

## **Analisis Fikih Muamalah terhadap Penetapan Biaya Administrasi Pelunasan KPR Murabahah sebelum Jatuh Tempo di BTN Syariah KPCS Cimahi**

Muamalah Fiqh Analysis Towards Administrative Costing Murabaha Mortgage Repayment Before Maturity in Cimahi KCPS Sharia BTN

<sup>1</sup>Tika Fauziyah <sup>2</sup>Neneng Nurhasanah <sup>3</sup>Sandy Rizki Febriadi

<sup>1,2,3</sup> Prodi Islamic Ekonomi Law, Faculty of Sharia, Islamic University of Bandung, Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

Email: tikafauziyah2@gmail.com

**Abstract.** The needs of the consumer goods, housing or property badly needed. Produktifitas Islamic bank provides mortgage financing facility can generally be filled with financing and selling patterns of use with Akkadian murâbahah. The customer has the right to accelerate the repayment of installment financing, and bank can give you a snippet from liability should give. However in practice the banks add to the final administrative fee at the time of repayment before maturity. The magnitude of the final administration fee charged and paid by the customer are assigned based on a certain percentage of the magnitude of the transaction that has been made is not based on the administrative costs incurred in the real. The purpose of this study is: to know the concept of the determination of the administrative fee repayment before maturity in the murabaha mortgage, to know the mortgage repayment administration fee assignment murabaha before maturity in Cimahi, KCPS Sharia BTN to know muamalah Fiqh analysis against the mortgage repayment administration fee assignment murabaha before maturity in BTN Sharia KCPS Cimahi. The research method used is descriptive-analytical methods while the techniques used to collect data is interviewing, documentation, and library studies. Based on the results of the study, the conclusions obtained are costing the final Administration conducted by the headquarters of the Islamic banks which consisted of local bank officials. The Bank uses the final administration fee as compensation for the things that happen are irregular. The costs of this Administration must be based on real costs which are used to carry out a transaction. In practice, the final administration fee specified in value are ranked based on the summation of the remaining principal and margin, i.e. the greater the sum the greater its administrative costs. Imposition of administrative fee mortgage products BTN Shariah incompatible with the jurisprudence muamalah, because it does not reflect the presence and magnitude of justice administration fee similar to the interest.

**Keywords:** Determination, Administration Costs, Murabaha, Mortgage Repayment

**Abstrak.** Kebutuhan barang konsumsi, perumahan atau properti sangat dibutuhkan. Produktifitas bank syariah memberikan fasilitas pembiayaan KPR secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan menggunakan pola jual beli dengan akad *murâbahah*. Nasabah pun memiliki hak untuk mempercepat pelunasan angsuran pembiayaan tersebut, dan bank dapat memberikan potongan dari kewajiban yang harus dibayarnya. Namun dalam praktiknya bank menambahkan dengan biaya administrasi akhir pada saat pelunasan sebelum jatuh tempo. Besarnya biaya administrasi akhir yang dikenakan dan ditanggung oleh nasabah ditetapkan berdasarkan presentase tertentu dari besarnya transaksi yang telah dilakukan bukan berdasarkan pada biaya-biaya administrasi yang riil dikeluarkan. Tujuan penelitian ini adalah: untuk mengetahui konsep penentuan biaya administrasi pelunasan sebelum jatuh tempo dalam KPR murabahah, untuk mengetahui penetapan biaya administrasi pelunasan KPR murabahah sebelum jatuh tempo di BTN Syariah KPCS Cimahi, untuk mengetahui analisis fikih muamalah terhadap penetapan biaya administrasi pelunasan KPR murabahah sebelum jatuh tempo di BTN Syariah KPCS Cimahi. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif-analisis sedangkan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan. Berdasarkan hasil penelitian, kesimpulan yang diperoleh adalah penetapan biaya administrasi akhir dilakukan oleh kantor pusat bank syariah yang terdiri dari pejabat-pejabat bank setempat. Bank menggunakan biaya administrasi akhir sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara *irregular*. Biaya administrasi ini harus didasarkan pada perhitungan biaya riil yang digunakan untuk melaksanakan sebuah transaksi. Dalam praktiknya, biaya administrasi akhir ditentukan nilainya secara berperingkat berdasarkan penjumlahan sisa pokok dan margin terakhir, yaitu semakin besar penjumlahan tersebut semakin besar biaya administrasinya. Pembebanan biaya administrasi produk KPR BTN Syari'ah tidak sesuai dengan fikih muamalah, karena tidak mencerminkan adanya keadilan dan besarnya biaya administrasi mirip dengan bunga.

**Kata Kunci : Penetapan, Biaya Administrasi, Murabahah, Pelunasan KPR.**

## A. PENDAHULUAN

Produktivitas bank Syari'ah memberikan fasilitas pembiayaan KPR untuk memenuhi kebutuhan barang konsumsi, perumahan, atau properti apa saja secara umum dapat dipenuhi dengan pembiayaan menggunakan pola jual beli dengan akad *murâbahah*. Dengan akad ini bank 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 risiko yang minimal. Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.<sup>1</sup>

Adanya pembiayaan KPR, 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.<sup>2</sup> Nasabah pun dapat mempercepat pelunasan angsuran dengan ketentuan yang diberikan kepada bank. Namun di BTN Syari'ah KCPS Cimahi ketentuan yang diberikan bank kepada nasabah terhadap pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo sehinggalnasabah merasa keberatan. Ketentuan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo adalah dengan pengenaan biaya margin terakhir dan biaya administrasi.

Sementara itu di dalam klausul perjanjian tidak dicantumkan tentang kewajiban nasabah untuk membayar biaya administrasi tersebut, karena setiap kegiatan yang berkenaan dengan transaksi harus sesuai dengan isi yang ada dalam akad perjanjian *murâbahah*, sebagaimana telah dijelaskan dalam Al Quran surat Al Maidah [5] ayat 1, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, patuhilah akad-akad itu"<sup>3</sup>.

Besarnya beban biaya administrasi pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo yang dikenakan dan ditanggung oleh nasabah ditetapkan berdasarkan presentase tertentu dari besarnya transaksi yang telah dilakukan bukan berdasarkan pada biaya-biaya administrasi yang riil dikeluarkan sehingga membebani nasabah, bukannya memperingan dengan adanya potongan itu namun i'tikad baik nasabah yang ingin mempercepat pelunasan ditambah dengan biaya administrasi yang harus ditanggung.

Tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: untuk mengetahui konsep penetapan biaya administrasi pelunasan sebelum jatuh tempo dalam KPR murabahah, untuk mengetahui penetapan biaya administrasi pelunasan KPR murabahah sebelum jatuh tempo di BTN Syari'ah KCPS Cimahi, untuk mengetahui analisis fikih muamalah terhadap penetapan biaya administrasi pelunasan KPR murabahah sebelum jatuh tempo di BTN Syari'ah KCPS Cimahi.

<sup>1</sup>Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 127

<sup>2</sup>Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah*, AlvaBet, Jakarta, 2002, hlm. 26.

<sup>3</sup>Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahan "Al-Fattah"*, CV. Mikhraj Khazanah Ilmu, Bandung, 2011, hlm. 17.

Metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penulis menggunakan metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah *depth interview* (wawancara mendalam) dengan instrumennya adalah wawancara terbuka/tidak terstruktur dan studi pustaka. Kemudian menganalisisnya menggunakan metode deskriptif analisis dengan pendekatan logika induktif, Metode ini menekankan pada pengamatan dahulu, lalu menganalisis data yang diperoleh, sehingga mendapatkan kesimpulan atau kejelasan fikih muamalah terhadap biaya administrasi pada pelunasan KPR murabahah sebelum jatuh tempo di BTN Syari'ah Kantor Cabang Cimahi apakah sesuai dengan prinsip fikih muamalah atau tidak.

## B. PEMBAHASAN

Biaya pelunasan dipercepat ialah biaya yang merupakan beban administratif dan penggantian kerugian (*ta'widh*) atas percepatan pelunasan pembiayaan ini disesuaikan menurut kebijakan bank. Hal ini terkait beban pengadaan dokumen pelunasan pembiayaan karena akan menyebabkan penambahan biaya administrasi bank dan mempengaruhi pengelolaan likuiditas bank yang disebabkan adanya dana yang masuk lebih cepat dari jadwal yang sudah ditentukan. Biaya ini dibentuk sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara *irregular* seperti (i) biaya administrasi, (ii) biaya pengelolaan likuiditas dan (iii) biaya untuk menjaga kinerja bank atas dana nasabah pihak ketiga.<sup>4</sup>

Penetapan biaya administrasi pembiayaan dilakukan oleh kantor pusat suatu bank Syari'ah, kemudian ditetapkan oleh pejabat-pejabat bank yang berwenang. Dalam menetapkan besaran jumlah biaya administrasi, bank Syari'ah mendasarkan pada konsep bahwa pembiayaan yang akan disetujui oleh petugas bank Syari'ah pemroses pembiayaan. Tahapan-tahapan tersebut diantaranya pengumpulan berkas, verifikasi berkas, survey dan peninjauan lapangan, permintaan pendapat (*hearing*) kepada konsultan, pencetakan dokumen perjanjian. Tahapan-tahapan yang dilalui tersebut tentu saja mengeluarkan pengorbanan (biaya), sehingga pada prinsipnya bank Syari'ah akan meminta penggantian biaya tersebut kepada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.<sup>5</sup>

Besarnya biaya administrasi akhir ditentukan nilainya secara berperingkat dari penjumlahan sisa hutang pokok ditambah dengan margin berjalan. Semakin besar nominal penjumlahan sisa hutang pokok yang telah ditambah dengan margin berjalan, maka akan semakin besar pula beban biaya administrasi yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada pihak Bank BTN Syari'ah. Selain itu, semakin banyak bulan angsuran yang akan dilunasi maka semakin besar pula biaya administrasi akhirnya.<sup>6</sup>

Selanjutnya dalam menetapkan besaran biaya administrasi yang akan ditanggung nasabah ditentukan dengan dua macam metode yaitu presentase dari jumlah plafon yang diberikan dan berdasarkan range tertentu dari plafond pembiayaan yang jumlahnya ditetapkan secara nominal. Beberapa bank Syari'ah menetapkan berdasarkan presentase dari plafon pembiayaan yang diberikan, sebagian lainnya berdasarkan tarif yang merujuk range dari plafon yang diberikan.<sup>7</sup> Allah berfirmandalam surat An-Nisa [4]:29 :

<sup>4</sup>Otoritas Jasa Keuangan, Departemen Perbankan Syari'ah, *Standar Produk Perbankan Syari'ah Murabahah*, Jakarta, hlm 47.

<sup>5</sup> Lintang Septiany, *wawancara*, karyawan BTN Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi pada tanggal 25 Maret 2017.

<sup>6</sup>*Ibid.*,

<sup>7</sup>*Ibid.*,

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

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta kalian dengan jalan batil, kecuali melalui jalan perdagangan dengan persetujuan kedua belah pihak di antara kalian. Dan janganlah kalian membunuh diri kalian, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepada kalian”.

Allah Swt. melarang hamba-hamba-Nya yang beriman memakan harta sebagian dari mereka atas sebagian yang lain dengan cara yang batil, yakni melalui usaha yang tidak diakui oleh syariat, seperti dengan cara riba dan judi serta cara-cara lainnya yang termasuk ke dalam kategori tersebut dengan menggunakan berbagai macam tipuan dan pengelabuan. Sekalipun pada lahiriahnya cara-cara tersebut memakai cara yang diakui oleh hukum syara', tetapi Allah lebih mengetahui bahwa sesungguhnya para pelakunya hanyalah semata-mata menjalankan riba, tetapi dengan cara *hailah* (tipu muslihat).

Dalam pembayaran angsuran pembiayaan yang dilakukan nasabah apabila nasabah ingin melakukan percepatan pelunasan sebelum jatuh tempo, bank memberikan ketentuan tersendiri yaitu memberikan keringanan dalam pembayaran pelunasan angsuran dan memberikan biaya administrasi. Sesuai dengan Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah yaitu:

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah. Menimbang:

1. Bahwa sistem pembayaran dalam akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah.
2. Bahwa dalam hal nasabah telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan. Sedangkan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan dapat diberi keringanan.
3. Bahwa penghargaan dan keringanan yang merupakan *mukafa'ah tasyji'iyah* (insentif) tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran.
4. Bahwa untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut Syari'ah Islam, Dewan Syari'ah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Penetapan biaya administrasi pembiayaan dilakukan oleh kantor pusat suatu bank Syari'ah. Usulan awal beserta berbagai pertimbangan digodok oleh bidang produk atau bidang pemasaran divisi Syari'ah kantor pusat yang selanjutnya diajukan, dibahas dan kemudian ditetapkan oleh sidang komite ALCO (*Asset & Liability Committee*). Komite ALCO terdiri dari pejabat-pejabat bank yang menetapkan berbagai kebijakan termasuk biaya administrasi.<sup>8</sup>

Biaya ini dibentuk sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara *irregular* seperti (i) biaya administrasi, (ii) biaya pengelolaan likuiditas dan (iii) biaya untuk menjaga kinerja bank atas dana nasabah pihak ketiga.<sup>9</sup> Biaya administrasi ini harus

<sup>8</sup>*Ibid.*,

<sup>9</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Op. Cit.*

didasarkan pada perhitungan riil biaya yang digunakan untuk melaksanakan sebuah transaksi. Misalnya, biaya materai, biaya pengurusan dokumen, biaya upah untuk survey, biaya komunikasi, dan lain-lain. Sehingga, angka yang keluar memang betul-betul mencerminkan “nilai riil” administrasi yang dilakukan.

Seperti yang tertera dalam Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah telah dijelaskan bahwa dalam hal nasabah telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan. Dan bahwa penghargaan dan keringanan tersebut merupakan *mukafa'ah tasyji'iyah* (insentif) tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran. Bank BTN Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi memberlakukan seperti Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 yaitu dengan memberikan penghargaan atau keringanan yang berupa potongan pembayaran kepada nasabah yang melakukan percepatan pelunasan angsuran sebelum waktu jatuh tempo. Potongan pembayaran tersebut berupa potongan margin, jadi margin yang harus dibayarkan oleh nasabah saat pelunasan percepatan adalah hanya margin bulan berjalan kecuali apabila ada nasabah yang melakukan pelunasan kurang dari 1 (satu) tahun dari awal pembiayaan maka pihak Bank BTN Syari'ah memberikan ketentuan margin yang harus dibayarkan adalah 4 (empat) bulan margin (termasuk margin bulan berjalan). Selain mendapatkan potongan pembayaran, nasabah yang melakukan percepatan pelunasan sebelum jatuh tempo akan diberikan kewajiban untuk membayar biaya administrasi akhir.

Bila diamati lebih dalam, ternyata besaran biaya administrasi ditetapkan oleh persentase dengan hitungan tiap range biaya yang telah mereka tentukan dikalikan 0,75% dari plafon minimum yang ditambah sebesar 25.000.000 tiap naiknya. Mereka hanya menggunakan nama biaya administrasi untuk menyembunyikan persentase yang ada, sehingga bank Syari'ah di Indonesia masih terbawa arus oleh bank konvensional.

Tidak ada perjanjian yang mengatakan biaya administrasi akhir, baik dalam akad diawal maupun dalam SP3 Bank BTN Syari'ah, biaya yang mereka tentukan jelas presentase namun mereka kiyaskan dengan biaya administrasi akhir. Besaran presentase memang berbeda, bila di bank konvensional besarnya bisa sekitar 1%, namun yang digunakan BTN Syari'ah sebesar 0,75% dan itu tetap termasuk pinalti yang digunakan bank konvensional.

Praktiknya, besarnya biaya administrasi akhir pada percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo pada BTN Syari'ah tidak ditentukan riil sesuai yang dibutuhkan bank dalam proses percepatan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo nasabahnya, akan tetapi besarnya mengikuti besaran penjumlahan sisa pokok hutang dan margin bulan berjalan dan berdasarkan jangka waktu pembiayaan yang telah dilunasi. Selain itu, adanya biaya administrasi akhir yang dibebankan kepada nasabah ketika nasabah melakukan percepatan pelunasan angsuran pembiayaan murabahah KPR BTN Syari'ah tidak tercantum dalam Akad Pembiayaan KPR BTN Syari'ah. Di dalam Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) hanya disebutkan biaya administrasi awal pembiayaan dan biaya administrasi tersebut harus dibayarkan diawal pembiayaan sebagai syarat realisasi pembiayaan murabahah. Persetujuan kedua belah pihak sangat dibutuhkan sehingga tidak ada yang merasa terdzolimi, dalam masalah ini pihak bank tidak menggambarkan secara rinci baik dalam klausul perjanjian di awal maupun saat nasabah hendak melunasinya di akhir. Bila begitu tidak ada penghargaan yang diberikan oleh bank untuk nasabah yang mempercepat pembayaran angsuran sebelum jatuh tempo, namun untuk nasabah yang membayar angsuran tepat pada waktunya ia tidak dikenakan biaya apapun.

#### **D. KESIMPULAN**

Penetapan biaya administrasi pelunasan sebelum jatuh tempo dilakukan oleh kantor pusat bank syariah yang terdiri dari pejabat-pejabat bank setempat. Penentuan besarnya di dasarkan pada penggunaan biaya sebagai kompensasi atas hal-hal yang terjadi secara *irregular*. Biaya administrasi ini harus didasarkan pada perhitungan biaya riil yang digunakan untuk melaksanakan sebuah transaksi. Sehingga, angka yang keluar memang betul-betul mencerminkan “nilai riil” administrasi yang dilakukan. Dalam prakteknya, biaya administrasi pada pelunasan angsuran pembiayaan murabahah produk KPR sebelum jatuh tempo ditentukan nilainya secara berperingkat berdasarkan penjumlahan sisa pokok dan margin terakhir (margin bulan berjalan), yaitu semakin besar penjumlahan tersebut semakin besar biaya administrasinya. Pembebanan biaya administrasi pada percepatan pelunasan angsuran pembiayaan murabahah produk KPR sebelum jatuh tempo tidak sesuai dengan fikih muamalah, karena : 1) Tidak mencerminkan adanya keadilan karena nasabah yang melunasi angsuran tepat waktu tanpa melakukan percepatan tidak dikenakan biaya administrasi. 2) Besarnya biaya administrasi mirip dengan bunga karena besaran angkanya mengikuti besaran sisa pokok hutangnya.

#### Daftar Pustaka

- Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan terjemahan "Al-Fattah"*, CV. Mikhraj Khazanah Ilmu, Bandung, 2011
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016
- Otoritas Jasa Keuangan, Departemen Perbankan Syari'ah, *Standar Produk Perbankan Syari'ah Murabahah*, Jakarta
- Lintang Septiany, *wawancara*, karyawan BTN Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Cimahi pada tanggal 25 Maret 2017
- Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syari'ah*, AlvaBet, Jakarta , 2002