

**ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/2005
DALAM MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN
SYARIAH CIREBON**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Pada Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi Bisnis dan Islam



Di susun oleh:
Dita Nuraini
NIM: 2282110139

**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS NEGERI SIBER SYEKH NURJATI CIREBON
1447 H/2026 M**

ABSTRAK

Dita Nuraini, NIM: 2282110139, “Analisis Efektivitas Fatwa DSN-MUI No. 47/2005 Dalam Mitigasi Pembiayaan KPR Di Bank BTN Syariah Cirebon”

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi bagaimana implementasi Fatwa DSN-MUI No. 47/2005 dalam upaya meminimalisir risiko pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah Cirebon. Fokus utama kajian ini mencakup prosedur penerapan fatwa dalam menangani pembiayaan bermasalah, tingkat efektivitasnya dalam menurunkan angka Non-Performing Financing (NPF), serta berbagai hambatan yang muncul selama proses operasional.

Metode penulisan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif. Data dikumpulkan melalui observasi langsung di lapangan, wawancara mendalam dengan pihak manajemen bank (seperti Financing Service, Customer Service, dan analis), serta dokumentasi terkait. Teknik analisis data dilakukan dengan membandingkan praktik perbankan di lapangan dengan ketentuan normatif yang tertuang dalam fatwa DSN-MUI.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BTN Syariah Cirebon telah mengintegrasikan Fatwa DSN-MUI No. 47/2005 sebagai panduan baku dalam mitigasi risiko, baik pada tahap pra-akad melalui analisis 5C yang ketat, maupun tahap pasca-akad melalui monitoring dan komunikasi persuasif. Penerapan fatwa ini dinilai cukup efektif karena memberikan kepastian hukum syariah dan transparansi bagi nasabah, sehingga potensi sengketa dapat ditekan. Namun, efektivitas pengalihan kewajiban (hawalah) sesuai fatwa tersebut masih menghadapi kendala, antara lain rendahnya literasi syariah nasabah serta sulitnya menemukan pihak ketiga yang memenuhi standar kelayakan finansial dan memiliki komitmen jangka panjang.

Kata kunci: *Fatwa DSN-MUI No. 47/2005, mitigasi pembiayaan, KPR syariah, Non-Performing Financing (NPF), Bank BTN Syariah Cirebon.*

ABSTRACT

Dita Nuraini, NIM: 2282110139, "Analysis Of The Effectiveness Of Fatwa DSN-MUI No. 47/2005 In Mortgage Financing Mitigation At Bank BTN Syariah Cirebon"

This study aims to evaluate how the implementation of DSN-MUI Fatwa No. 47/2005 in an effort to minimize risks in Home Ownership Loan (KPR) products at Bank BTN Syariah Cirebon. The main focus of this study includes the procedure for implementing fatwas in dealing with problematic financing, the level of effectiveness in reducing the Non-Performing Financing (NPF) rate, as well as various obstacles that arise during the operational process.

The writing method used is a descriptive qualitative approach. Data was collected through direct observation in the field, in-depth interviews with the bank's management (such as Financing Service, Customer Service, and analysts), and related documentation. The data analysis technique was carried out by comparing banking practices in the field with the normative provisions contained in the DSN-MUI fatwa.

The results of the study show that Bank BTN Syariah Cirebon has integrated DSN-MUI Fatwa No. 47/2005 as a standard guide in risk mitigation, both in the pre-contract stage through rigorous 5C analysis, and in the post-contract stage through persuasive monitoring and communication. The implementation of this fatwa is considered quite effective because it provides certainty of sharia law and transparency for customers, so that the potential for disputes can be suppressed. However, the effectiveness of the transfer of obligations (hawalah) according to the fatwa still faces obstacles, including low sharia literacy of customers and the difficulty of finding a third party who meets financial feasibility standards and has a long-term commitment.

Keywords: *DSN-MUI Fatwa No. 47/2005, financing mitigation, Sharia KPR, Non-Performing Financing (NPF), Bank BTN Syariah Cirebon.*

المخلص

ديتا نوريني، NIM: 2282110139، "تحليل فعالية فتوى DSN-MUI رقم 2005/47 في تخفيف تمويل الرهن العقاري في بنك بنت شيارية تشيربون"

تهدف هذه الدراسة إلى تقييم كيفية تنفيذ فتوى DSN-MUI رقم 2005/47 في محاولة لتقليل المخاطر في منتجات قروض تملك المنازل (KPR) في بنك BTN السرية السرية. يركز هذا الدرس بشكل رئيسي على إجراءات تنفيذ الفتاوى في التعامل مع التمويل المشاكل، ومستوى الفعالية في خفض معدل التمويل غير المؤدي (NPF)، بالإضافة إلى العقبات المختلفة التي تظهر أثناء العملية التشغيلية.

طريقة الكتابة المستخدمة هي نهج وصفي نوعي. تم جمع البيانات من خلال المراقبة المباشرة في الميدان، ومقابلات معمقة مع إدارة البنك (مثل خدمة التمويل، خدمة العملاء، والمحللين)، والوثائق ذات الصلة. تم تنفيذ تقنية تحليل البيانات من خلال مقارنة الممارسات المصرفية في الميدان مع الأحكام المعيارية الواردة في فتوى DSN-MUI.

تظهر نتائج الدراسة أن بنك BTN شياريا سيربون دمج فتوى DSN-MUI رقم 2005/47 كدليل معياري لتخفيف المخاطر، سواء في مرحلة ما قبل العقد من خلال التحليل الصارم ل 5C، أو في مرحلة ما بعد العقد من خلال المراقبة والتواصل المقنع. يعتبر تنفيذ هذه الفتوى فعالا جدا لأنه يوفر يقين الشريعة والشفافية للعملاء، مما يقلل من احتمال النزاعات. ومع ذلك، لا تزال فعالية تحويل الالتزامات وفقا للفتوى تواجه عقبات، منها انخفاض الوعي الشرعي لدى العملاء وصعوبة إيجاد طرف ثالث يفي بمعايير الجدوى المالية ولديه التزام طويل الأمد.

الكلمات المفتاحية: فتوى DSN-MUI رقم 2005/47، تخفيف التمويل، شريعة KPR، التمويل غير المنفذ (NPF)، بنك BTN السرية السرية.

UINSSC

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/2005 DALAM MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN SYARIAH CIREBON”, oleh Dita Nuraini NIM:2282110139, telah diajukan dalam sidang Munaqasyah Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon pada Tanggal 04 Maret 2026.

Skripsi telah diterima sebagai salah satu syarat mendapat gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.



Dr. Wartovo, M.Si
NIP. 198307022011011008

Sekretaris Sidang

Hi. Nining Wahyuningsih, S.E., M.M
NIP. 197309302007102001

Penguji I,

Dr. Alvien S Haerisma, SEL., MSI.
NIP. 198009122006041001

Penguji II,

Dr. Ahmad Otong Bustomi, Lc., M.Ag
NIP. 197312232007011000

PERSETUJUAN PEMBIMBING

SKRIPSI

**ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/2005 DALAM
MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN SYARIAH
CIREBON**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Pada Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

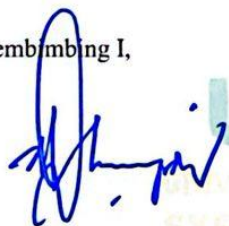
Oleh:

Dita Nuraini

Nim: 2282110139

Pembimbing

Pembimbing I,



Dr.H. Didi Sukardi, M.H
NIP. 196912262009121001

Pembimbing II,



H. Eef Saefulloh, M.Ag
NIP. 197603122003121003

Mengesahkan:
Ketua Jurusan Perbankan Syariah,



Dr. Wartoyo, MSI
NIP. 198307022011011008

NOTA DINAS

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon
di
Cirebon

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melakukan bimbingan, arahan, dan koreksi terhadap penulisan skripsi saudara/I Dita Nuraini, NIM: 2282110139 dengan judul "ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/2005 DALAM MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN SYARIAH CIREBON". Kami berpendapat bahwa skripsi tersebut di atas sudah dapat diajukan pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon untuk di munaqosyahkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pembimbing

pembimbing I,


Dr.H. Didi Sukardi, M.H
NIP. 196912262009121001

pembimbing II,


H. Eef Saefulloh, M. Ag
NIP. 197603122003121003

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah,




Dr. Khoirul Anwar, MSI
NIP. 198307022011011008

PERNYATAAN OTENTISTAS SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama :Dita Nuraini
NIM :2282110139
Tempat Tanggal Lahir :Indramayu, 02 April 2004
Alamat :Dusun Sumurwedi II RT/RW 007/004, Desa
Sumbermulya Kecamatan Haurgeulis Kabupaten
Indramayu

Dengan ini saya menyatakan skripsi dengan judul “ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/2005 DALAM MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN SYARIAH CIREBON” ini beserta isinya adalah benar-benar karya saya sendiri. Seluruh ide, pendapat, dan materi dari sumber lain telah dikutip dengan cara penulisan referensi yang sesuai. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung resiko atau sanksi apapun yang dijatuhkan kepada saya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Cirebon, 10 Februari 2026

Saya yang menyatakan



Dita Nuraini

NIM: 2282110139

KATA PERSEMBAHAN

Segala puji tercurahkan hanya kepada-Mu Ya Allah SWT Tuhan semesta alam, segala rahmat dan nikmat yang telah Engkau berikan membuat kekuatan dalam diri ini untuk dapat menyelesaikan skripsi yang sederhana ini di waktu yang tepat. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada junjungan Nabi besar kita yaitu Nabi Muhammad SAW yang menjadi teladan dan panutan bagi semua umat.

Alhamdulillah. Penulis akhir-nya dapat mempersembahkan karya sederhana ini untuk yang terkasih atas kehadiran dan bantuan yang tidak ternilai harganya. Karya ini penulis persembahkan untuk:

1. Terimakasih saya ucapkan kepada Bapak Suhendar selaku orang tua tercinta yang biasa saya panggil “mama”, yang telah memberikan motivasi, kasih sayang, doa dan dukungan materi dan materil yang tidak terhingga sampai saat ini. Meskipun saya mungkin kurang berkomunikasi dengan mama, tetapi dari lubuk hati saya yang paling dalam sebagai anak, saya sangat bangga dan sangat mencintai mama saya dengan sepenuh hati saya dan saya sangat bangga dengan perjuangan mama, karena mama bisa membuktikan kepada dunia bahwa mama bisa memberikan fasilitas pendidikan yang sangat luar biasa kepada saya, dari mulai saya menempuh pendidikan di bangku Sekolah Dasar hingga Kuliah saat ini. Sekali lagi saya ucapkan terimakasih banyak kepada mama saya semoga mama disehatkan badannya, diberikan rezeki

yang mengalir tiada henti, diberikan kemudahan sepanjang waktunya, ditingkatkan derajatnya. Aamiin

2. Terimakasih saya ucapkan kepada Ibu Titin selaku orang tua tercinta yang biasa saya panggil “Mimi”, saya sebagai anak mimi sangat berterimakasih banyak kepada mimi karena perjuangan mimi yang telah membersarkan anakmu ini tidaklah mudah, berbagai rintangan mimi Lewatin untuk anakmu ini, berbagai keinginan mimi pendam sendiri karena mimi ingin anaknya itu sekolah dengan tinggi. Semoga anakmu ini suatu saat nanti bisa mewujudkan keinginan mimi yang terpendam. Meskipun anakmu ini sering buat mimi marah tapi percayalah mi, anakmu ini ingin membuat mimi bangga dikemudian hari. Tolong do’akan anakmu ini mi disetiap langkah mimi. Aamiin
3. Kemudian saya persembahkan untuk diri saya sendiri yaitu Dita Nuraini, yang selama ini sudah sabar mau berjuang untuk bekerja keras demi menyelesaikan penelitian, sebuah nikmat dan anugerah saya bisa berada dititik ini serta menerjang badai di tahun 2025 ini.
4. Terimakasih untuk nenek dan sepupu saya tercinta yaitu nenek Suryani dan sepupu Afifah Nurkhasanah meskipun tidak memberikan kontribusi apapun tapi saya sangat ingin mengucapkan ucapan terimakasih.
5. Seluruh keluarga besar yang sudah memberikan semangat dan dukungan selama saya awal kuliah hingga selesai.
6. Terkhusus untuk sahabat saya yaitu Kailla Basalamah dan Dinda Najwa Legina, yang telah kebersamai dari awal semester sampai akhir semester,

memberikan kesan dan pesan serta kenangan yang sangat berarti untuk saya pada masa perkuliahan ini.

7. Terkhusus untuk pikmi geng yang sekarang sudah update menjadi sirkel sehat yaitu, Kailla Basalamah Mulyana, Dinda Najwa Legina, Fera Widiawati, Lilik Suaidah, Natasya Cahya, Salwa Rojwa, Syafira dan terimakasih juga kepada George Rafael Aditya yang telah membantu dan mensupport dalam mengerjakan skripsi ini.
8. Kepada teman-teman Perbankan Syariah kelas E angkatan 2022 terima kasih telah bersedia kebersamai dan selalu memberikan suka dan duka bersama selama perkuliahan. Tidak ada kata yang pantas selain kata terimakasih sebanyak-banyaknya, semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan yang lebih atas kebaikan kalian diakhirat kelak, Aamiin.
9. Kepada teman-teman KKN Universitas Islam Negeri Siber Syeikh Nurjati Cirebon kelompok 103 Desa Wangunharja tahun 2025 saya ucapkan terimakasih karena telah memberikan kenangan yang indah bagi hidup saya pada saat KKN.
10. Kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
11. Terakhir kepada jodoh Dita Nuraini, kelak kamu adalah salah satu alasan penulis menyelesaikan skripsi ini, meskipun untuk saat ini penulis meyakini bahwa sesuatu yang ditakdirkan menjadi milik kita akan menuju kepada kita bagaimanapun itu caranya. Skripsi ini menjadi bukti nyata bahwa tidak ada laki-laki manapun yang menemani perjuangan penulis saat menyelesaikan

tugas akhir ini, jika nanti bertemu denganku sebagai jodoh di masa depan, aku harap kamu tidak harus merasakan perasaan cemburu perihal nama lain yang ada disini, semoga kelak kita akan cepat bertemu.

Semoga kebaikan dan kontribusi yang diberikan dapat menjadi amal baik dan Allah selalu memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua untuk mencapai segala yang yang kita impikan.



MOTO HIDUP

Inna ma‘al-‘usri yusrâ

Sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan

(QS. Al-Insyirah • Ayat 6)

“Tugas manusia hanya berjuang, bukan memaksakan hasil. Kita punya kendala tapi Allah punya kendali. Yakinlah jika Allah sudah ikut andil, maka tidak ada kata mustahil.”

Ustadz Hanan Attaki



UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON**

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Dita Nuraini, lahir di Kabupaten Indramayu tepatnya di Desa Sumbermulya RT/RW 007/004 Kecamatan Haurgeulis pada hari Jumat tanggal 02 April 2004. Anak satu-satunya dari pasangan Bapak Suhendar dan Ibu Titin.

Jenjang Pendidikan yang telah ditempuh adalah:

1. SD Negeri Sumurwedi 2010-2016
2. SMP Negeri 1 Haurgeulis 2016-2019
3. MAN 2 Cirebon 2019-2022

Penulis mengikuti Program S-1 pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam program studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon dan mengambil judul skripsi “**ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/II/2005 DALAM MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN SYARIAH CIREBON**” dibawah bimbingan Bapak Dr. H. Didi Sukardi, M.H, dan H. Eef Saefulloh, M.Ag.

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

PEDOMAN DAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No. 158 tahun 1987 dan no. 0543 b/u/1987 yang secara garis besar dapat diuraikan sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	h	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	đ	de (dengan titik di bawah)

ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	EI
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	ء	Apostrof
ي	Ya	y	Ye

B. Vocal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vocal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

2. Vocal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اِيْ	Fathah dan ya	Ai	a dan u
اُوْ	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh:

- سُيْل (suila)

3. Vocal Panjang

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
اَ، آ، آء، آءِ	Fathah dan alif atu ya	Ā	a dan garis di atas
إِ، آءِ، آءِ	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
أَ، أُ، أُء، أُءِ	Dammah dan wau	Ū	U dan garis di atas

Contoh:

- قَيْل (Qīla)
- يَقُول (Yaqūlu)

4. Ta'marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

a. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah "t".

b. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah "h".

c. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu

d. ditransliterasikan dengan "h".

Contoh:

- رَاوْدَةُ الْاَتْفَالِ (raudah al- atfāl/raudahtul atfāl)

- الِهُنَّةُ الْمُنَوَّرَةُ (Al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah)

5. Syaddah (Tasydid)

Yaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- نَزَّالٌ (Nazzala)
- الْبُرُّ (Al-birr)

6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

- a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “I” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

- اَلشَّمْسُ (asy-syamsu)
- اَلْجَلَالُ (Al- jalālu)

7. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- ۚ تُؤْخَذُ (Ta'khuẓ)

8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata- kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

- الرزقُ نَ خَيْرُ لُ هُ وَأَنَّ... (Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn)

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- اَلْحَمْدُ لِلّٰهِ رَبِّ الْعٰلَمِيْنَ (Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn)

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

- اَللّٰهُ غَفُوْرٌ رَّحِيْمٌ (Allaāhu gafūrun rahīm)

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

KATA PENGANTAR

Segala puji Allah SWT. Yang telah memberikan nikmat serta hidayah-Nya terutama nikmat sehat, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/II/2005 DALAM MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN SYARIAH CIREBON”** dengan baik dan lancar. Shalawat serta salam selalu tercurah limpahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, dan semoga sampai kepada kita selaku umatnya. Aamiin.

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi sebagian persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon. Selama proses penyusunan skripsi, peneliti mendapatkan banyak bantuan, dorongan dan motivasi dari berbagai pihak yang terkait dalam moril maupun materil sehingga dalam penyusunan skripsi ini dapat berjalan lancar dan sukses dari awal hingga akhir. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankan peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT, atas Rahmat serta Kuasa-Nya peneliti diberi kemudahan dalam menyusun Skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Aan Jaelani, M. Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.
3. Bapak Dr. H. Didi Sukardi, M.H, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Bapak Dr. Wartoyo, MSI, selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah.
5. Ibu Nining Wahyuningsih, SE. MM, selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah.
6. Bapak Dr. H. Didi Sukardi, M.H selaku Pembimbing I dan Bapak H. Eef Saefulloh, M.Ag. selaku Pembimbing II yang telah memberi banyak pengetahuan, pengalaman dan membimbing peneliti dengan sangat baik.
7. Seluruh Dosen beserta Staff Administrasi Jurusan Perbankan Syariah, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan kepada peneliti, semoga menjadi amal

jariyah bagi Bapak/Ibu sekalian.

8. Kedua orang tua peneliti Bapak Suhendar dan Ibu Titin tersayang, yang telah membesarkan, membiayai, senantiasa memberikan do'a dengan ikhlas, dan membimbing dengan penuh kasih sayang sehingga peneliti bisa menyelesaikan penelitian ini di waktu yang tepat.
9. Kepada diri sendiri, yaitu Dita Nuraini yang senantiasa telah berjuang dalam menyusun skripsi ini sampai selesai.
10. Kepada Nenek dan Sepupu peneliti yaitu Nenek Suryani dan Sepupu Afifah Nur Khasanah, meskipun tidak memberikan kontribusi apapun tapi saya sangat ingin mengucapkan ucapan terimakasih.
11. Saya ucapkan terimakasih kepada pihak Bank BTN Syariah Cirebon, Ibu Dayu, Mas Yusuf, Bapak Nanang karena telah memberikan pelajaran dan pengalaman selama PPL dan izin tempat untuk saya melakukan penelitian. Saya Ucapkan terimakasih kepada Mba Isna Alfianti, Mba Alvin, Mba Ratna, Mba Chika, Bapak prabu Arafah, Mas Taruna, Mas Inggit karena telah memberikan pelajaran dan pengalaman selama PPL dan saya ucapkan terimakasih karena sudah menjadi narasumber yang berkenan untuk diwawancarai bagi skripsi saya.
12. Teman-teman jurusan Perbankan Syariah angkatan 2022 khususnya kelas Perbankan Syariah E yang telah kebersamai selama perkuliahan.
13. Terkhusus untuk sahabat saya yaitu Kailla Basalamah dan Dinda Najwa Legina, yang telah kebersamai dari awal semester sampai akhir semester, memberikan kesan dan pesan serta kenangan yang sangat berarti untuk saya pada masa perkuliahan ini.
14. Terkhusus untuk pikmi geng yang sekarang sudah update menjadi sirkel sehat yaitu, Kailla Basalamah Mulyana, Dinda Najwa Legina, Fera Widiawati, Lilik Suaidah, Natasha Cahya Rizky Prastowo, Salwa Rojwa, Syafira dan terimakasih juga kepada George Rafael Aditya yang telah membantu dan mensupport dalam mengerjakan skripsi ini.
15. Kepada teman-teman KKN Universitas Islam Negeri Siber Syeikh Nurjati Cirebon kelompok 103 Desa Wangunharja tahun 2025 saya ucapkan

terimakasih karena telah memberikan kenangan yang indah bagi hidup saya pada saat KKN.

16. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini dan tidak bisa disebutkan satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung. Semoga Allah SWT melimpahkan Rahmat-Nya atas semua yang telah mereka berikan. Peneliti berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membutuhkan dari berbagai bidang keilmuan, serta dapat ikut serta berkontribusi dalam pengembangan keilmuan Ekonomi Islam.



Cirebon, 10 Februari 2026

Peneliti

Dita Nuraini

2282110139

UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON**

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
المخلص	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
PERSETUJUAN PEMBIMBING	v
NOTA DINAS	vi
PERNYATAAN OTENTISTAS SKRIPSI	vii
KATA PERSEMBAHAN	viii
MOTO HIDUP	xii
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	xiii
PEDOMAN DAN TRANSLITERASI ARAB – LATIN	xiv
KATA PENGANTAR	xix
DAFTAR ISI	xxii
DAFTAR TABEL	xxv
DAFTAR LAMPIRAN	xxvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	17
C. Pembatasan Masalah	17
D. Rumusan Masalah	18
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian	18
F. Penelitian Terdahulu	19
G. Kerangka Pemikiran	27
H. Metode Penelitian	30
I. Sistematika Penulisan	36
BAB II LANDASAN TEORI	38
A. Bank Syariah	38
B. Pengertian Analisis	39
C. Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar	39
D. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	42

E. Mitigasi dan Penyelesaian KPR Bermasalah	45
F. Pengertian Efektivitas	47
G. Kendala-Kendala yang Menyebabkan Pembiayaan Pada Produk KPR....	50
1. Faktor Eksternal.....	50
2. Faktor Internal	50
BAB III KPR DI BTN SYARIAH CIREBON.....	52
A. Gambaran Umum Bank BTN Syariah Cirebon.....	52
1. Sejarah singkat Bank BTN Syariah.....	52
2. Latar Belakang Bank BTN Syariah.....	53
3. Profil Bank BTN Syariah KC Cirebon.....	53
4. Visi dan Misi	54
5. Nilai-nilai perusahaan	54
6. Produk dan Layanan Tempat Magang.....	55
B. Pembiayaan KPR Di Bank BTN Syariah Cirebon	65
C. Pembiayaan KPR Bermasalah Di Bank BTN Syariah Cirebon	69
BAB IV ANALISIS EFEKTIVITAS FATWA DSN-MUI NO. 47/II/2005 DALAM MITIGASI PEMBIAYAAN KPR DI BANK BTN SYARIAH CIREBON	78
A. Implementasi Penanganan Mitigasi Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Syariah Cirebon.....	78
1. Mekanisme Prosedur Analisis dan Mitigasi Risiko Pra-Akad Pembiayaan KPR di BTN Syariah Cirebon.....	78
2. Mekanisme Monitoring Pasca Pencairan Pembiayaan KPR di BTN Syariah Cirebon	87
3. Mekanisme Sistem Deteksi Dini (pemantauan awal) dalam Mencegah Nasabah Gagal Bayar.....	95
B. Efektifitas penerapan fatwa DSN-MUI No.47/2005 dalam memitigasi tingkat pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Cirebon....	104
1. Peran fatwa DSN-MUI No.47/2005 dalam mengantisipasi risiko pembiayaan KPR	104
2. Tingkat Kepatuhan Bank BTN Syariah Cirebon terhadap Ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 47/2005	111
C. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BTN Syariah Cirebon dalam mengimplementasikan fatwa DSN-MUI No.47/2005	

pada proses mitigasi pembiayaan KPR	120
1. Keterbatasan Pemahaman Nasabah terhadap Ketentuan Fatwa Syariah	120
2. Kondisi Ekonomi Nasabah yang Tidak Stabil.....	127
3. Kendala dalam Menemukan Pihak Ketiga yang Bersedia Mengambil Alih Kewajiban	134
BAB V PENUTUP	143
A. Kesimpulan.....	143
B. Saran.....	143
DAFTAR PUSTAKA	145
LAMPIRAN	149



UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON**

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Wilayah Cirebon dari tahun 2020-2023	13
Tabel 1.2 <i>Non-Performance Finance</i> BTN Syariah periode 2018-2022	14
Tabel 1.3 Penelitian Terdahulu	19



UINSSC

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON**

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Keputusan Penetapan Dosen Pembimbing.....	161
Lampiran 2 Surat Pengantar Penelitian	162
Lampiran 3 Surat Keterangan Penelitian.....	163
Lampiran 4 Instrumen Wawancara.....	164
Lampiran 5 Dokumentasi Wawancara	168

