

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Layanan keuangan yang menggunakan teknologi memberikan kemudahan bagi masyarakat yang memerlukan layanan yang fleksibel dan praktis yang dapat diakses kapan saja. *Fintech* telah menjadi bagian penting di Indonesia dan mengalami perkembangan yang sangat cepat. Salah satu penyebab utamanya adalah keadaan geografis Indonesia yang terbentuk oleh berbagai pulau, di mana sejumlah daerah mengalami kesulitan dalam memperoleh layanan keuangan. *Finance Technology (fintech)* merupakan istilah dalam bahasa Inggris, yaitu kata *finance* berarti keuangan dan *technology*, bermakna teknologi keuangan, yaitu teknologi yang digunakan dalam bidang jasa keuangan. *Fintech* merupakan inovasi teknologi dalam bidang layanan yang mencakup yang meliputi berbagai macam usaha, aplikasi, proses, atau produk baru yang berhubungan dengan sektor keuangan.<sup>1</sup>

*Fintech* di Indonesia terdiri dari dua jenis: *Fintech* Konvensional dan *Fintech* Syariah. Ada banyak perusahaan *fintech* Syariah yang memiliki izin dan terdaftar di bawah OJK *fintech*, salah satunya adalah PT Dana Syariah Indonesia yang mengelola Aplikasi dana syariah. Dana syariah, atau pembiayaan syariah, pada dasarnya adalah jenis pembiayaan yang mengacu pada prinsip, dasar hukum, dan ketentuan agama Islam sebagai pedoman dalam merancang produk dan layanan yang ditawarkan. Berkembangnya perusahaan keuangan yang menggunakan teknologi informasi untuk menyediakan pinjaman, yang dikenal dengan istilah *peer-to-peer lending*,

---

<sup>1</sup> Hartinah Fattah, dkk, *Fintech dalam Keuangan Islam: Teori dan Praktik*, (Jakarta Selatan: Publica Indonesia Utama, 2022), h. 88-92.

semakin menarik minat masyarakat. Untuk itu, pengawasan oleh lembaga regulator seperti Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Bank Indonesia sangat penting. Ini terlihat dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 10/POJK. 05/2022, yang mengatur layanan pinjaman uang melalui koperasi yang berbasis teknologi informasi. POJK ini menetapkan pedoman dan peraturan yang harus diikuti oleh penyedia layanan *peer-to-peer lending* untuk memastikan bahwa operasional mereka aman dan dapat dipercaya oleh masyarakat.<sup>2</sup>

Dalam penelitian ini, penulis menjelaskan Dana syariah sebagai sebuah perusahaan teknologi keuangan yang menyediakan pinjaman *peer-to-peer* (P2P) dan *crowdfunding* yang mengikuti prinsip-prinsip syariah, dengan fokus pada sektor properti. Dana syariah dapat diakses melalui aplikasi maupun situs resminya danasyariah.id, dan saat ini kurang lebih memiliki sekitar 9800 pemberi pinjaman yang terdaftar secara resmi. Dana syariah adalah *platform* berbasis syariah di Indonesia yang menawarkan layanan pendanaan properti menggunakan akad *murabahah*. Salah satu kebutuhan utama untuk mendukung pertumbuhan sektor properti yang berkembang di Indonesia adalah pendanaan proyek properti. Di tengah kebutuhan tersebut, masyarakat yang ingin menghindari riba dapat memilih layanan pembiayaan yang berbasis syariah.<sup>3</sup>

Pendanaan proyek perumahan pada Aplikasi dana syariah yang menggunakan prinsip syariah melalui mekanisme pembiayaan yang berbasis akad *murabahah*, yang dimana menyediakan layanan yang berbasis syariah berfungsi sebagai perantara yang menghubungkan pendana dengan penerima dana, dana dihimpun untuk membiayai pengembangan properti. Pendana

---

<sup>2</sup> Fachrurazi, *Fintech dan Keuangan Syariah: Menetapkan Parameter Syariah*, (Jakarta: Publica Indonesia Utama, 2022), h. 115.

<sup>3</sup> "P2P Lending" sebagai Wujud Baru Inklusi Keuangan <https://ekonomi.kompas.com/read/2016/11/26/060000226/.p2p>, diakses pada pukul 09.15.

dapat berinvestasi mulai dari Rp 1.000.000 dengan berbagai pilihan imbal hasil/keuntungan mulai dari 14%-18% dan tenor pilihan mulai dari 2 bulan-12 bulan. Penerima dana mendapatkan akses ke pembiayaan yang lebih mudah dan terjangkau bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah, dengan margin keuntungan yang di sepakati, dengan pembayaran secara angsuran.<sup>4</sup>

Dalam hal ini, pendana akan mendapatkan pembagian keuntungan pada setiap tanggal yang telah ditetapkan, selanjutnya uang pokok secara keseluruhan akan dikembalikan setelah proyek selesai. Dana syariah menerapkan akad *murabahah* untuk membantu pihak-pihak yang memerlukan pembiayaan dalam mengembangkan proyek properti. Pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah menggunakan perjanjian *murabahah*, yaitu suatu kesepakatan jual beli di mana penjual menyediakan barang dengan harga pokok dan menambahkan keuntungan yang telah disetujui oleh kedua pihak.<sup>5</sup>

Dalam Aplikasi dana syariah, akad *murabahah* umumnya diterapkan untuk mendanai dan membeli barang atau layanan tertentu. Sistem ini di buat agar setiap transaksi dilakukan tanpa adanya unsur bunga dan sejalan dengan prinsip- prinsip syariah. Berdasarkan penjelasan diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul: **Analisis Hukum Islam terhadap Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad Murabahah (Studi Kasus Apalikasi Dana Syariah).**

---

<sup>4</sup> Imam Mualim, *Financial Technology Berbasis Peer To Peer Lending Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (Lampung: IAIN Metro, 2020), h. 4.

<sup>5</sup> Danasyariah.id, dalam <https://www.danasyariah.id>, diakses pada pukul 10.05.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan latar belakang permasalahan diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah penerapan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum Islam?
2. Bagaimana mekanisme pendanaan proyek properti menggunakan akad *murabahah* pada Apalikasi dana syariah?
3. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap pendanaan proyek properti menggunakan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah?

## **C. Fokus Penelitian**

Penelitian ini berfokus pada penerapan akad *murabahah* dalam Aplikasi dana syariah, apakah telah memenuhi prinsip-prinsip hukum Islam, bagaimana mekanisme pendanaan proyek properti melalui akad *murabahah* di apalikasi tersebut, serta menganalisis penerapan akad *murabahah* dalam pendanaan proyek properti melalui Aplikasi dana syariah berdasarkan hukum Islam.

## **D. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah dengan prinsip-prinsip hukum Islam.
2. Untuk mengetahui mekanisme pendanaan proyek properti menggunakan akad *murabahah* pada Apalikasi dana syariah.
3. Untuk menganalisis penerapan akad *murabahah* dalam pendanaan proyek properti melalui Aplikasi dana syariah berdasarkan hukum Islam.

### **E. Manfaat/Signifikansi Penelitian**

Berdasarkan penjelasan di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat untuk tujuan-tujuan berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini dapat menjadi sumber dan bahan referensi bagi peneliti lain tentang pendanaan proyek properti pada Aplikasi dana syariah.

2. Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat, sangat diharapkan menjadi referensi ilmiah yang bermanfaat memberikan pengetahuan kepada para pengguna Aplikasi dana syariah, dan bagaimana seharusnya menyikapi permasalahan pada Aplikasi *fintech* dana syariah, sehingga kendala yang dialami pengguna dapat diselesaikan.

b. Bagi Penulis, sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi sarjana (S1) di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

### **F. Penelitian Terdahulu**

Penelitian sebelumnya yang berkaitan adalah penelitian yang dilakukan oleh peneliti lain dengan judul yang mirip atau berhubungan dengan topik penelitian ini.

Penelitian terdahulu yang digunakan dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk tabel:

No	Nama/Tahun/Judul/ Perguruan Tinggi	Persamaan	Perbedaan
1.	Gendis Raihan Ardha /2024/Penerapan Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan KPR Perumahan Bersubsidi Di PT. Bank Sumut Syariah KCP.Lubuk Pakam /Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. <sup>6</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Penelitian sebelumnya dengan penulis sama-sama membahas pembiayaan perumahan dengan akad murabahah.</li> <li>– Penelitian terdahulu dengan penulis menggunakan metode kualitatif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Penelitian terdahulu membahas pembiayaan perumahan menggunakan Bank Sumut Syariah sedangkan penulis menggunakan studi kasus melalui Aplikasi Dana Syariah.</li> </ul>
2.	Subhanallah Muchtar dan Evah Sooliha /2022/Mekanisme Kredit Online Syariah Di PT Dana Syariah Indonesia Dalam pandangan hukum islam/Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Husnul Khotimah. <sup>7</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Peneliti terdahulu dan penelitian ini membahas tentang Dana Syariah yang menggunakan Akad Murabahah.</li> <li>– Peneliti terdahulu dan penulis menggunakan metode kualitatif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Penelitian terdahulu lebih fokus kepada mekanisme kredit online syariah dalam pandangan Hukum Islam sedangkan penulisi lebih fokus pada mekanisme pendanaan proyek properti menggunakan Akad Murabahah.</li> </ul>

<sup>6</sup> Gendis Raihan Ardha, Penerapan Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan KPR Perumahan Bersubsidi Di PT. Bank Sumut Syariah KCP. Lubuk Pakan, *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, Vol. 2 No. 2 April 2024, h. 33, diakses dari <https://journal.arei.or.id/index.php/Moneter/article/download/443/473/2128> diakses pada pukul 08:21.

<sup>7</sup> Subhanallah Muchtar dan Evah Sooliha, Mekanisme Kredit Online Syariah Di PT Dana Syariah Indonesia Dalam Pandangan Hukum Islam, *Jurnal Kajian Hukum Ekonomi Syariah* Vol. 2 2022, h. 136, diakses dari [https://www.researchgate.net/publication/369641793\\_Mekanisme\\_Kredit\\_Online\\_Syariah](https://www.researchgate.net/publication/369641793_Mekanisme_Kredit_Online_Syariah)

3.	Nadia Safitri dan Nina Ramdhani/2022/ Analisis Implementasi Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC. Bandar Lampung Kedaton/Universitas Muhammadiyah Lampung. <sup>8</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Penelitian terdahulu dan penelitian ini membahas pembiayaan dengan Akad Murabahah.</li> <li>– Penelitian terdahulu dan penulis sama-sama menggunakan analisis data kualitatif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Penelitian terdahulu ini membahas pembiayaan KPR syariah pada Bank Syariah Indonesia sedangkan penelitian ini pada Aplikasi Dana Syariah.</li> </ul>
----	---	--	---

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu Yang Relevan

### G. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran memiliki peran penting dalam penelitian, karena memuat teori-teori yang relevan yang menerangkan inti dari penelitian yang dilakukan. Kerangka ini berfungsi sebagai dasar pemikiran atau dasar teori yang mendukung penelitian tersebut. Dengan demikian, sangat penting bagi penelitian untuk menciptakan sebuah kerangka pemikiran yang mencerminkan inti dari permasalahan dan memperlihatkan sudut pandang yang diterapkan dalam menganalisis masalah tersebut.

---

[di PT Dana Syariah Indonesia dalam Pandangan Hukum Islam](#) diakses pada pukul 08:33.

<sup>8</sup> Nadia Safitri, dkk, Analisis Implementasi Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia KC. Bandar Lampung Kedaton, *Jurnal Ekonomi Syariah*, 2022, h. 2, diakses dari dari <https://journal.uml.ac.id/MT/article/view/1087/0> diakses pada pukul 08:59.

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini berlandaskan pada teori hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yang terkenal dengan tiga prinsip hukum utamanya: keadilan, kepastian hukum, dan manfaat sosial. Ketiga nilai tersebut harus sejalan di antara pendana, penerima dana, dan setiap perusahaan *fintech*. Teori yang diterapkan juga tercermin dalam pandangan syariah, yakni kaidah Fikih, yang mengungkapkan:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ

Yang artinya "*Tidak boleh menimbulkan kerugian dan tidak boleh ada yang merasa dirugikan.*"<sup>9</sup>

Prinsip ini menegaskan bahwa tidak diperkenankan ada yang merugikan orang lain, termasuk dalam hubungan antara nasabah dan lembaga keuangan. Adapun kerangka pemikiran yang penulis jelaskan yaitu membahas tentang Pembiayaan Syariah, Akad *Murabahah*, dan Teknologi Finansial (*fintech*) syariah:

#### 1. Pembiayaan Syariah

Berdasarkan penjelasan Veithzal Rival dan Arifin di dalam bukunya "*Islamic Banking*", pinjaman merujuk pada sejumlah dana yang disalurkan dari satu pihak ke pihak lain untuk mendanai aktivitas atau investasi yang telah direncanakan, baik itu oleh pihak yang memberikan pinjaman sendiri atau oleh suatu lembaga. Pembiayaan secara umum adalah kegiatan pemberian nilai ekonomi yang dilakukan berdasarkan kepercayaan, dengan harapan nilai ekonomi yang sama dapat diperoleh kembali di masa depan. Pembiayaan adalah salah satu program yang ditawarkan oleh bank syariah dengan tujuan mendukung

---

<sup>9</sup> E. Fernando M. Manullang, Misinterpretasi Ide Gustav Radbruch mengenai Doktrin Filosofis tentang Validitas dalam Pembentukan Undang-Undang, (*Jurnal hukum*, vol. 5 No. 2, 2022), h. 59, diakses dari <https://ujh.unja.ac.id/index.php/home/article/download/736/80> diakses pada pukul 08:40.

masyarakat dalam memperoleh pembiayaan, barang, dan berbagai fasilitas lainnya.<sup>10</sup>

Sedangkan Syariah merujuk pada aturan atau ketentuan yang diperintahkan oleh Allah kepada hamba-Nya. Pembiayaan syariah adalah pemberian dana atau pemberian tagihan kepada pihak penerima pembiayaan, dengan kewajiban untuk mengembalikannya dalam waktu yang telah disetujui, dengan tambahan imbalan berupa pembagian hasil yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini berdasarkan pada kesepakatan atau kontrak antara bank dan pihak yang menerima pembiayaan. Jadi, pembiayaan syariah adalah kegiatan memberikan sesuatu yang bernilai ekonomi kepada seseorang berdasarkan kepercayaan, dengan harapan akan dikembalikan di kemudian hari, yang seluruh aturannya mengikuti ketetapan yang diperintahkan oleh Allah.<sup>11</sup>

Dengan adanya dana pembiayaan di suatu lembaga syariah pelaku ekonomi dapat menggunakan untuk beberapa kegiatan salah satunya yaitu investasi. Pembiayaan Syariah membawa manfaat yang tidak hanya berpengaruh pada individu, tetapi juga berdampak positif bagi masyarakat dan perekonomian secara keseluruhan. Salah satu manfaat dari pembiayaan syariah ini adalah keseimbangan antara resiko dan keuntungan, hal ini menciptakan hubungan yang saling menguntungkan sesuai dengan kesepakatan akad.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Ajeng Ayu Anggraini, dkk, Analisis Sistem Pembiayaan Pada Bank Syariah, (*Jurnal Economina*, Vol 1, No 3, 2022), h. 2, diakses dari <https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/economina/article/view/128> diakses pada pukul 08:45.

<sup>11</sup> Takdir, dkk, *Pembiayaan Syariah (perspektif hukum islam & hukum positif)*, (Bankalis-Riau: 2022), h. 1-3.

<sup>12</sup> Siti Ma'rifah, *Penjaminan Pembiayaan Syariah: Penguatan UMKM Melalui Penjaminan Syariah*, (Bogor: IPB Pres, 2022), h. 41.

## 2. Akad *Murabahah*

*Murabahah* secara bahasa berasal dari kata "*ar-ribhu*" yang berarti "berkembang dan bertumbuh". Menurut Wahbah al-Zuhaili, *murabahah* merupakan proses pembelian dengan harga asli ditambah dengan margin keuntungan. Para ahli fikih memiliki berbagai penjelasan mengenai arti dari *murabahah*: menurut Mazhab Hanafiyyah, *murabahah* didefinisikan sebagai mengalihkan kepemilikan suatu barang melalui kontrak awal dengan harga awal ditambah keuntungan. Sementara itu, menurut Malikiyah menyatakan bahwa pembelian barang dilakukan dengan harga beli yang diikuti oleh keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak. Disisi lain, menurut pandangan Syafiiyyah dan Hanabilah, *murabahah* diartikan sebagai suatu transaksi penjualan yang menggunakan harga serupa dengan harga asli, ditambah dengan keuntungan yang dihitung berdasarkan setiap bagiannya.<sup>13</sup>

*Murabahah* yang berasal dari kata "*ribhu*" atau keuntungan, merupakan bentuk transaksi jual beli di mana bank menyampaikan keuntungan dari harga penjualan. *Murabahah* merupakan layanan pembiayaan yang disediakan oleh lembaga keuangan tertentu sesuai dengan prinsip syariah bagi nasabah yang membutuhkan komoditas tertentu. Menurut Herlina, istilah "*murabahah*" berasal dari kata "*ribhu*" yang mengandung arti "saling untung" atau "bermanfaat". Secara umum, *murabahah* merujuk pada transaksi jual beli barang dengan kesepakatan mengenai keuntungan antara pihak penjual dan pembeli. *Murabahah* merupakan jenis transaksi di mana bank menghitung total biaya produk ditambah dengan keuntungan yang

---

<sup>13</sup> M. Sulaeman Jajuli, *Fiqh Muamalah: Hukum Ekonomi dan Bisnis Syariah di Indonesia*, (Serang: Media Madani, 2024), h. 115.

telah disepakati. *Murabahah* adalah jenis pembiayaan yang memberikan manfaat bagi kedua pihak lembaga dan individu yang memerlukan melalui kesepakatan jual beli. Dalam hal ini, baik harga pembelian maupun harga penjualan sudah mencakup nilai tambah yang menjadi keuntungan.<sup>14</sup>

Dalam transaksi ini, penjual yang merupakan pihak bank perlu memahami biaya awal untuk memperoleh barang dan penyedia sebelum menawarkan kepada nasabah serta menetapkan jumlah tertentu sebagai tambahan dan menyampaikannya kepada nasabah. Berdasarkan pengertian ini, *murabahah* merupakan suatu transaksi jual beli di mana bank memperoleh atau menyediakan barang yang diperlukan oleh nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang sudah termasuk keuntungan yang disetujui. Bank harus menyampaikan harga awal dari barang tersebut, yang terdiri dari harga beli dan biaya untuk mendapatkan barang tersebut, serta keuntungan yang telah disetujui bersama.<sup>15</sup>

### 3. Teknologi Finansial (*Fintech*) Syariah

*Fintech* merupakan gabungan antara "*finance*" yang berarti keuangan dan "*technology*" yang artinya teknologi, dengan kata lain ini adalah penjelasan tentang penggunaan teknologi modern dalam sistem keuangan. Kehadiran *fintech* telah menjadi sebuah terobosan dalam sektor finansial, yaitu memberikan kesempatan kepada masyarakat dan pelaku bisnis untuk memperoleh layanan keuangan dengan cepat dan tanpa kesulitan. Fenomena ini didorong oleh munculnya kebutuhan transaksi keuangan yang efektif dan efisien,

---

<sup>14</sup> Herlina, *Implementasi Pembiayaan Murabahah dan Strategi Manajemen Risiko Pada Bank Syariah* (Pekalongan: Penerbit NEM, 2021), h. 27-28.

<sup>15</sup> Abbas Arfan, *Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah, (Tipologi dan Penerapannya dalam Ekonomi Islam)*, (Malang: UIN;Maliki Press, 2020), h. 27.

yaitu layanan transaksi pembiayaan, pembayaran, investasi dan lain sebagainya.<sup>16</sup>

Kata “*fintech*” sering dibicarakan di kalangan masyarakat karena *fintech* memberikan berbagai keuntungan, seperti efisiensi waktu, usaha, energi, dan biaya melalui layanan yang praktis dan cepat. *Fintech* atau teknologi keuangan, adalah penggunaan inovasi teknologi informasi untuk meningkatkan layanan di bidang keuangan. Dengan kata lain, *fintech* dapat diartikan sebagai penggunaan teknologi digital untuk meningkatkan sistem keuangan dan layanan yang berkaitan dengan keuangan. *Fintech* syariah merupakan teknologi keuangan yang berdasarkan prinsip syariah, dalam beberapa tahun terakhir, *fintech* syariah mulai menarik minat yang semakin tinggi di Indonesia dan memilikipotensi besar untuk memperluas akses masyarakat terhadap layanan keuangan.<sup>17</sup>

Perusahaan *fintech* yang berbasis syariah harus mengikuti aturan-aturan Islam, salah satu aturan tersebut adalah pelarangan riba, atau bunga, yang tidak sesuai dengan hukum Islam dan berlawanan dengan kaidah-kaidahnya. Selain imengenai bunga atau riba, perjanjian-perjanjian dalam *fintech* juga harus sejalan dengan prinsip-prinsip Islam yaitu salah satunya menggunakan akad *murabahah*. Keunggulan menggunakan *fintech* syariah adalah semua produk dan layanan yang ditawarkan dirancang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga terhindar dari riba dan praktik yang dilarang dalam islam. Selain itu *fintech* syariah mempermudah pengguna dalam mengakses layanan keuangan, prosesnya lebih transparan, dan biaya

---

<sup>16</sup> Safarinda Imani, dkk, *Fintech Syariah* ( Bandung: Widina Bhakti Persada, 2023), h. 86.

<sup>17</sup> Ana Toni Roby Candra Yudha, dkk, *Fintech Syariah: Teori dan Terapan*, (Surabaya: Scopindo Media Pustaka, 2020), h. 2.

yang dikenakan jelas, sehingga pengguna dapat memahami setiap aspek transaksi dengan mudah.<sup>18</sup>

*Fintech* merupakan terobosan baru yang menawarkan layanan keuangan dengan cara digital tanpa menggunakan uang tunai. Ada berbagai macam *fintech* yang mengikuti prinsip syariah, salah satunya adalah pinjaman *peer-to-peer*, yaitu sebuah metode pembiayaan yang menghubungkan pemberi investasi dengan peminjam atau penerima dana sesuai dengan aturan-aturan syariah Islam. Definisi *fintech* syariah adalah kombinasi inovasi antara teknologi dan keuangan dalam memberikan layanan keuangan dan investasi yang berlandaskan prinsip-prinsip ajaran islam. Meskipun *fintech* syariah adalah jenis inovasi yang baru, namun pertumbuhannya cukup cepat.<sup>19</sup>

## H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan suatu cara yang dilakukan dengan teliti dan hati-hati untuk menyelidiki dan menjelaskan suatu masalah. Proses ini mencakup pengumpulan, pengolahan, dan analisis data secara sistematis dan objektif, sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang akurat dan dapat digunakan untuk menyelesaikan masalah atau menguji hipotesis, dengan tujuan untuk memperoleh suatu pengetahuan yang bermanfaat bagi kehidupan manusia.<sup>20</sup> Metode penelitian merupakan salah satu cara ilmiah untuk mengumpulkan data dalam menyelesaikan suatu masalah dalam penelitian ini.

---

<sup>18</sup> Fahrur Rozi, dkk, Peran Financial Technology (Fintech) Syariah dalam Perekonomian Negara di Indonesia, (*Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 2024), h. 3-4, diakses dari dari <https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/download/13668/5548/44817> diakses pada pukul 08:46.

<sup>19</sup> Adi Nur Rohman, *Fintech Lending Syariah: Eksistensi dan Urgensi Pengaturannya di Indonesia*, (Malang: CV. Literasi Nusantara Abadi, 2023), h. 2.

<sup>20</sup> Rifa'i Abubakar, *Pengantar Metode Penelitian*, (Yogyakarta: SUKA-Press UIN Sunan Kalijaga, 2021), h. 2.

## 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian empiris, yang berarti penelitian hukum yang berfokus pada implementasi. Data diperoleh secara langsung dari masyarakat dengan melakukan riset lapangan yang melibatkan wawancara bersama pengguna Aplikasi dana syariah.

## 2. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Penelitian kualitatif adalah pendekatan penelitian yang bertujuan untuk menangkap pemahaman mengenai keadaan dalam suatu konteks dengan berfokus pada penjelasan situasi yang rinci dan mendalam sesuai dengan yang sebenarnya terjadi menurut keadaan yang ada di lapangan.<sup>21</sup>

## 3. Sumber Data Penelitian

Sumber data untuk penelitian ini meliputi data dari sumber penelitian primer dan sekunder

### a. Data Primer

Data primer merupakan informasi yang dikumpulkan secara langsung oleh peneliti melalui pengamatan di lokasi penelitian. Data ini diperoleh langsung dari masyarakat setempat, secara langsung.<sup>22</sup> Dalam penelitian ini, data primer dikumpulkan melalui wawancara dengan narasumber yang menggunakan Aplikasi dana syariah.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang berasal dari berbagai referensi atau sumber tertulis yang terkait dengan penelitian dan

---

<sup>21</sup> Fakultas Syariah UIN Banten, *Pedoman Penulisan Skripsi*, (Serang: Fakultas Syariah UIN Banten, 2023), h. 11.

<sup>22</sup> Nur Solikin, *Pengantar metodologi Penelitian Hukum*, (JawaTimur: Qiara Media, 2021), h.116.

digunakan untuk melengkapi serta mendukung hasil data primer dalam penelitian mengenai isu yang sedang diteliti. Data sekunder meliputi dokumen resmi, buku-buku, penelitian dalam bentuk laporan. Sumber data sekunder yang digunakan berupa buku-buku tentang pendanaan proyek properti pada Aplikasi dana syariah, atau buku-buku lain yang terkait dengan topik penelitian yang di bahas.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data merupakan cara yang dipakai oleh peneliti untuk mendapatkan informasi atau sumber yang relevan dengan penelitian yang dilakukan. Dalam penelitian ini, data dikumpulkan melalui penelitian lapangan. Penelitian lapangan adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung atau dengan mengamati perilaku di tempat tertentu. Dalam penelitian ini, pengumpulan data melalui penelitian lapangan mencakup observasi, wawancara, dan dokumentasi.

##### **a. Observasi**

Observasi adalah suatu metode pengumpulan informasi dengan cara melihat dan memeriksa lokasi di mana penelitian dilakukan.

##### **b. Interview (Wawancara)**

Wawancara merupakan cara untuk mengumpulkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada individu atau sumber informasi guna mendapatkan data. Dalam penelitian ini, sumber informasi adalah pengguna Aplikasi dana syariah yang berfungsi sebagai penyedia dana.

##### **c. Dokumentasi**

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengambilan gambar saat peneliti melakukan

wawancara dengan narasumber atau ketika wawancara sedang berlangsung, serta mengumpulkan dokumen apa saja yang berhubungan dengan penelitian.

## 5. Teknik Analisa Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yang mencakup pengolahan, pemahaman, dan penyelidikan data yang didapat oleh peneliti dari hasil penelitian serta berbagai dokumen pendukung untuk memberikan penjelasan yang jelas mengenai topik yang diteliti. Penulis memilih analisis data deskriptif karena penelitian ini berfokus pada pernyataan, tulisan, dan tindakan yang berhasil diperoleh penulis dari hasil penelitiannya. Ada beberapa tahap dalam pengumpulan data diantaranya yaitu:

### I. Sistematika Pembahasan

Pembahasan sistematis dalam penelitian ini terbagi menjadi lima bagian, di mana setiap bagian memiliki beberapa sub-bab. Di bawah ini adalah penjelasan teratur mengenai semua aspek yang dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

**BAB I Pendahuluan,** Pada bab ini terdapat beberapa bagian yang penting, yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

**BAB II Landasan Teori,** Merupakan bab yang membahas tinjauan umum terkait pendanaan proyek properti dengan menggunakan akad Murabahah pada aplikasi Dana Syariah, yaitu membahas konsep akad pada umumnya, Akad *Murabahah*, lalu konsep *fintech* syariah khususnya dalam produk peer to peer lending (P2PL).

**BAB III Gambaran Umum Aplikasi Dana Syariah,** ini adalah bagian yang berisi data yang didapatkan oleh penulis melalui hasil penelitiannya, informasi yang ditulis mencakup: Profil singkat Aplikasi Dana Syariah, Gambar Aplikasi Dana Syariah, Lokasi Kantor Dana Syariah, Visi dan Misi, Tim Dana Syariah, Akad pada Dana Syariah, Produk Layanan Aplikasi Dana Syariah, Syarat Pengguna Dana Syariah, Tata Cara Pengguna Dana Syariah, Tata Cara menjadi Pendana dan Penerima Pembiayaan.

**BAB IV Analisis Hukum Islam terhadap Pendanaan Proyek Properti Menggunakan Akad Murabahah,** Bab ini akan memberikan penjelasan terkait jawaban dari rumusan masalah, yaitu penerapan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi syariah, mekanisme pendanaan proyek properti menggunakan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah dan menganalisis penerapan terhadap pendanaan proyek properti menggunakan akad murabahah dan analisis hukum Islam terhadap pendanaan proyek properti menggunakan akad *murabahah* pada Aplikasi dana syariah.

**BAB V Penutup,** Bab ini berisi kesimpulan dan saran, pada bagian kesimpulan, penulis akan menguraikan dari hasil penulisan yang telah dilakukan mengenai Aplikasi dana syariah Indonesia sebagai lembaga *fintech* Syariah, serta memberikan saran terkait permasalahan yang tercantum dalam rumusan masalah yang telah dipaparkan.