

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Keuangan syari'ah pada saat ini telah berkembang sangatlah pesat dan produk-produk yang ditawarkanpun sudah sangat modern dibandingkan pada zaman Rasulullah SAW. Produk yang ditawarkan pada saat ini sudah dimodifikasi dengan sangat baik sehingga menarik peminat banyak pihak. Pada zaman sekarang ini, keuangan syari'ah menawarkan layanan-layanan serupa sebagaimana keuangan konvensional yang mencakup penerimaan simpanan, pemberian kredit, pembiayaan dagang, investasi pada aset-aset finansial, dan memasarkan asuransi. Perbedaannya, transaksi keuangan syari'ah haruslah sesuai dengan prinsip syari'ah.¹

Keuangan syariah mengambil prinsip-prinsipnya dari Al-Qur'an, Hadis, Sunnah, dan sumber-sumber lain, berbeda dari keuangan konvensional karena segala praktek bisnis haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip syari'ah tanpa terkecuali. Prinsip-prinsip ini memiliki prioritas lebih tinggi daripada efisiensi, efektivitas, dan bahkan profitabilitas. Prinsip-prinsip ini mengatur kegiatan-kegiatan dimana:²

- a. Kejujuran dan keadilan dijunjung tinggi;

¹ Daud Vicary Abdullah, *Buku Pintar Keuangan Syariah*, (Jakarta: Zaman, 2012), 24.

² *Ibid.*, 68.

- b. Bunga atas uang (riba) diharamkan;
- c. Ketidakpastian berlebihan (gharar besar) diharamkan; dan
- d. Judi (maisir) diharamkan.

Pada saat ini, kita telah mengetahui bahwa perkembangan perbankan syari'ah dan keuangan syari'ah mengalami kemajuan yang sangat pesat dan telah menghadapi tantangan yang sangat ketat dalam dunia perbankan di Indonesia. Dengan adanya perkembangan tersebut, perbankan syari'ah dituntut untuk selalu bisa memenuhi kebutuhan perkembangan dunia bisnis yang semakin modern ini, salah satunya dengan cara memunculkan produk-produk terbaru inovatif yang memberi pelayanan memuaskan sehingga meminat daya tarik dan daya jual di masyarakat.

Pada zaman sekarang berbagai kebutuhan manusia semakin beraneka ragam, terutama bagi banyak individu, membeli properti adalah suatu keinginan terbesar dalam hidup mereka. Kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli yang banyak ditawarkan bank-bank syari'ah sekarang ini. Contohnya saja, selain sandang dan pangan, papan (rumah) merupakan salah satu kebutuhan pokok yang semestinya terpenuhi. Namun, kepemilikan rumah tidak serta merta dapat terpenuhi, karena harga rumah yang ditawarkan relatif mahal, tipe apapun rasanya tidak terjangkau untuk membelinya secara tunai.

Guna mengatasi kesulitan tersebut, salah satu alternatif bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dan kepemilikan rumah adalah dengan cara kredit atau angsuran. Adapun jenis pemberian kredit yang dilakukan bank, salah satunya yaitu kredit kepemilikan rumah (KPR) yang termasuk dalam kebutuhan konsumtif.

Bank syari'ah sebagai salah satu lembaga keuangan pun tidak mau kalah dengan bank konvensional, salah satunya adalah Bank BTN Syari'ah. Bank BTN Syari'ah menawarkan suatu pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murābahah* yaitu dengan sistem jual beli.

Dalam transaksi *murābahah* yang ditawarkan BTN Syari'ah menggunakan prinsip syari'ah dengan meniadakan sistem bunga dalam prosesnya sehingga berbeda dengan bank konvensional yang masih menggunakan sistem bunga (riba). Dalam Islam pun sudah banyak dibahas bahwa setiap transaksi apapun yang menggunakan bunga (riba) maka haram hukumnya, sebagaimana telah dijelaskan dalam al-Qur'an surat al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا³

Artinya : “Sesungguhnya jual beli itu serupa dengan riba, dan Allah menghalalkan jual beli serta mengharamkan riba.”

Bank BTN Syari'ah pun sebagai lembaga yang memfasilitasi nasabah sangat memperhatikan tentang apa yang sedang dibutuhkan nasabah lalu

³ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2005), 36.

disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah. Dengan akad *murābahah*, BTN Syari'ah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. Selain mendapat keuntungan margin, bank syari'ah juga hanya menanggung resiko yang minimal. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.⁴

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, maka karakteristik *murābahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Selain itu, pembebanan biaya-biaya lainnya juga harus diberitahukan kepada nasabah dengan jelas dalam kontrak sehingga tidak menimbulkan permasalahan nantinya.⁵

Melalui akad *murābahah*, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain, nasabah telah memperoleh pembiayaan dari bank untuk pengadaan barang yang diinginkan.⁶ Nasabah pun dapat mempercepat pelunasan angsuran dengan ketentuan yang diberikan kepada bank. Namun di BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya ketentuan yang diberikan bank kepada nasabah terhadap

⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), 127

⁵ Adiwarmar Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 113.

⁶ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syari'ah*, (Jakarta: AlvaBet, 2002), 26.

pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo malah membuat nasabah merasa keberatan. Di BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya, ketentuan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo adalah dengan pengenaan biaya margin terakhir dan biaya administrasi.⁷

Dalam Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murābahah* telah dijelaskan bahwa bank boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran.⁸ BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya memberlakukan seperti Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 yaitu dengan memberikan potongan kepada nasabah yang melakukan percepatan pelunasan angsuran sebelum waktu jatuh tempo. Namun, BTN Syari'ah juga memberikan biaya administrasi pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo tersebut, padahal apabila nasabah membayar angsuran tepat waktu dan melunasi angsuran tepat dan sesuai dengan perjanjian awal, nasabah tidak dikenakan biaya administasi.⁹

Pada saat awal akad pembiayaanpun dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) disebutkan jumlah nominal biaya administrasi beserta biaya-biaya lainnya seperti angsuran terblokir 1 (satu) kali, biaya notaris, biaya APHT, biaya SKMHT, biaya asuransi barang jaminan, biaya asuransi jiwa, dan biaya appraisal. Semua biaya-biaya tersebut masuk dalam uang muka yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh nasabah kepada bank

⁷ Armahadi Effendi, *Wawancara*, BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya, 4 Maret 2014.

⁸ Veithzal Rivai, *Islamic Transaction Law in Business dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2011), 404.

⁹ Armahadi Effendi, *Wawancara*, BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya, 4 Maret 2014.

sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan dari bank.¹⁰ Sehingga biaya administrasi akhir pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo tidak bisa dikatakan sebagai penjumlahan dari sisa total biaya administrasi awal dan biaya-biaya lainnya yang masuk dalam perhitungan angsuran pembiayaan yang belum sempat terlunasi dikarenakan percepatan pelunasan yang dilakukan oleh nasabah.

Selain itu, pembebanan biaya administrasi akhir dan potongan yang diberikan kepada nasabah nantinya akan dipertanyakan apakah ketentuan tersebut ada didalam klausul kontrak atau tidak, karena setiap kegiatan yang berkenaan dengan transaksi harus sesuai dengan isi yang ada dalam akad perjanjian *murābahah*, sebagaimana telah dijelaskan dalam al-Qur'an surat al-Maidah ayat 1, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ¹¹

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”. (QS. Al-Maidah ayat 1)

Akan tetapi permasalahan tidak berhenti pada saat itu, besarnya beban biaya administrasi pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo yang dikenakan dan ditanggung oleh nasabah BTN Syariah berdasarkan presentase tertentu dari besarnya transaksi yang telah dilakukan bukan berdasarkan pada biaya-biaya administrasi yang riil dikeluarkan. Dan

¹⁰ Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) Bank BTN Syariah.

¹¹ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan ...*, 84.

nantinya juga akan muncul pertanyaan apakah perlu bank syari'ah mengenakan biaya administrasi pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo? Karena yang ditakutkan adalah apabila biaya administrasi akhir dalam bank syariah adalah nama lain dari biaya penalti yang digunakan oleh bank konvensional. Dalam bank konvensional, apabila ada nasabah yang melakukan percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo bank akan mengenakan biaya penalti kepada nasabah dengan presentase tertentu sesuai dengan ketentuan bank masing-masing. Biaya penalti yang dikenakan kepada nasabah dikarenakan keuntungan bank pada saat percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo akan menjadi berkurang.

Oleh karena permasalahan pembiayaan *murābahah* produk KPR BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, maka penulis tertarik melakukan penelitian lebih mendalam tentang biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya sebelum jatuh tempo dengan judul **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Biaya Administrasi pada Pelunasan Angsuran Pembiayaan *Murābahah* Produk KPR sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus Di BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya).**

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Dari uraian latar belakang masalah tersebut diatas, maka masalah-masalah yang dapat diidentifikasi yaitu:

1. Prosedur pembiayaan *murābahah*.
2. Aplikasi akad pembiayaan *murābahah* produk KPR yang ditawarkan oleh bank syari'ah.
3. Cara pembayaran pembiayaan *murābahah* produk KPR yang ditawarkan kepada nasabah.
4. Ketentuan yang diberikan BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya kepada nasabah yang ingin melakukan percepatan pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo.
5. Aplikasi Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 terhadap percepatan pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo di BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya.
6. Biaya administrasi akhir pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo dikatakan sebagai penjumlahan dari sisa total biaya administrasi awal dan biaya-biaya lainnya yang masuk dalam perhitungan angsuran pembiayaan yang belum sempat terlunasi dikarenakan percepatan pelunasan yang dilakukan oleh nasabah.
7. Setiap transaksi yang dilakukan oleh nasabah dan bank sudah sesuai atau tidak dengan akad perjanjian yang ada dalam klausul kontrak.

8. Beban yang dikenakan kepada nasabah berkaitan dengan biaya administrasi akhir pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo di BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya.

Oleh karena dirasa terlalu luas pembahasan tentang pembiayaan *murābahah* produk KPR ini, maka penulis membatasi penelitian ini hanya dalam biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo dan prespektif dalam hukum Islamnya, dan agar penulisan ini lebih terarah serta efisien dalam mencapai tujuan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi yang telah dipaparkan pada latar belakang, identifikasi, dan batasan masalah, maka penulis merumuskan beberapa masalah untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini, adalah :

1. Bagaimana aplikasi biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo?
2. Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang kajian atau penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.¹²

Setelah penulis menelusuri kajian sebelumnya, penulis menemukan skripsi dan artikel yang membahas kajian yang berkaitan dengan pembiayaan *murābahah* produk KPR yakni:

1. Skripsi yang ditulis oleh Dwi Suryaning Retno Nugroho pada tahun 2011 yang berjudul: **“Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah pada Produk KPR di PT BTN Syari’ah Surabaya (Studi Analisis Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005)”**. Adapun skripsi ini membahas tentang faktor penyebab terjadinya pembiayaan *murābahah* bermasalah di BTN Syari’ah Surabaya dan pelaksanaan penyelesaian pembiayaan *murābahah* bermasalah di BTN Syari’ah Surabaya yang telah menerapkan cara yang sesuai dengan pedoman yang ada dalam fatwa DSN. Akan tetapi, tidak semua poin dalam fatwa dilaksanakan dengan maksimal. Pada poin kelima fatwa disebutkan bahwa apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya. Akan tetapi pelaksanaannya, pihak bank tidak memungkinkan adanya pembebasan sisa hutang. Pada akad pembiayaan disebutkan apabila hasil penjualan rumah

¹² Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014), 8.

itu tidak mencukupi untuk membayar hutang, maka pihak bank berhak mengambil pelunasan atas sisa hutang dari penjualan harta lain milik nasabah. Pada intinya, pihak bank tidak mau dirugikan ketika terjadi pembiayaan bermasalah.¹³

2. Skripsi yang ditulis oleh Nurul Qomariyah pada tahun 2007 yang berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Pemberian Diskon pada Pelunasan Pembiayaan *Murābahah* sebelum Jatuh Tempo di Bank Bukopin Cabang Syariah Surabaya”**. Adapun skripsi ini membahas tentang prosedur pemberian diskon pada pembiayaan *murābahah* karena pelunasan sebelum jatuh tempo di Bank Bukopin Cabang Syari’ah adalah sisa margin yang belum dibayar.¹⁴
3. Skripsi yang ditulis oleh Maimun pada tahun 2009 yang berjudul: **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Aplikasi Perubahan Penghitungan dari Sistem *“Flat”* ke *“Efektif”* pada Pelunasan Angsuran *Murābahah* sebelum Jatuh Tempo di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syari’ah Gresik”**. Adapun skripsi ini membahas tentang penghitungan angsuran pada pelunasan angsuran *murābahah* di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syari’ah Gresik menggunakan dua bentuk sistem penghitungan yakni sistem *“flat”* yang digunakan dalam memperhitungkan setelah jatuh tempo dan sistem pola target *efektif* yang

¹³ Dwi Suryaning Retno Nugroho, “Penyelesaian Pembiayaan *Murābahah* Bermasalah pada Produk KPR di PT BTN Syari’ah Surabaya (Studi Analisis Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005)” (Skripsi--IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2011).

¹⁴ Nurul Qomariyah, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pemberian Diskon pada Pelunasan Pembiayaan *Murābahah* sebelum Jatuh Tempo di Bank Bukopin Cabang Syariah Surabaya” (Skripsi--IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2007).

digunakan dalam memperhitungkan sebelum jatuh tempo. Sedangkan dalam hukum Islam jual beli *masyi'ah* melarang dua harga, maka praktek seperti dua penghitungan pelunasan dalam satu transaksi diharamkan oleh Rasulullah SAW.¹⁵

Berdasarkan permasalahan tentang pembiayaan *murābahah* produk KPR oleh beberapa peneliti diatas maka dapat dibedakan bahwa penelitian diatas hanya membahas tentang mekanisme perubahan penghitungan angsuran pada pelunasan angsuran *murābahah* sebelum jatuh tempo dan pemberian diskon pada pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo sedangkan penulis ingin membahas tentang biaya administrasi yang diberikan pada pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo dengan melakukan penelitian yang berjudul **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Biaya Administrasi pada Pelunasan Angsuran Pembiayaan *Murābahah* Produk KPR sebelum Jatuh Tempo (Studi Kasus di BTN Syari’ah Kantor Cabang Surabaya)”** yang lebih menekankan pada adanya pengenaan biaya administrasi pada pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo.

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

¹⁵ Maimun, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Aplikasi Perubahan Penghitungan dari Sistem “Flat” ke “Efektif ” pada Pelunasan Angsuran *Murābahah* sebelum Jatuh Tempo di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Syari’ah Gresik” (Skripsi--IAIN Sunan Ampel, Surabaya, 2009).

1. Untuk mengetahui praktek biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo.
2. Untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Kegunaan hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya bagi masyarakat, dapat dijadikan untuk menambah pengetahuan dan juga sebagai pembelajaran terhadap kompleksnya produk-produk perbankan syari'ah.
2. Secara praktis, hasil penelitian diharapkan berguna bagi para praktisi perbankan syari'ah karena dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan *sharia compliance* demi menjaga produk-produknya agar tidak keluar dari prinsip-prinsip syari'at Islam. Hasil penelitian ini juga diharapkan berguna khususnya bagi para akademisi, dapat dijadikan bahan bacaan dan referensi kuliah.

G. Definisi operasional

Untuk memudahkan dalam memahami judul skripsi “Tinjauan Hukum Islam terhadap Biaya Administrasi pada Pelunasan Angsuran Pembiayaan

Murābahah Produk KPR BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya sebelum jatuh tempo” maka dirasa perlu untuk menjelaskan secara operasional agar terjadi kesepahaman judul skripsi ini. Beberapa istilah dalam penelitian ini yaitu:

- Biaya Administrasi : Suatu jumlah nominal yang harus dibayarkan nasabah yang terdiri dari biaya-biaya yang berkenaan segala sesuatu yang dibutuhkan pada saat awal akad hingga berakhirnya akad.
- Pelunasan Angsuran : Suatu pembayaran atau pelunasan atas uang, barang atau jasa secara bertahap atau berkala dengan cara cicilan atau pembayaran sebagian dengan besar pembayaran dan jangka waktunya telah ditentukan sesuai kesepakatan kedua belah pihak, yang membayar dan penerima pembayaran.
- Pembiayaan : Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

- Murābahah* : Suatu bentuk akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.
- KPR : Kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.¹⁶
- Jatuh tempo : Batas waktu atau janji (waktu yang dijanjikan).
- Hukum Islam : Hukum-hukum yang diadakan oleh Allah untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (aqidah) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan maliyah.

H. Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang menggunakan metode *deskriptif* analisis.

¹⁶ “Kredit Kepemilikan Rumah”, dalam <http://kredit-kepemilikan-rumah.blogspot.com/>, diakses pada 12 April 2014.

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini adalah PT. BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya Jalan Diponegoro No. 29 Surabaya.

2. Data yang dikumpulkan

Berdasarkan rumusan seperti yang telah dikemukakan diatas, maka data yang akan dikumpulkan adalah sebagai berikut :

- a. Data mengenai sejarah singkat, profil, visi dan misi, nilai dasar, etika, struktur organisasi, dan produk-produk BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya.
- b. Sistem pelaksanaan pembiayaan *murābahah* produk KPR BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya.
- c. Aplikasi biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo.

3. Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu data yang didapatkan peneliti dari hasil observasi lapangan dan wawancara dengan subyek penelitian. Data yang secara langsung didapatkan dari Bapak Arma dan Ibu Hesti sebagai *Financing Service* di BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya sebagai pemberi data dan informasi mengenai biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo.
- b. Data Sekunder, yaitu data pendukung yang diperoleh dari data kepustakaan, buku, dokumen, dan lain sebagainya yang berhubungan

dengan biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya sebelum jatuh tempo.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah teknik pengumpulan data yang secara riil (nyata) digunakan dalam penelitian, bukan yang disebut dalam literatur metodologi penelitian.¹⁷ Adapun teknik pengumpulan data adalah dengan melakukan wawancara. Pihak yang diwawancarai sebagai pihak yang bersangkutan dengan masalah yang diteliti yaitu Bapak Arma dan Ibu Hesti sebagai *Financing Service* di BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya.

5. Teknik Pengolahan Data

Tahapan pengolahan data dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. *Clarification*, yaitu data yang telah terkumpul diedit dan diklarifikasi untuk mendapatkan data halus. Dalam proses ini dilakukan konfirmasi data kepada narasumber bila mana diperlukan. Dalam reduksi data, dilakukan pula klarifikasi data. Hasil reduksi data dimasukkan kedalam kelas dan sub kelas dengan merujuk kepada pertanyaan penelitian.

¹⁷Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi*, (Surabaya: Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam UIN Sunan Ampel Surabaya, 2014), 9.

- b. *Editing*, yaitu sebelum data diolah (mentah), data tersebut perlu diedit lebih dahulu dengan perkataan lain, data atau keterangan yang telah dikumpulkan dalam *record book*, daftar pertanyaan perlu dibaca sekali lagi, jika masih terdapat hal-hal yang salah atau masih meragukan. Kerja memperbaiki kualitas data serta menghilangkan keragu-raguan data dinamakan mengedit data.¹⁸
- c. *Organizing*, yaitu pengaturan dan penyusunan data yang diperoleh sedemikian rupa sehingga menghasilkan bahan untuk menyusun laporan skripsi dengan baik.¹⁹

6. Teknik Analisis Data

Setelah penulis mengumpulkan data yang dihimpun, kemudian menganalisisnya menggunakan metode deskriptif analisis dengan pendekatan logika induktif. Dengan metode ini, prosedur pemecahan penelitian yang diselidiki adalah dengan menggambarkan dan melukiskan subyek atau obyek pada seseorang atau lembaga pada saat sekarang dengan berdasarkan fakta yang tampak sebagaimana adanya.²⁰ Lalu proses logika yang digunakan berangkat dari data empirik lewat observasi menuju kepada suatu teori. Dengan kata lain, induksi adalah proses mengorganisasikan fakta-fakta atau hasil-hasil pengamatan yang terpisah-pisah menjadi suatu rangkaian hubungan atau suatu generalisasi.²¹

¹⁸ Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), 406.

¹⁹ Sonny Sumarsono, *Metode Riset*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2004), 66.

²⁰ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993), 63.

²¹ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 40.

Metode ini menekankan pada pengamatan dahulu, lalu menganalisis data yang diperoleh, sehingga mendapatkan kesimpulan atau kejelasan hukum Islam terhadap biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya sebelum jatuh tempo apakah sesuai dengan hukum Islam atau tidak.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan dalam penulisan skripsi ini, maka disusunlah sistematika pembahasan sebagai berikut :

Bab Pertama, memuat pendahuluan yang berisi tentang: latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, memuat teori *murābahah* dalam prespektif fiqh dan biaya administrasi yang menguraikan tentang pengertian *murābahah*, dasar hukum *murābahah*, rukun dan syarat *murābahah*, macam-macam *murābahah*, ketentuan umum *murābahah* kepada bank syariah dan nasabah, konsep perjanjian dan batalnya kontrak pembiayaan *murābahah*, pengertian biaya administrasi, dasar hukum biaya administrasi, syarat-syarat biaya administrasi, dan jenis-jenis biaya administrasi.

Bab Ketiga, berisi tentang data umum penelitian yaitu mengenai sejarah singkat, profil, visi dan misi, nilai dasar, etika, struktur organisasi, produk-produk BTN Syari'ah, prosedur pembiayaan *murābahah* produk KPR di BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya, dan aplikasi biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR BTN Syari'ah Kantor Cabang Surabaya sebelum jatuh tempo.

Bab Keempat, berisi tentang analisis terhadap aplikasi biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR sebelum jatuh tempo dan analisis hukum Islam terhadap biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan *murābahah* produk KPR BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya sebelum jatuh tempo.

Bab Kelima, bab ini merupakan penutup, berisi kesimpulan dan saran.