

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam membahas pembiayaan kredit kepemilikan rumah, atau biasa disebut sebagai KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Serang, terdapat beberapa sistem akad. Adapun jenis akad yang umum diterapkan oleh bank syariah di Indonesia untuk pembiayaan produk kepemilikan rumah adalah akad *murabahah*.¹

Sebagai lembaga yang menjembatani dana masyarakat untuk investasi produktif, Bank Syariah memegang peranan sentral dalam mengaplikasikan akad *murabahah* secara konsisten dengan prinsip syariah. Dalam akad *murabahah*, bank pertama-tama mengambil kepemilikan atas barang yang diinginkan nasabah, lalu menjualnya kembali dengan margin keuntungan yang disepakati bersama (transparan dan tetap). Praktik ini harus dijalankan secara kehati-hatian dan profesional agar tidak menyimpang ke praktik riba atau gharar (ketidakpastian). Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, setiap transaksi *murabahah* harus terbebas dari unsur riba dan harus jelas dalam penyampaian harga pokok dan margin keuntungan (DSN-MUI, 2000).²

¹ M Dio Dwi Putra, “Implementasi akad *murabahah* sebagai alternatif pembiayaan pada produk kpr ib hijrah di bank muamalat kc jember skripsi,” 2024. <https://digilib.uinkhas.ac.id/33491/1/Dyo%20Fiks%2002.pdf>

² Asriadi Arifin, “Fatwa DSN-MUI No . 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang *Murabahah* : Refleksi Kritis terhadap Implementasi BSI Dimensi Ekonomi Islam,” 5.1 (2023), h. 1–11.

<https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/balanca/article/view/5079/1587>

Dalam skala nasional penyaluran kredit KPR masih tinggi dan terus meningkat, seperti tercermin dalam data kredit perbankan Banten yang naik dari Rp 203 triliun pada Juli 2024 menjadi Rp 205 triliun pada Agustus 2024.³

Pada dasarnya, pembiayaan *murabahah* pada produk KPR adalah berupa akad jual beli rumah dengan posisi bank sebagai pihak penjual, sedangkan nasabah berperan sebagai pembeli. Jumlah harga yang akan dijual dicantumkan dalam kontrak jual beli, apabila kedua belah pihak telah memberikan persetujuan, harga tersebut tidak dapat diubah sepanjang periode kontrak berlaku. Selain itu, melakukan jual beli berarti harus memenuhi rukun dan syarat yang menjadi ketentuan pokok. Rukun dan syarat tersebut antara lain adanya Akad (kontrak), penjual (*bai*), pembeli (*mustari*), objek atau barang yang dijual (*ma'qud, alaih*), dan kesepakatan mengenai nilai tukar.⁴

Dalam hal penyelesaian pembiayaan KPR khususnya di Bank Muamalat KC Serang ini, para nasabah seringkali mengalami kegagalan pada proses pembayaran cicilan. Hal itu disebabkan oleh banyak hal yang memengaruhi para nasabah tidak dapat menyelesaikan pembayaran tersebut sehingga secara umum nasabah yang memiliki kredit macet atau pembayaran cicilannya belum terbayar maka akan masuk ke dalam sistem BI Checking, sehingga sulit mengajukan pembiayaan baru. Kondisi ekonomi yang lesu dan daya beli yang

³ Ralph Adolph, "Analisis Pengaruh Promosi Online, Citra Merek, Dan Harga Terhadap Minat Nasabah Dalam Menggunakan Produk KPR Syariah", 2023. h. 21(Diakses, Sabtu, 25 Mei 2025)

https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/75365/1/Skripsi_Adjie%20Firdaus_11190850000061.pdf

⁴ Putri Wulandari dan Khoirun Nasik, "Tinjauan Fatwa Dsn-Mui Tentang Akad Murabahah Terhadap Pemberian Modal Di Pnm Mekaar Syariah," 7 November (2024), h. 13-203. (Diakses, Jum'at, 24 Mei 2025)

<https://www.ejournal.unma.ac.id/index.php/maro/article/view/10826/5540>

menurun, seperti yang dirasakan oleh pelaku usaha dapat menambah risiko gagal bayar meski belum terdokumentasi secara kuantitatif.⁵

Di samping itu, mekanisme penyelesaian pembiayaan *murabahah* diatur pula pada Fatwa DSN/No.04/DSN-MUI/IV/2000. Dengan demikian, fatwa dapat menjadi bahan rujukan maupun pedoman pada aktivitas transaksi dalam bank syariah, sekaligus sebagai monitoring penerapan dan penerapannya. Dalam fatwa ini terdapat ketentuan umum mengenai *murabahah* yang berlaku di bank syariah. Demi mendukung masyarakat dalam melaksanakan dan meningkatkan kesejahteraan serta beragam aktivitas, bank syariah dituntut untuk menyediakan fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya.⁶

Berdasarkan masalah tersebut, penulis merasa tertarik untuk mengkajinya secara lebih mendalam melalui skripsi dengan JUDUL **“TINJAUAN FATWA DSN MUI TERHADAP PENYELESAIAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PRODUK KPR IB HIJRAH (Studi Kasus Bank Muamalat KC Serang)”**. Adanya pengangkatan isu ini oleh penulis diharapkan dapat menjadi acuan untuk Lembaga Perbankan Syariah di Indonesia mengenai akad *murabahah* dalam fatwa DSN-MUI yang diterapkan agar berfungsi sebagai referensi teoritis.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini adalah mengkaji secara mendalam konsep perjanjian wanprestasi pada akad *murabahah* yang sesuai dengan Fatwa

⁵ Choirunnisa Aurillia, “Analisis Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Meminimalkan Risiko Pada Pembiayaan Murabahah Di Masa Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Pt. Bank Muamalat Indonesia Kcp. Rantauprapat),” 19 (2021), h. 1-23. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<http://repository.uinsu.ac.id/15844/1/Skripsi%20ICHA%20pdf.pdf>

⁶ Andi Asruni dan Iain Parapare, “Analisis Fatwa DSN-MUI Nomor : 4 / DSN-MUI / IV / 2000 Tentang Akad Murabahah Dalam Penerapan Hak Milik (Studi Pada Bank Muamalat KCP Parepare),” 4 (2022). h. 64 (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/banco/article/view/2651/1362>

DSN-MUI terhadap produk perumahan KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Serang. Selain itu, akan menganalisis tata cara penyelesaian pembiayaan *murabahah* serta permasalahan wanprestasi yang terjadi akibat keterlambatan atau ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran.⁷

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan jual beli produk KPR iB Hijrah pada Bank Muamalat KC Serang?
2. Bagaimana tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dalam penyelesaian pembiayaan produk KPR iB Hijrah menggunakan akad *murabahah* pada Bank Muamalat KC Serang?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan jual beli produk KPR iB Hijrah pada Bank Muamalat KC Serang.
2. Mengkaji implementasi akad *murabahah* pada produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Serang dalam kaitannya dengan ketentuan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

E. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian mengenai Tinjauan Fatwa DSN-MUI terhadap penyelesaian pembiayaan *murabahah* pada produk KPR iB Hijrah, diharapkan penelitian ini memberikan manfaat sebagai berikut:⁸

⁷ Putri Wulandari dan Khoirun Nasik, “Tinjauan Fatwa Dsn-Mui Tentang Akad Murabahah Terhadap Pemberian Modal Di Pnm Mekaar Syariah,” 7 November (2024), h. 13-203. (Diakses Jum’at, 24 Mei 2025)

<https://www.ejournal.unma.ac.id/index.php/maro/article/view/10826/5540>

⁸ Marya Ulfah, “Analisis pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan akad *murabahah*,” *Skripsi*, 2023. h.6-7 (Diakses Kamis, 14 Agustus 2025)

https://digilibadmin.unismuh.ac.id/upload/40618-Full_Text.pdf

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memperluas serta memperkaya pemahaman mengenai akad *murabahah*, khususnya dalam ranah hukum ekonomi syariah.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan memberi kontribusi yang dapat dijadikan sebagai bahan tinjauan pustaka untuk pengembangan penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan hukum ekonomi syariah dan memberikan sumbangsih kepada para masyarakat dalam melakukan KPR iB Hijrah pada Bank Syari'ah.

F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

No	Nama Peneliti	Keterangan
1	Putri Fitriyani (2024) UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. ⁹ “Penyelesaian Kredit Macet Pembiayaan <i>Murabahah</i> Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia KCP Kota Serang)”	Persamaan : Penelitian ini sama menggunakan metode kualitatif, meneliti produk <i>murabahah</i> di lembaga keuangan syariah, dan memfokuskan pada penerapan fatwa DSN-MUI sebagai acuan praktik akad <i>murabahah</i> . Perbedaan : Lebih menekankan pada penanganan pembiayaan bermasalah, yaitu penyelesaian kredit macet melalui pendekatan kekeluargaan dan akad ulang. Fatwa yang dijadikan acuan juga berbeda, sehingga

⁹ Putri Fitriyani, “Penyelesaian Kredit Macet Pembiayaan *Murabahah* Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 (Studi Kasus di Bank Syariah Indonesia KCP Kota Serang)” 2024, h. 1–44. (Diakses, Selasa, 12 Agustus 2025).

http://repository.uinbanten.ac.id/15532/3/S_HES_201130027_BAB%201.pdf

		fokusnya pada risiko dan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah, bukan pada kepatuhan teknis terhadap akad <i>murabahah</i> .
2	Andi Asruni, Zainal Said, Damirah (2022) IAIN Parapare¹⁰ “Analisis Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad <i>Murabahah</i> dalam Penerapan Hak Milik (Studi pada Bank Muamalat KCP Parepare).”	Persamaan : penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif dan meneliti implementasi akad <i>murabahah</i> pada lembaga keuangan syariah dengan mengacu pada fatwa DSN-MUI. Perbedaan : Terletak pada fokus penelitian : Andi Asruni dan rekan-rekan menekankan pada kepatuhan teknis terhadap fatwa, khususnya aspek kepemilikan sempurna, serta tidak membahas penyelesaian pembiayaan bermasalah.
3	M. Dio Dwi Putra (2024) UIN K.H. Achmad Siddiq Jember¹¹ “Implementasi Akad <i>Murabahah</i> sebagai Alternatif Pembiayaan pada Produk KPR iB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember”	Persamaan : Penggunaan metode kualitatif, fokus pada pembiayaan <i>murabahah</i>, dan acuan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Perbedaan : Pembiayaan perumahan melalui KPR iB Hijrah. Penelitian ini menitikberatkan pada prosedur pembiayaan dan efektivitas

¹⁰ Andi Asruni dan Iain Parapare, “Analisis Fatwa DSN-MUI Nomor : 4 / DSN-MUI / IV / 2000 Tentang Akad *Murabahah* Dalam Penerapan Hak Milik (Studi Pada Bank Muamalat KCP Parepare),” 4 (2022). h. 62 (Diakses, Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/banco/article/view/2651/1362>

¹¹ M Dio Dwi Putra, “Implementasi akad *murabahah* sebagai alternatif pembiayaan pada produk kpr ib hijrah di bank muamalat kc jember skripsi,” 2024. h. 1-13 (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

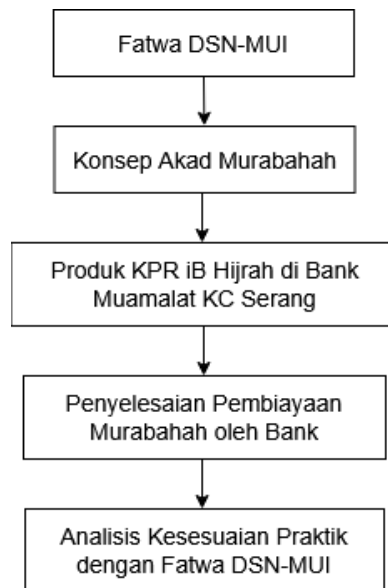
<https://digilib.uinkhas.ac.id/33491/1/Dyo%20Fiks%2002.pdf>

		implementasi akad, bukan pada penyelesaian masalah kredit macet atau kepatuhan hak milik. Dengan demikian, penelitian ini memberikan gambaran praktik langsung penerapan akad <i>murabahah</i> pada produk pembiayaan rumah.
4	Yenny Putri Aisyah (2021) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo ¹² “Analisis Fatwa Dsn-Mui Nomor:04/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Produk Pembiayaan <i>Murabahah</i> Di Bmt Surya Mandiri Jetis Ponorogo”	Persamaan : Penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif, menekankan pada akad <i>murabahah</i>, dan mengacu pada fatwa DSN-MUI. Perbedaan : penelitian ini menyoroti ketidaksesuaian praktik <i>murabahah</i> di BMT dengan fatwa yang ada. Fokus utamanya adalah pada kesadaran dan pemahaman pihak BMT mengenai rukun dan syarat <i>murabahah</i>, bukan pada penyelesaian kredit macet atau implementasi KPR seperti skripsi lainnya. Objek penelitian juga berbeda karena berbasis BMT, bukan bank syariah.

¹² Dkk Rika Widianita, “Analisis Fatwa Dsn-Mui Nomor:04/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Produk Pembiayaan *Murabahah* Di Bmt Surya Mandiri Jetis Ponorogo,” *AT-TAWASSUTH: Skripsi Ekonomi Islam*, VIII.I (2023), h. 1-19. (Diakses Kamis, 14 Agustus 2025)

<https://etheses.iainponorogo.ac.id/25848/1/Yenny%20Putri%20Aisyah-Skripsi%20Upload.pdf>

G. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. 1 Kerangka Pemikiran

H. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian hukum yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian yang memadukan kajian terhadap norma-norma hukum (data sekunder seperti Fatwa DSN-MUI dan peraturan perbankan syariah) dengan fakta-fakta empiris di lapangan (data primer hasil wawancara dan observasi di Bank Muamalat KC Serang).¹³

Pendekatan ini disebut juga sebagai *field research*, di mana peneliti mengumpulkan data melalui studi lapangan untuk mengetahui penerapan ketentuan hukum Islam dalam praktik

¹³ Kornelius Benuf et al., "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer Jurnal Gema Keadilan Jurnal Gema Keadilan," 7 (2020), h. 20–33. h. 27-28.

<https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://ejournal2.undip.ac.id>

pembiayaan *murabahah*, kemudian memperkuat temuan tersebut dengan hasil studi kepustakaan (*library research*).¹⁴

2. Sumber Data

Sumber data yang dipilih pada riset ini ialah subjek dari mana data didapatkan. Data yang digunakan meliputi primer dan data sekunder.¹⁵

- a. Data primer ialah data yang didapatkan secara langsung dari sumber data pertama pada lokasi penelitian. Data primer ini berupa wawancara langsung dengan anggota Bank Muamalat wawancara dengan pihak bank yaitu dengan Retail Collection Bank Syariah Indonesia KC Serang.
- b. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber lain di luar pihak bank, sehingga tidak dikumpulkan secara langsung oleh peneliti dari objek penelitian. Sumber utama data sekunder adalah Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Selain itu, data sekunder dapat berupa buku, artikel, jurnal, maupun dokumen lain yang berfungsi memperkaya serta memperdalam data primer yang diperoleh dari Bank Muamalat KC Serang. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu dengan mendeskripsikan dan membandingkan hasil wawancara serta dokumen dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI untuk mengetahui tingkat kesesuaiannya.

¹⁴ Haryoko, Sapto, Bahartiar, dan Fajar Arwadi, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Makassar: Badan Penerbit, 2020) h. 201.

¹⁵ Hazni dkk, "Jurnal Ilmiah Mahasiswa Analisis Kegiatan Main Peran Makro Untuk Menstimulasi Percaya Diri Pada Anak Usia 4-5 Tahun Di Tk Cinta Ananda," 4.1 (2023), h. 1–10.

<https://jim.bbg.ac.id>

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada riset ini dilaksanakan melalui teknik berikut ini :¹⁶

a. Wawancara

Wawancara ialah teknik dalam menghimpun data guna mendapatkan informasi secara langsung dari sumbernya, dimana pada riset ini yaitu Bank Muamalat KC Serang.

b. Dokumentasi

Dokumentasi kegiatan yang dinilai bermanfaat dalam menunjang data yang ada pada riset ini.

c. Observasi

Yaitu pengamatan yang ditujukan guna memahami, mencari jawaban atas peristiwa-peristiwa yang ada. Teknik ini berguna dalam pengkajian secara langsung penerapan DSN MUI terhadap pembiayaan *murabahah* pada Bank Muamalat KC Serang.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah mekanisme pencarian serta penyusunan sistematis pada data atau fakta yang merupakan hasil dari proses wawancara, observasi, dokumentasi, melalui pengorganisasian data berdasarkan kategorinya, menguraikan serta menyusun kesimpulan yang bisa diterima baik oleh peneliti dan pihak lain. Mekanisme analisis data pada penelitian kualitatif dilaksanakan dari saat sebelum masuk ke lapangan, yakni pada data hasil riset pendahuluan yang kemudian diterapkan guna menetapkan fokus penelitian yang

¹⁶ Haryoko, Sapto, Bahartiar, dan Fajar Arwadi, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Makassar: Badan Penerbit, 2020) h. 176

sifatnya adalah sementara. Saat di lapangan, beberapa langkah yang dilaksanakan pada analisis data ialah :¹⁷

a. Reduksi Data

Setelah data yang dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi berhasil dihimpun, nantinya dilaksanakan reduksi data yang didefinisikan sebagai mekanisme pemilihan, pemusatan, perhatian terhadap penyederhanaan, pengabstrakan serta transformasi data kasar yang timbul dalam catatan lapangan. Pada tahap reduksi ini, penulis bisa melaksanakan pilihan – pilihan terhadap data yang akan dikode dan data yang tidak akan dipakai, menentukan bagian ringkasan, serta informasi-informasi yang sifatnya masih berkembang.

b. Penyajian Data

Saat data-data sudah dipilih menurut kebutuhan pada riset, selanjutnya yang dilaksanakan ialah proses penyajian data. Definisi penyajian data yakni menyajikan himpunan informan sistematis yang memungkinkan dilakukannya penarikan kesimpulan serta penetapan tindakan.¹⁸

c. Menarik Kesimpulan

Penarikan kesimpulan serta verifikasi dilaksanakan dari awal pada data yang didapatkan, data yang semakin banyak akan menciptakan kesimpulan yang semakin “grounded” (berbasis data lapangan).

¹⁷ Haryoko, Sapto, Bahartiar, dan Fajar Arwadi, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Makassar: Badan Penerbit, 2020) h. 193

¹⁸ Astawa, I Ketut, I Nyoman Meirejeki, dan Putu Tika Virginiya, *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis Dalam Penelitian Untuk Mahasiswa D4/S1 Terapan*, (Jawa Tengah: Eureka Media Aksara, 2023) h. 89

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang diterapkan pada skripsi ini disusun sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini, isinya mencakup latar belakang, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, dan metode penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, berisi kajian teori tentang Fatwa DSN MUI dan *murabahah* yang meliputi definisi, dasar hukum, serta rukun dan persyaratan *murabahah* .

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Menjelaskan gambaran umum dari objek penelitian yaitu Bank Muamalat KC Serang yang meliputi sejarah berdiri Bank Muamalat, logo, profil, visi dan misi, struktur organisasi, serta produk dan layanan yang tersedia di Bank Muamalat KC Serang.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, ada hasil analisis tinjauan penyelesaian pembiayaan *murabahah* pada produk KPR iB Hijrah dengan objek rumah menurut fatwa DSN MUI dan analisis sejauh mana penerapan fatwa DSN MUI dalam penyelesaian Pembiayaan *murabahah* pada produk KPR iB Hijrah dengan fokus pada objek rumah di Bank Muamalat KC Serang.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini memaparkan kesimpulan penelitian, saran-saran, daftar pustaka, serta lampiran-lampiran pendukung.