

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) 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 dan sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi ini merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulisan orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima ataupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 2 Oktober 2025



Dina Silviana

NIM. 211130110

ABSTRAK

Nama : Dina Silviana, Nim: 211130110 Judul kripsi: *Analisis Hukum Islam Terhadap Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad Murabahah (Studi kasus Aplikasi Dana Syariah).*

Perkembangan teknologi finansial berbasis syariah saat ini mendorong munculnya berbagai aplikasi pendanaan proyek yang berlandaskan prinsip Islam, salah satunya Aplikasi dana syariah. Aplikasi ini menggunakan akad *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan proyek properti. Akad *murabahah* merupakan akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga pokok barang dan menambahkan margin keuntungan yang disepakati bersama.

Berdasarkan latar belakang di atas, perumusan masalah dalam penelitian ini, adalah: penerapan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah yang disesuaikan dengan prinsip-prinsip hukum Islam, dan menguraikan mekanisme pendanaan proyek properti yang menggunakan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah, serta penelitian ini menganalisis penerapan akad *murabahah* dalam pendanaan proyek properti melalui Aplikasi dana syariah menurut hukum Islam.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah dengan prinsip-prinsip hukum Islam dan mengetahui mekanisme pendanaan proyek properti menggunakan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah serta menganalisis penerapan akad *murabahah* terhadap pendanaan proyek properti melalui Aplikasi dana syariah.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif untuk menilai kesesuaian penerapan akad *murabahah* dengan ketentuan hukum Islam.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa 1). penerapan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah pada dasarnya telah berupaya menerapkan prinsip-prinsip syariah, yaitu dilakukan atas dasar kerelaan dan saling menguntungkan antara pendana dan penerima pembiayaan. Penerapan tersebut juga berada di bawah pengawasan Dewan Pengawas Syariah (DPS) serta telah memperoleh izin resmi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK). 2). Mekanisme pendanaan dilakukan secara transparan dan terstruktur, dimulai dari proses registrasi, verifikasi data, pemilihan proyek, penetapan margin keuntungan di awal, hingga pengembalian dana kepada investor. Seluruh proses berlangsung secara efisien dan mudah dipahami oleh pengguna, meskipun aspek tampilan aplikasi (*user interface* dan *user experience*) masih perlu ditingkatkan. 3). Analisis hukum Islam, akad *murabahah* dalam Aplikasi dana syariah tidak sesuai dengan ketentuan fiqh muamalah serta Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Hal ini karena tidak terpenuhinya rukun dan syarat jual beli, sehingga keuntungan yang diterima pendana merupakan tambahan atas pokok dana yang termasuk dalam kategori riba *na'siah*. Dengan demikian praktik ini lebih tepat dikategorikan sebagai akad *qardh* dengan tambahan (riba). Selain itu, diperlukan peningkatan literasi syariah agar pengguna memahami akad sesuai prinsip-prinsip syariah.

Kata kunci: *Akad Murabahah, Dana Syariah, Hukum Islam.*

Nomor : Nota Dinas
Lamp : 1 (satu) Eksemplar
Hal : Pengajuan Ujian
Munaqasyah
a.n. Dina Silviana
NIM: 211130110

Kepada Yth
Dekan Fakultas Syariah
UIN SMH Banten
di
Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

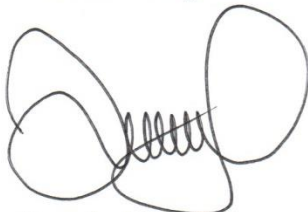
Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara Dina Silviana, NIM: 211130110 Judul Skripsi: *Analisis Hukum Islam Terhadap Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad Murabahah (Studi Kasus Aplikasi Dana Syariah)* telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN SMH Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Serang, 2 Oktober 2025

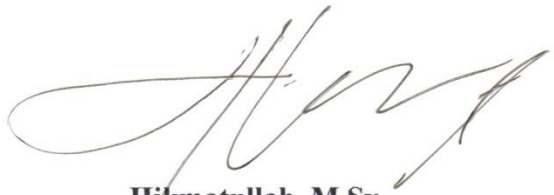
Pembimbing I



Jamaluddin, ME

NIP. 19900324 201801 1 001

Pembimbing II



Hikmatullah, M.Sy

NIP. 19860425 201903 1 006

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PENDANAAN
PROYEK PROPERTI MENGGUNAKAN AKAD
MURABAHAH
(STUDI KASUS APLIKASI DANA SYARIAH)**

Oleh:

Dina Silviana
NIM. 211130110

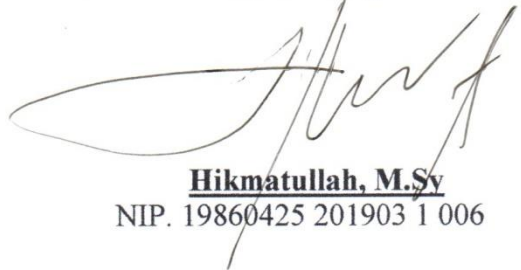
Menyetujui:

Pembimbing I



Jamaluddin, ME
NIP. 19900324 201801 1 001

Pembimbing II



Hikmatullah, M.Sy
NIP. 19860425 201903 1 006

Menyetujui,

Dekan

Fakultas Syariah



Dr. Hj. In Ratna Sumirat, S.H., M. Hum.
NIP. 19690906 199603 2 002

Ketua

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah



Hilman Yaqiyuddin, S.Ag., M.H.I
NIP. 19710325 200312 1 001


PENGESAHAN

Skripsi a.n.: Dina Silviana, NIM: 211130110 yang berjudul: *Analisis Hukum Islam Terhadap Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad Murabahah (Studi Kasus Aplikasi Dana Syariah)*, telah diajukan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 25 November 2025. Skripsi ini diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Serang, 25 November 2025

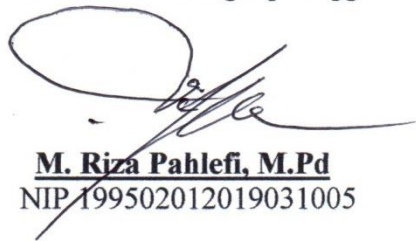
Sidang Munaqasyah,

Ketua Merangkap Anggota



Dra. Hj. Denna Ritonga, M.SI.
NIP 196770402 199403 2 004

Sekretaris Merangkap Anggota



M. Riza Pahlefi, M.Pd
NIP 199502012019031005

Anggota-anggota,

Penguji I



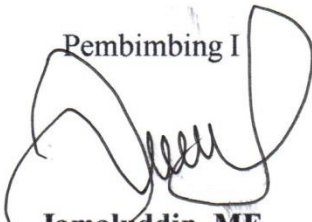
Asep Opik Akbar, M.A
NIP 197205072009011 008

Penguji II



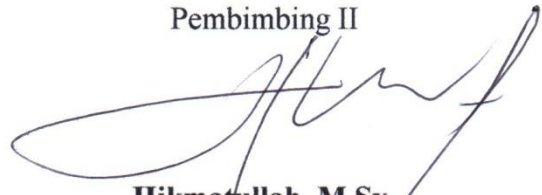
Azis Faturokhman, Lc., M.S.I
NIP 19920804 20202012 1003

Pembimbing I



Jamaluddin, ME
NIP. 19900324 201801 1 001

Pembimbing II



Hikmatullah, M.Sy.
NIP. 19860425 201903 1 006

PERSEMBAHAN

*Dengan mengucap rasa syukur kepada Allah Subhana wata'ala,
atas karunia serta kemudahan yang telah diberikan
akhirnya penulis mampu meyelesaikan skripsi.*

*Penulis persembahkan skripsi ini
kepada Ibunda Ai Yanti dan Ayahanda Muzrini
serta adikku tersayang M. Arga Febri Dirgan Tara
yang selalu mendo'akan penulis, semoga selalu
mendapatkan keselamatan dan kebahagiaan
di dunia maupun di akhirat.*

MOTTO

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

(Q.S Al-Baqarah: 275).

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis Dina Silviana dilahirkan di Pandeglang pada tanggal 30 Maret 2003, tepatnya di Kampung Pamarayan Desa Pamarayan Kecamatan Jiput, sekarang penulis tinggal di Kampung Pamarayan. Penulis lahir dari pasangan suami istri bernama Bapak Muzrini dan Ibu Ai Yanti, mereka membesarkan penulis dengan limpahan kasih sayang.

Pendidikan formal yang diselesaikan di SDI Azzahro tahun 2015, SMP Negeri 1 Jiput tahun 2018, SMA Negeri 11 Pandeglang pada tahun 2021. Kemudian penulis melanjutkan kuliah di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten Tahun Akademik 2021 Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah UIN SMH Banten.

Penulis juga aktif di organisasi intra kampus, yaitu pada tahun 2021-2023, menjadi anggota di Unit Kegiatan Mahasiswa Tapak Suci (UKM Tapak Suci) UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

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.

Skripsi ini berjudul *Analisis Hukum Islam Terhadap Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad Murabahah (Studi Kasus Aplikasi Dana Syariah)*. 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 terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhammad Ishom, S.Ag., M.A , Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Ibu Dr. Hj. Iin Ratna Sumirat, S.H., M.Hum, Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Hilman Taqiyuddin, S.Ag., M.H.I, Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
4. Bapak Jamaluddin, ME, sebagai pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan

skripsi ini.

5. Bapak Hikmatullah, M.Sy, sebagai pembimbing II yang juga telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
7. Cinta pertama dan panutanku, Ayahanda Muzrini. Beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memotivasi, memberikan dukungan hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
8. Pintu surgaku, Ibunda Ai Yanti. Beliau sangat berperan penting dalam menyelesaikan program studi penulis, beliau juga memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai di bangku perkuliahan, tapi semangat, motivasi, serta do'a yang selalu beliau berikan hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada adik saya M. Arga Febri Dirgan Tara dan keluarga serta kerabat dekat lainnya, merekalah penyemangat penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa kepada sahabatku tercinta (Hadilah, Amanda, Eriska), teman-teman seperjuangan HES D angkatan 2021, alumni SMA 11 Pandeglang, teman-teman Kukerta 62 Sumberjaya, dan rekan-rekan lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatunya, terima kasih telah bersedia membantu penulis di saat membutuhkan bantuan.

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

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jualah 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 pngetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan civitas akademika pada umumnya.

Serang, 2 Oktober 2025

Dina Silviana

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
ABSTRAK	ii
NOTA DINAS.....	iii
PERSETUJUAN	iv
PENGESAHAN.....	v
PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	vii
RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Fokus Penelitian	4
D. Tujuan Penelitian.....	4
E. Manfaat/Signifikansi Penelitian.....	5
F. Penelitian Terdahulu.....	5
G. Kerangka Pemikiran	7
H. Metode Penelitian	13
I. Sistematika Pembahasan.....	16
BAB II LANDASAN TEORI.....	18
A. Akad Seca Umum	18
B. Akad <i>Murabahah</i>	23
C. <i>Financial Technology (Fintech)</i>	30
BAB III GAMBARAN UMUM APLIKASI DANA SYARIAH	35
A. Aplikasi Dana Syariah	35

B. Tim Dana Syariah.....	37
C. Akad pada Dana Syariah	39
D. Produk Layanan Aplikasi Dana Syariah.....	39
E. Syarat Pengguna Dana Syariah.....	40
F. Tata Cara Pengguna Dana Syariah	41
G. Tata Cara Menjadi Pendana dan Penerima Pembiayaan	43
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	46
A. Penerapan Akad <i>Murabahah</i> dalam Pendanaan di Aplikasi Dana Syariah.....	46
B. Mekanisme Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> pada Aplikasi Dana Syariah.....	50
C. Analisis Hukum Islam terhadap Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> pada Aplikasi Dana Syariah.....	56
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	69