ilmu pengetahuan, ekonomi, budaya, masyarakat, dan politik.¹

Meskipun sistem perbankan berbasis syariah telah berkembang pesat saat ini, namun produk yang ditawarkan belum secanggih pada zaman Nabi Muhammad SAW. Karena desain ulangnya, banyak orang yang tertarik dengan produk tersebut. Selain itu, keuangan Islam menawarkan layanan yang sebanding dengan keuangan konvensional, termasuk pembiayaan perdagangan, asuransi, investasi dalam aset keuangan, menerima simpanan, dan pinjaman. Bedanya, semua transaksi harus berpegang pada prinsip syariah.² Sektor perbankan Indonesia menghadirkan hambatan yang signifikan bagi perbankan syariah. Dalam lingkungan

¹ Subhan Hi Ali Dodego, *Islam Keindonesiaan: Redefinisi Toleransi Beragama Dalam Al-Qur'an* (Penerbit LeutikaPrio, 2020).

² Frida Yanti Sirait, Mulyana Fitri, and Marliyah Marliyah, “Islamic Financial Technology Dalam Penerapan Di Lembaga Keuangan Syariah,” *Al-Sharf: Jurnal Ekonomi Islam* 4, no. 3 (2023): h. 211.

komersial yang semakin kontemporer, perbankan syariah harus terus beradaptasi dengan kemajuan. Menawarkan produk-produk baru atau efisien serta memberikan layanan yang luar biasa, berfungsi sebagai solusi terhadap kesulitan ini. Dengan melakukan hal itu, akan memikat individu dan kekaguman masyarakat.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia memiliki landasan hukum yang sangat kuat sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 yang sudah diubah menjadi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan dan diatur lebih spesifik dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, yang memperjelas adanya landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberi arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang-cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.

Pada zaman modern ini, kehendak seseorang semakin beragam, terutama bagi mereka yang menganggap pembelian rumah sebagai tujuan hidup utama. Di masa sekarang ini, bank syariah banyak menawarkan pembiayaan dengan pola jual beli untuk mencukupi kebutuhan barang konsumen, perumahan dan lainnya. Misalnya, perumahan merupakan kebutuhan dasar yang perlu terwujud, sama seperti sandang maupun pangan. Akan tetapi, harga rumah yang disediakan sangat tinggi, dan perlu banyak waktu untuk mendapatkan rumah.

Kebutuhan mendasar bagi setiap orang adalah tempat tinggal, dan pinjaman KPR adalah cara mudah untuk mewujudkan impian ini. Selain itu, dana untuk kebutuhan ini disediakan melalui perbankan syariah. Bank memanfaatkan kesempatan ini untuk membantu orang memiliki rumah dan menawarkan kredit kepemilikan rumah. KPR syariah yang disebut sebagai pembiayaan untuk kepemilikan rumah, sekarang tersedia karena pendirian bank-bank syariah.

Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, salah satu alternatif bagi masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan kepemilikan rumah adalah dengan kredit atau angsuran. Salah satu jenis kredit yang diberikan oleh bank adalah kepemilikan rumah (KPR) yang termasuk dalam kebutuhan konsumtif.

BTN Syariah merupakan salah satu bank yang memberikan kemudahan bagi nasabahnya sehingga menjadi *market leader* di segmen pembiayaan perumahan berbasis syariah. Bahkan, pada awal agustus 2020 BTN Syariah telah bersinergi dengan PT Bank Syariah Mandiri (Mandiri Syariah) dalam rangka perluasan layanan pembiayaan perumahan atau kredit kepemilikan rumah (KPR).³

BTN syariah menawarkan suatu pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu dengan sistem jual beli. Dengan meniadakan sistem bunga, BTN syariah menyediakan transaksi *murabahah*

³ Fajar Sodik, Rikhadatun Abir Al Farda, and Elisa Ayuni, "Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan)," *IQTISADIE: Journal of Islamic Banking and Shariah Economy* 3, no. 1 (2023): h. 23.

berdasarkan prinsip syariah, akan tetapi bank konvensional yang masih memakai sistem bunga. Sudah menjadi pengetahuan umum dalam Islam bahwa transaksi yang melibatkan bunga atau riba dilarang. Dengan membeli aset dari pemasok dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang sudah ditentukan, BTN syariah juga mempertimbangkan kebutuhan dan kemampuan nasabah. BTN syariah mendapatkan margin keuntungan dengan resiko yang sangat minimal. Nasabah juga menerima aset yang mereka butuhkan dengan harga yang telah ditentukan.⁴

Bank BTN Syariah dapat memperoleh keuntungan dari pembiayaan *murabahah* karena menawarkan pendapatan dalam bentuk return, margin, biaya, atau imbalan. Penggunaan *murabahah* yang umum adalah untuk pembelian pribadi seperti rumah atau mobil, serta kebutuhan perusahaan seperti modal kerja atau investasi.⁵

Salah satu komponen penting dalam *murabahah* adalah penjual harus menyatakan margin keuntungan yang termasuk dalam biaya dan mengungkapkan harga barang untuk menghindari masalah di kemudian hari. Setiap biaya tambahan dalam kontrak harus dijelaskan kepada nasabah untuk mencegah masalah di kemudian hari. Dengan demikian, nasabah tidak perlu membayar di muka untuk membeli dan menerima barang yang

⁴ Isnan Maulidin Pohan and Sri Sudiarti, "Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Kendaraan Bermotor Pada Bank BTN Syariah KC Medan," *Ekonomi Bisnis Manajemen dan Akuntansi (EBMA)* 3, no. 2 (2022): h. 760.

⁵ Putri Nurul Fadlyanti, "Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Kebijakan Pembiayaan Murabahah Dan Pembiayaan Bagi Hasil (Studi Kasus Bank Umum Syariah Di Indonesia)" (Universitas Islam Indonesia, 2023).

mereka butuhkan. Jadi, untuk mengelola aset yang diperlukan, nasabah memperoleh pembiayaan dari bank.⁶

Dalam Fatwa DSN MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah* telah dijelaskan bahwa bank boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran. BTN Syariah Kantor Cabang Serang memberlakukan sesuai dengan Fatwa diatas yaitu dengan memberikan potongan pada nasabah yang melakukan percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo. Namun, BTN syariah juga memberikan biaya administrasi pada pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo tersebut, padahal apabila nasabah membayar angsuran dengan tepat waktu dan melunasi angsurannya sesuai dengan perjanjian awal, maka nasabah tidak dikenakan biaya administrasi.

Biaya administrasi dan biaya tambahan seperti biaya notaris, angsuran blokir satu kali, APHT, SKMHT, asuransi agunan, asuransi jiwa, dan biaya penilaian sudah termasuk dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan. Jika nasabah ingin mendapatkan kredit, nasabah harus membayar semua biaya tersebut secara tunai kepada bank. Namun, jika pelunasan dipercepat terjadi, sisa biaya administrasi awal dan biaya lain yang termasuk dalam perhitungan angsuran pinjaman tidak dikembalikan tidak dapat digabungkan untuk menentukan biaya administrasi akhir.

⁶ Jaidil Kamal, "*Problematika Pada Perbankan Syari'ah (Kontrak Pembiayaan Murabahah)*," *Jurnal An-Nahl* 9, no. 1 (2022): 18.

Selain itu, biaya administrasi akhir dan segala bentuk potongan dari dana nasabah akan diteliti dengan seksama untuk memastikan apakah kondisi-kondisi tersebut merupakan bagian dari perjanjian atau tidak, karena semua tindakan yang berhubungan dengan transaksi harus sesuai dengan ketentuan kontrak perjanjian *murabahah*.

Namun, masalahnya tidak berhenti sampai situ. Besarnya beban biaya administrasi pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo yang ditanggung oleh nasabah BTN syariah sesuai presentase tertentu dari besarnya transaksi yang telah dilakukan bukan berdasarkan biaya administrasi yang dibayarkan. Akhirnya, masalah yang perlu dibahas adalah apakah bank syariah harus mengenakan biaya administrasi untuk pelunasan cicilan yang dipercepat. Dengan demikian, kekhawatirannya adalah bahwa biaya administrasi akhir bank syariah sebenarnya hanyalah kedok untuk biaya pelunasan yang dipercepat seperti bank-bank konvensional. Ketika nasabah melunasi cicilan lebih cepat di bank konvensional, bank dapat mengenakan biaya penalti yang bervariasi tergantung pada ketentuan yang berlaku. Karena adanya keuntungan yang didapat dari pelunasan cicilannya dipercepat sebelum jatuh tempo, maka diharuskan nasabah membayar biaya penalti ini.

Dilihat dari fenomena diatas, perlu dikaji lebih lanjut bagaimana praktek biaya administrasi terkait pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan *murabahah* sebelum jatuh tempo di bank BTN syariah Kantor Cabang Serang. Bahwa penulis tertarik melakukan penelitian mendalam

dengan judul skripsi “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Serang)*”.

B. Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan informasi latar belakang berikut, penulis mengajukan berbagai masalah untuk membantu masalah penelitian yaitu:

1. Bagaimana praktek pengenaan biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan *murabahah* sebelum jatuh tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap pengenaan biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan *murabahah* sebelum jatuh tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang?

C. Fokus Penelitian

Agar tetap pada pokok permasalahan yang diteliti, dengan demikian peneliti bermaksud untuk berkonsentrasi pada dua hal, yaitu praktek pengenaan biaya administrasi pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan *murabahah* sebelum jatuh tempo dan tinjauan hukum Islam pada akad yang diterapkan oleh BTN Syariah Kantor Cabang Serang.

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis dan memahami bagaimana praktek biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan *murabahah* sebelum jatuh tempo di BTN Syariah KC Serang
2. Untuk menganalisis dan memahami bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan *murabahah* sebelum jatuh tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat teoritis

Masyarakat umum pada khususnya dapat mengambil manfaat besar dari penelitian ini dengan menggunakannya sebagai sumber pengetahuan dan arahan untuk membantu mereka mendapatkan pemahaman dan kesadaran yang lebih komprehensif. Selanjutnya, hasil penelitian ini bisa memberikan perspektif baru mengenai solusi perbankan syariah yang menggunakan akad *murabahah*.

2. Manfaat Praktis

Mengenai kebijakan BTN syariah Kantor Cabang Serang yang membebaskan biaya administrasi pelunasan pembiayaan *murabahah* produk KPR sebelum jatuh tempo sesuai dengan prinsip syariah. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai bahan informasi bagi masyarakat pada umumnya dan penulis pada khususnya.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dibawah ini adalah tiga penelitian sebelumnya yang disajikan oleh peneliti karena relevan dengan penelitian yang akan dilakukan dan akan membantu mengurangi jumlah duplikasi dari judul yang akan diteliti:

No	Nama Penulis/Tahun/Judul Penelitian/Universitas	Persamaan	Perbedaan
1	Risma Arisejati / 2023 / Implementasi Fatwa DSN MUI No.153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sebelum Jatuh Tempo di Bank Syariah Indonesia KCP Kota Serang ⁷ / UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten	Membahas akad <i>murabahah</i> dan metode yang diaplikasikan menggunakan metode penelitian kualitatif.	Penelitian ini berfokus pada praktek pelunasan pembiayaan hutang <i>murabahah</i> sebelum jatuh tempo. Sedangkan penelitian yang akan dilakukan berfokus pada praktik pengenaan biaya administrasi terkait pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan <i>murabahah</i> sebelum jatuh tempo.
2	Dharma Yusuf Hartawan, Hendratno / 2021 / Tinjauan	Membahas akad <i>murabahah</i> dan	penelitian ini berfokus pada pelaksanaan akad

⁷ Risma Arisejati, "Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 153/DSN-MUI/VI/2022 Tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo Di Bank Syariah Indonesia KCP Kota Serang" (UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2023).

	Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR Bersubsidi (studi kasus di BTN Syariah Bandung) ⁸ / Universitas Telkom Bandung	metode yang diaplikasikan menggunakan metode kualitatif.	<i>murabahah</i> pada produk pembiayaan KPR bersubsidi. Sedangkan yang akan diteliti berfokus pada praktek pengenaan biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan <i>murabahah</i> sebelum jatuh tempo.
3	Angga Adigara, M. Lathoif Ghozali / 2023 / Analisis Fatwa No.23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sebelum Jatuh Tempo Dalam Perspektif Al-Urf ⁹ / UIN Sunan Ampel Surabaya	Membahas akad <i>murabahah</i> dan metode yang diaplikasikan menggunakan metode kualitatif.	Penelitian ini berfokus pada analisis Fatwa DSN MUI No.23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan pembiayaan <i>murabahah</i> sebelum jatuh tempo. Sedangkan yang akan diteliti yaitu tinjauan

⁸ Dharma Yusuf Hartawan and Hendratno Hendratno, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Implementasi Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Kpr Bersubsidi (Studi Kasus Di Bank Btn Syariah Bandung)," *eProceedings of Management* 8, no. 2 (2021).

⁹ Angga Adigara and M Lathoif Ghozali, "Analisis Fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo Dalam Perspektif Al-URF," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* 9, no. 3 (2023): 3433–3444.

			Hukum Islam pada praktek pengenaan biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan <i>murabahah</i> sebelum jatuh tempo.
--	--	--	---

G. Kerangka Pemikiran

1. *Murabahah*

Istilah “*ribhu*” adalah akar dari kata *murabahah* yang berarti keuntungan. Dalam perjanjian penjualan semacam ini, penjual harus memberi tahu pembeli tentang biaya sebenarnya dari produk yang dijual, harga jual yang lebih tinggi, dan margin keuntungan yang telah disepakati oleh keduanya. Dari definisi diatas, terlihat jelas bahwa pembayaran untuk komoditas yang diterima dibawah kontrak *murabahah* tidak harus dilakukan secara tunai. Bisa juga secara kredit, atau pembayaran ditunda. Penundaan pembayaran ini dapat berupa pembayaran penuh di kemudian hari atau secara cicilan setelah barang diterima.

Jenis jual beli yang *murabahah* memberikan pilihan kepada para pihak yang terlibat didalam hukum. *Murabahah* adalah perjanjian antara pembeli dan penjual dimana disepakati bahwa penjual akan mendapatkan keuntungan setelah mereka memiliki harga barang. *Murabahah* digunakan

untuk menyatakan jumlah keuntungan yang diinginkan atau direalisasikan. Keuntungan yang disepakati atau jumlah keuntungan diatas biaya-biaya ini, serta biaya yang dikeluarkan guna memperoleh barang yang diinginkan, dibayarkan oleh penjual.¹⁰

Dalam Islam, nilai-nilai moral perdagangan sangat erat kaitannya. Artinya transaksi komersial yang bertentangan dengan ketentuan hukum Islam tidak diperbolehkan. Jual beli *murabahah* diatur dalam Al-Quran, Hadits, dan ijma'.

1) Al-Qur'an

Ayat yang menjadi landasan hukum terdapat dalam firman Allah

SWT yang tertera dalam Qur'an Surat An-Nisa: 29

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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.¹¹

2) Hadits

Adapun Hadits yang menjadi landasan hukum yang diriwayatkan

Tirmidzi dari ‘Amr bin Auf yaitu

¹⁰ Mudzakir Ilyas, “Mekanisme Pembiayaan Mitraguna Berkah PNS Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Prabumulih,” *Adl Islamic Economic: Jurnal Kajian Ekonomi Islam* 1, no. 2 (2020): 161–180.

¹¹Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, “Al-Qur'an Dan Terjemahannya,” <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=29>. Diakses pada tanggal 1 September 2024, pukul 20.19 WIB

حَدَّثَنَا الْحُسَيْنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفٍ الْمِزَنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ، عَنْ جَدِّهِ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: {الْصِّلَحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلَاحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا} (رواه الترمذی)

Artinya: Telah menceritakan kepada kami Al-Hasan bin Ali Al-Khallal, telah menceritakan kepada kami Abu Amir Al-Aqadi, telah menceritakan kepada kami Katsir bin Abdullah bin Amru bin Auf Al-Muzani dari ayahnya dari kakeknya bahwa Rasulullah Shallahu Alaihi Wasallam bersabda: “Perjanjian boleh dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.” (HR. Tirmidzi)¹²

Perihal perjanjian dalam hadits tersebut bisa di *qiyaskan* dalam akad *murabahah* yang terjadi antara pihak BTN Syariah dengan nasabah dengan syarat tidak menyalahkan hukum *syara*’.

- 3) Sedangkan *Ijma*’, menurut teori Imam Syafi’i berdasarkan *Ijma*’ para fuqaha, jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang dimiliki. Artinya, penjual memiliki keuntungan dan resiko dari barang tersebut sebagai hasil dari kepemilikan yang dihasilkan dari perjanjian yang sah. Dalam teorinya, Imam Syafi’i juga menamai transaksi *murabahah* dengan istilah “*Al Amir Bisya Syira*”. Dalam hal ini penjual membelikan produk tertentu sesuai dengan permintaan pembeli.¹³

¹² Widya Ratna Sari, Dewi Fatmala Putri, and Faricha Lita Nabbila, “Kajian Hadits Tentang Perjanjian Dalam Mewujudkan Perdamaian Pada Pembiayaan Ijarah Multijasa Di Lembaga Keuangan Mikro Syariah,” *Jurnal Ekonomi Bisnis dan Akuntansi* 3, no. 2 (2023): 191–198.

¹³ Khairul Azilah, Cinanthya Yuwono, and Naufal Kurniawan, “Penerapan Akuntansi Syariah Dan Akad Murabahah Menurut Perspektif Imam Syafi’i Pada Produk Cicil Emas Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarnegara,” *Nizam: Jurnal Islampedia* 2, no. 2 (2023): h. 93–102.

2. Biaya Administrasi

Biaya administrasi adalah suatu jumlah nominal yang harus dibayarkan nasabah yang terdiri dari biaya-biaya yang berkenaan dengan segala sesuatu yang dibutuhkan pada saat awal akad hingga berakhirnya akad. Pembiayaan yang diberikan bank Islam kepada nasabahnya akan berjalan baik, jika proses administratif dilakukan dengan tertib.¹⁴

H. Metode Penelitian

Diperlukan pendekatan penelitian yang benar dan memadai untuk melakukan penelitian. Peneliti memerlukan metode penelitian seperti:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Dalam mengerjakan penelitian ini, Penulis menggunakan metode kualitatif, dimana penelitian dilakukan secara terjun langsung kepada pihak BTN Syariah Kantor Cabang Serang guna memperoleh data sebagai sumber paling penting dalam penelitian dengan cara wawancara dan pengamatan.

Dalam hal ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris yakni metode penelitian hukum yang membahas ketetapan hukum yang berjalan dan sudah terjadi secara nyata di masyarakat, dengan tujuan untuk mencari informasi yang mungkin dapat digunakan sebagai catatan penelitian yang kemudian

¹⁴ Nurfida Yunda Anditra and Mudofir Mudofir, "*Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Biaya Administrasi Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Pada Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Tumang Cabang Plaosan, Magetan*)" (UIN Raden Mas Said Surakarta, 2023).

dianalisis untuk mengetahui masalah-masalah yang pada akhirnya menimbulkan pemecahan atau penyelesaian masalah.¹⁵

2. Penentuan Lokasi Penelitian

Objek yang akan diteliti di BTN Syariah Kantor Cabang Serang merupakan lokasi dimana peneliti dapat melakukan penelitian. Oleh karenanya, peneliti memutuskan untuk melakukan penelitian di tempat tersebut. Semua informasi dan sumber data asli yang dibutuhkan untuk penelitian ini telah tersedia dan memadai.

3. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini didapatkan dari sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber data yang didapatkan langsung dari sumber utama. Sedangkan sumber data sekunder tidak lepas dari referensi hukum yang relevan dengan dengan isu hukum yang diteliti, semisal buku, artikel, jurnal, dan penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian yang akan diteliti.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer pada penelitian ini ialah orang yang bisa menjadi responden ataupun informan yang terdiri dari bagian pegawaidan nasabah BTN Syariah Kantor Cabang Serang.

¹⁵ Ika Atikah *Metode Penelitian Hukum*, (Sukabumi : Haura Utama, 2022), h.62

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder pada penelitian ini adalah dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian sebelumnya, dan sumber data lainnya yang relevan. Data tersebut diperoleh dari berbagai sumber berupa jurnal ilmiah, buku, Al-Qur'an, Hadits, dan sumber data lain yang terkait dengan topik penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah interaksi, Tanya jawab antara peneliti yang bertindak sebagai pewawancara dan orang yang diwawancarai atau orang yang memberikan informasi.¹⁶ Dalam penelitian ini menggunakan cara yang bersifat fleksibel, kalimat pertanyaan ketika wawancara bisa berubah-ubah sesuai dengan kebutuhan dan situasi serta keadaan yang dihadapi. Penulis mewawancarai secara langsung salah satu pihak *Financing Service* di BTN Syariah Kantor Cabang Serang yang bersangkutan dengan masalah yang akan diteliti.

b. Observasi

Penulis melakukan pengamatan langsung terhadap keadaan objektif di BTN Syariah Kantor Cabang Serang. Pengamatan ini dilaksanakan untuk mengamati prosedur di

¹⁶ Luthfia Nabila Pane, “*Analisis Penerapan Strategi Promosi Below The Line Terhadap Peningkatan Jumlah Nasabah Di PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Medan*” (Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2021).

BTN syariah Kantor Cabang Serang terkait praktek terhadap biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo serta tinjauan hukum islamnya.

c. Studi Dokumen

Dalam pengumpulan data ketiga penulis mengumpulkan data melalui dokumen berupa kontrak dan brosur KPR di BTN Syariah Kantor Cabang Serang sebagai referensi dengan bertujuan untuk mengetahui informasi lebih banyak lagi.

5. Teknik Analisis Data

Setelah semua sumber data diperoleh dan dikumpulkan, tahap selanjutnya adalah analisis data. Dalam penelitian ini, teknik deskripsi-analisis data digunakan. Data dari hasil wawancara, observasi, dan sumber-sumber lain dianalisis dan dikumpulkan oleh peneliti yang selanjutnya merubahnya menjadi bentuk data yang lebih ringkas dan lebih mudah dipahami oleh masyarakat umum.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan penyusunan penelitian, penulis memutuskan untuk menyusun judul ini secara sistematis, membaginya menjadi beberapa bab, yakni:

Bab I Pendahuluan, meliputi uraian singkat mengenai latar belakang masalah yang mendasari pemilihan judul, rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, studi terdahulu yang

relevan, kerangka pemikiran, dan metode penelitian, serta sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Teoritis mengenai *murabahah* yang melingkupi definisi, rukun dan syarat-syarat, dasar hukum, macam-macam *murabahah*, ketentuan umum *murabahah*, prinsip pembiayaan *murabahah*, pengertian, dasar hukum, syarat-syarat, dan jenis-jenis biaya administrasi.

Bab III Kondisi Objektif BTN Syariah Kantor Cabang Serang, dalam bagian ini memuat kondisi objektif BTN Syariah Kantor Cabang Serang yang meliputi sejarah terbentuknya BTN Syariah Kantor Cabang Serang, visi dan misi, susunan organisasi, produk-produk bank BTN Syariah.

Bab IV berisi tentang *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang* yang meliputi: Praktek pengenaan biaya administrasi pada pelunasan angsuran produk KPR dalam pembiayaan *murabahah* sebelum jatuh tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang. Dan Tinjauan menurut Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi Pada Pelunasan Angsuran Produk KPR Dalam Pembiayaan *Murabahah* Sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah Kantor Cabang Serang.

Bab V Penutup: kesimpulan dan saran.