

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis syariah masih ditemukan adanya pembiayaan bermasalah yang dapat memengaruhi kualitas pembiayaan pada lembaga keuangan syariah. Kondisi tersebut tercermin dari meningkatnya rasio Non-Performing Financing (NPF) yang menjadi indikator penting dalam menilai tingkat kesehatan pembiayaan bank syariah. Tingginya NPF menunjukkan bahwa sebagian nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai dengan kesepakatan akad yang telah ditetapkan. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, lembaga keuangan syariah berpedoman pada Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/2005 yang mengatur mengenai penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu melunasi kewajibannya, salah satunya melalui mekanisme pengalihan kewajiban kepada pihak lain (hawalah) (AQILAH, 2022).

Namun demikian, dalam implementasinya penerapan fatwa tersebut belum sepenuhnya berjalan secara optimal di lapangan. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa kendala, di antaranya masih rendahnya tingkat literasi keuangan syariah di kalangan nasabah sehingga pemahaman terhadap mekanisme pembiayaan syariah masih terbatas, serta adanya kesulitan dalam menemukan pihak ketiga yang memenuhi kriteria kelayakan finansial untuk mengambil alih kewajiban pembiayaan tersebut. Kondisi tersebut

menunjukkan bahwa penanganan pembiayaan bermasalah pada KPR syariah memerlukan strategi mitigasi yang lebih efektif agar tetap selaras dengan prinsip syariah sekaligus mampu meminimalisir risiko yang dihadapi oleh lembaga keuangan (Ritonga et al., 2025).

Kebutuhan masyarakat saat ini sangat beragam dan bervariasi. Untuk memenuhi kebutuhan primer tingkat pertama, masyarakat membutuhkan pakaian, makanan, dan tempat tinggal. Setelah memenuhi kebutuhan primer ini, masyarakat mulai berpikir untuk memenuhi kebutuhan tingkat kedua, yang mencakup sepatu, sepeda, pendidikan, dan lain lain. Orang-orang tidak akan mencapai tingkat kebutuhan tertentu sampai kebutuhan utama mereka atau kebutuhan utama mereka terpenuhi. Oleh karena itu, ilmu ekonomi berasal dari kebutuhan, yang merupakan masalah penting bagi masyarakat (Nurfaizah, 2021).

Bank muncul untuk memenuhi kebutuhan penjual dan pembeli rumah dengan menawarkan kredit kepemilikan rumah. Karena mayoritas orang tidak mampu membeli rumah secara tunai, fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) muncul. Dalam KPR, sistem bunga biasanya diterapkan oleh perbankan konvensional. Namun, sistem bunga yang mirip dengan riba, yang jelas dilarang oleh agama Islam, membuat orang-orang yang beragama Islam ragu untuk bertransaksi (Hanafi et al., 2024).

Dengan munculnya kredit pemilikan rumah syariah, ada pilihan lain untuk pembiayaan perumahan yang tidak menggunakan bunga. KPR syariah adalah jenis pembiayaan pemilikan rumah yang diatur oleh hukum syariah.

Dalam KPR syariah, ada beberapa akad, seperti jual beli tegaskan keuntungan (murabahah), jual beli dengan termin dan konstruksi (istishna), sewa berakhir lanjut milik (ijarah muntahiya bit tamlik), dan kongsi (perusahaan) berkurang bersama sewa (musyarakah mutanaqishah) (Mustofa, 2024).

Masyarakat dapat memperoleh banyak keuntungan dengan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syariah. KPR di Bank Syariah tidak akan berubah dalam angsurannya atau tetap (tidak terpengaruh oleh kenaikan atau penurunan suku bunga) karena transaksi dilakukan dengan cara jual beli. Bank Syariah membeli lunas rumah dan kemudian menjualnya kembali. Selain itu, ketika pelanggan melakukan transaksi jual beli rumah dengan Bank Syariah, mereka dapat yakin bahwa dokumen yang diperlukan sudah lengkap karena dokumen tersebut harus sudah dimiliki oleh bank sebelum transaksi jual beli rumah. Dengan demikian, pelanggan yang menggunakan KPR yang diberikan oleh Bank Syariah dapat langsung menempati rumah tersebut tanpa khawatir tentang dokumen KPR yang diberikan *developernya* (Mustofa, 2024).

Bahasa Arab "*fatwa*" berasal dari kata "fatwa" yang berarti "jawaban terhadap sesuatu yang *musykil* dalam bidang hukum". *Al-fatwa*, menurut Zamakhsary, adalah penjelasan hukum *syara'* tentang suatu masalah yang berkaitan dengan pertanyaan atau kelompok. Menurut Qurais Shihab, fatwa berfungsi sebagai penjelasan hukum tentang suatu permasalahan yang tidak biasa. Menurut Majelis Ulama Indonesia (MUI), fatwa adalah tanggapan

atau penjelasan ulama mengenai masalah keagamaan atau keadaan umum (Sofyan Nurcahyono et al., 2023).

Didasarkan pada beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahwa fatwa adalah jawaban atas pertanyaan atau penjelasan hukum tentang masalah yang *musykil* yang diberikan oleh seseorang atau lembaga yang diakui secara umum sebagai kredibel. Fatwa tersebut merupakan hasil dari *ijtihad mufti*. Dewan Syariah Nasional (DSN) adalah lembaga yang dibentuk oleh MUI. Lembaga ini ditugaskan untuk melaksanakan tugas MUI dalam menangani masalah-masalah yang berkaitan dengan penyelenggaraan lembaga keuangan syariah (Faikoh & Silahuddin, 2023).

Salah satu fungsi utama DSN adalah mengkaji, menggali, dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Dengan bantuan DSN dapat mengawasi penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen LKS. Diharapkan DSN dapat membantu mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi (Ilyas, 2021).

Fatwa DSN-MUI sebagian besar berkaitan dengan masalah sistem syariah dalam perbankan syariah. Oleh karena itu, fatwa-fatwa ini dibuat sebagai tanggapan atas permasalahan saat ini terkait ekonomi Islam, terutama yang berkaitan dengan lembaga keuangan syariah. Peraturan Bank Indonesia (PBI) dan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ada di LKS dibuat berdasarkan Fatwa DSN-MUI (Awaluddin & Febrian, 2020).

Menurut Dewi et al., (2022) Kredit adalah suatu reputasi yang memungkinkan seseorang mendapatkan uang, barang, atau tenaga kerja dengan menukarkannya dengan janji untuk membayarnya di kemudian hari. Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998, yang diubah dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu. Berdasarkan persetujuan atau kesempatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mengizinkan pihak lain untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, keseimbangan atau pembagian hasil keuntungan”.

Produk KPR yang ditawarkan oleh perbankan syariah tidak sama dengan produk KPR yang ditawarkan oleh perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena prinsip-prinsip yang membedakan perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Konsep perbankan syariah umumnya dikenal sebagai hasil dan perdagangan. Sementara perbankan menggunakan sistem konvensional berbasis bunga, KPR syariah memiliki beberapa fitur yang berbeda. Salah satunya adalah tidak menggunakan sistem kredit yang ada di perbankan konvensional. Perbankan syariah memiliki sistem murabahah yang bergantung pada margin, tetapi musyarakah mutanaqisah mengutamakan kepemilikan saham. Akad murabahah yang berbasis jual beli adalah pilihan lain untuk KPR syariah (Naila et al., 2025).

Konsep murabahah, yang biasanya digunakan dalam perbankan syariah, merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya

dilakukan secara tangguh atau cicilan. Bank Syariah bertindak sebagai penjual dalam akad ini, menjual aset kepada nasabahnya baik secara tangguh maupun cicilan. Dalam akad murabahah, pihak Bank Syariah menjual barang kepada kliennya dengan keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak. Dalam akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah, pihak bank syariah harus memberi tahu kliennya tentang harga rumah yang mereka beli dari pengembang. Bank Syariah kemudian menetapkan keuntungan yang akan diterimanya berdasarkan margin keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak. (Dewi et al., 2022)

Uang digunakan sebagai alat tukar untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan bisnis. Dengan kata lain, manusia menggunakan uang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari dan bisnis. Namun, setiap orang harus bekerja atau menjalankan usaha untuk mendapatkan uang ini dan memenuhi kebutuhan sehari-hari mereka sesuai dengan kepentingan mereka. Sehubungan dengan kepentingan tersebut, masyarakat Indonesia sangat akrab dengan istilah kredit. Kredit adalah kondisi di mana pemberi kredit memberikan uang atau jasa kepada penerima kredit dengan janji untuk diselesaikan dalam jangka waktu tertentu disertai ketidakseimbangan atas jumlah pokok. Kredit ini lebih disukai di Indonesia dibandingkan metode pembayaran secara langsung. Pembiayaan syariah didirikan dalam masyarakat Indonesia yang sebagian besar beragama Islam berdasarkan prinsip Islam, yaitu sistem bagi hasil dan Pembagian risiko antar kedua

belah pihak yang memiliki perjanjian, sehingga menghindari riba (Munir, 2022).

Kredit macet adalah ketika debitur tidak dapat menyelesaikan sebagian atau seluruh utang yang seharusnya ditransfer ke Bank sesuai perjanjian. Rafaella (2021) mengatakan bahwa kredit yang dipinjamkan oleh pemberi pinjaman tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan pada awal perjanjian disebut sebagai kredit macet atau kredit bermasalah. Ketika kredit macet menurun, peluang untuk menghasilkan keuntungan akan meningkat, tetapi ketika kredit macet meningkat, profitabilitas perusahaan akan menurun. Meskipun demikian, Bank memperoleh keuntungan dari bunga yang dibayar oleh debitur, sehingga mereka harus mengalami kerugian jika kredit gagal (Hamenda & Manengkey, 2022).

Pembiayaan bermasalah dalam perbankan syariah dapat dilihat melalui rasio Non-Performing Financing (NPF) yang menunjukkan tingkat ketidاكلancaran nasabah dalam memenuhi kewajiban pembiayaannya. Semakin tinggi tingkat NPF, semakin besar pula risiko yang harus ditanggung oleh bank, karena kondisi tersebut dapat menurunkan kualitas aset, menghambat perputaran dana, serta mengganggu stabilitas dan kinerja operasional bank secara keseluruhan. Oleh sebab itu, bank syariah tidak hanya dituntut untuk menyalurkan pembiayaan, tetapi juga harus memiliki mekanisme mitigasi risiko pembiayaan yang tepat dan berkelanjutan. Mekanisme tersebut tidak cukup hanya berlandaskan pada pertimbangan manajerial dan finansial, melainkan juga harus selaras dengan prinsip-

prinsip syariah agar terhindar dari praktik yang bertentangan dengan nilai Islam. Dalam hal ini, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) berperan sebagai pedoman normatif yang memberikan arah dan batasan bagi bank syariah dalam menjalankan kegiatan.

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan, yang diubah dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 1 Ayat 1 mengatakan, “Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang mencakup tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.” Selanjutnya Pasal 1 Ayat 2 mendefinisikan Bank Syariah sebagai “Bank Syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk lainnya dalam bentuk meningkatkan taraf hidup masyarakat”.

Bank Syariah tidak bergantung pada bunga mereka beroperasi berdasarkan Al-Quran dan Hadist Nabi Muhammad, dan proses pembayaran dan peredaran uang mereka disesuaikan dengan prinsip syariah. Bank Syariah menawarkan berbagai macam layanan, termasuk layanan pengambilan dana dari nasabah. Proses pengambilan dananya hampir sama dengan layanan yang ditawarkan oleh bank konvensional, namun prinsip, perjanjian, dan pembagian keuntungan juga berbeda. Selanjutnya, produk di bidang pelayanan jasa, yang dibangun berdasarkan prinsip kafalah, wakalah, sharf,

rahn, dan hawalah. Kemudian produknya didistribusikan ke masyarakat, atau pembiayaan, melalui jual beli, sewa sewa, dan bagi hasil.

Untuk memperkuat aturan-aturan dalam pelayanan bank syariah ada landasan Al-Qur`an. Penyelesaian kredit macet terdapat pada QS. Al-Baqoroh (2) ayat 280.

وَإِنْ كَانَ دُوْ عُسْرَةً فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ، وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ

*Artinya: “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui. (Q.S Al Baqoroh 2: 280).*

Dalam QS. Al-Baqoroh Ayat 280 dinyatakan bahwa jika pelanggan tidak dapat melunasi kreditnya pada waktu yang telah ditentukan karena mereka berada dalam kesulitan, maka kita harus memberikan waktu lebih lama kepada pelanggan untuk melunasinya.

Hadist

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ تَرَاضٍ،  
(رواه البيهقي وابن ماجة وصححه ابن حبان)

*Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu hanya boleh dilakukan dengan kerelaan kedua belah pihak.*

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk pembiayaan unggulan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah Cirebon. Produk ini bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mewujudkan kepemilikan rumah dengan sistem pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, yang bebas dari riba, gharar, dan maisir. Melalui KPR Syariah, masyarakat dapat memperoleh hunian yang layak dengan skema

pembiayaan yang lebih adil dan transparan. Ini sejalan dengan tujuan perbankan syariah untuk menyediakan solusi keuangan yang sesuai dengan nilai-nilai Islam dan juga menguntungkan ekonomi.

Namun demikian, dalam praktiknya, penyaluran pembiayaan KPR tidak menghadapi berbagai masalah, salah satunya adalah masalah kredit macet, yang terjadi ketika pelanggan tidak dapat membayar angsuran mereka sesuai jadwal yang telah disepakati. Kondisi ini dapat disebabkan oleh banyak hal, seperti kemampuan ekonomi nasabah yang menurun, analisis kelayakan pembiayaan yang lemah, dan faktor eksternal seperti kondisi ekonomi makro yang tidak stabil.

Tingkat pembiayaan bermasalah yang tinggi dapat menurunkan pendapatan Bank, meningkatkan beban cadangan kerugian pembiayaan, dan mengganggu likuiditas dan profitabilitas. Selain itu, risiko kredit macet dapat mengancam stabilitas dan keberlanjutan bisnis perbankan syariah secara keseluruhan jika tidak dikelola dengan baik.

Sistem murabahah digunakan untuk memberikan pembiayaan di Bank Syariah yang didasarkan pada prinsip jual beli. Bank akan membeli barang yang dibutuhkan dengan harga jual beli, kemudian menghasilkan keuntungan, dan pelunasannya dilakukan dengan cara cicil ke Bank Syariah. Pembiayaan murābahah adalah perjanjian pembiayaan dengan sistem jual beli, di mana Bank membeli barang sesuai dengan permintaan nasabah, kemudian harga barang diletakkan sebagai keuntungan jual beli bagi Bank tersebut. Sistem jual beli penangguhan akan membantu pelanggan yang

memiliki banyak kebutuhan. Nasabah akan membayar harga barang atau aset yang dibeli, ditambah mark-up atau keuntungan yang disepakati, dan pembayaran akan dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu yang disepakati. (Yunani & M. Usman, 2021).

Pembiayaan murabahah biasanya dilakukan melalui angsuran yang dilakukan oleh nasabah setiap periode sesuai dengan kesepakatan yang dibuat pada awal akad. Sistem cicil ini sering menimbulkan masalah seperti pembayaran yang tertunda, nasabah yang tidak dapat membayar cicilan, atau nasabah yang tidak mau membayar cicilan karena mereka tidak mengetahui tentang hal itu. Bank harus mengambil tindakan tegas atas permasalahan tersebut. Selain itu, mereka harus memberikan penjelasan agar masyarakat tidak menerima sanksi yang mereka berikan. Sanksi harus dilakukan sesuai dengan aturan perbankan syariah dan prinsip-prinsip syariah.

Resiko pembayaran atas pembiayaan jika nasabah tidak membayar sesuai jadwal Sangat mungkin terjadi kesalahan besar dalam pembayaran selama periode pembiayaan yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran angsuran. Kondisi ini dikenal sebagai *non-performing financing* (NPF). Salah satu risiko besar dalam industri perbankan adalah pembiayaan bermasalah, yang berdampak negatif pada kemajuan suatu bank. Semakin banyak pembiayaan bermasalah, semakin buruk likuiditas bank, dan ini juga akan menurunkan kepercayaan pelanggan yang menitipkan uangnya.

Dari segi kinerja, pembiayaan BTN Syariah, khususnya KPR, tercatat dengan kualitas pembiayaan NPF sebesar 0,8%. KPR adalah pilihan pembiayaan perumahan yang bebas riba. Salah satunya adalah akad murabahah, yang menetapkan jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar oleh pelanggan. Fatwa Dewan Syariah No. 04/ DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah mengatur pembiayaan berdasarkan konsep ini. Semakin banyak pembiayaan murabahah yang diberikan oleh Bank Syariah, semakin besar risiko yang terkait dengan perbankan bisnis. BTN Syariah juga menghadapi risiko pembiayaan bermasalah (*NonPerforming Financing*), sehingga perlu ada strategi untuk mencegah tingkat pembiayaan masalah meningkat.

Prinsip keterbukaan, kesejahteraan, dan keadilan sangat penting ketika dituangkan dengan konsep murabahah. Hubungan kerjasama antara Bank dan pelanggan dilakukan dengan suka sama suka, tidak ada paksaan, dan semua pihak menyetujui semua perjanjian. Menurut Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998, pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kemampuan untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian, sehingga risiko kegagalan atau keterlambatan pembayaran dapat dihindari (Fitri Inriani, 2022).

Peraturan yang mengikat mengenai penyelesaian pembiayaan permasalahan perbankan syariah telah diatur dalam Peraturan Bank Indonesia. Selain itu, fatwa DSN-MUI dibuat sebagai rujukan dan pedoman

dalam kegiatan transaksi di perbankan syariah. Selain itu, fatwa ini berfungsi untuk mengawasi pelaksanaan dan pelaksanaan fatwa tersebut. Bank BTN Syariah Cirebon sangat memperhatikan masalah kredit macet. Untuk mengurangi kemungkinan kredit macet, diperlukan pendekatan yang tepat dan efisien untuk mengelola pembiayaan KPR. Pengelolaan yang baik memengaruhi kelangsungan bisnis bank dan kepercayaan masyarakat dan nasabah terhadap sistem perbankan syariah. Kesuksesan Bank dalam mempertahankan kualitas pembiayaan akan menentukan citra dan reputasi lembaga keuangan syariah di mata publik.

Gambar 1.1



Sumber: [www.btn.co.id](http://www.btn.co.id), 2024

Pada lima tahun terakhir, KPR subsidi BTN dan BTN Syariah di Indonesia menurun. Bank Tabungan Negara (BTN) memiliki Unit Usaha Syariah (UUS) BTN Syariah, yang berfokus pada pembiayaan perumahan berbasis syariah. Bank ini sangat membantu program KPR subsidi pemerintah, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. KPR subsidi adalah salah satu jenis pembiayaan yang tersedia di BTN Syariah (Azis, 2023).

KPR subsidi merupakan jenis pembiayaan yang ditujukan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan disubsidi oleh pemerintah, bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR). Tujuan pembiayaan ini adalah untuk membantu masyarakat menengah kebawah mendapatkan rumah yang layak huni (Batubara, 2022). Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang perumahan dan kawasan permukiman, orang berpenghasilan rendah dapat mendapatkan rumah melalui kebijakan kemudahan, bantuan pembangunan, dan perolehan rumah (Kennedy et al., 2020).

**Tabel 1.1**  
**Jumlah Penduduk Wilayah Cirebon dari tahun 2020-2023**

Tahun	Jumlah Penduduk (jiwa)	Presentase Perubahan (%)
2019	319.300	-
2020	333.300	4,49 %
2021	336.900	1,08%
2022	338.900	0,59%
2023	342.000	0,90%

Sumber: Warman, (2025)

Meningkatnya *urbanisasi* di wilayah Cirebon, yang sebagian besar berasal dari wilayah Selatan Jawa Barat, Kabupaten Indramayu, dan Kabupten Panguragan, disebabkan oleh harapan masyarakat bahwa peluang ekonomi dan akses pendidikan akan lebih baik di sini daripada di tempat asalnya. Akibatnya, BTN KCS Cirebon, yang saat ini dipimpin oleh Bapak

Asep Wahyu Mulyadi, berperan aktif dalam meningkatkan permintaan masyarakat terhadap produk keuangan berbasis syariah. Ini sesuai dengan visi dan misi BTN: "Mewujudkan kehidupan yang lebih baik bagi masyarakat Indonesia melalui penyediaan rumah yang layak". Dengan memberikan pembiayaan rumah yang murah, program ini bertujuan untuk mendorong ekonomi MBR dan memenuhi fungsi sosial perbankan syariah. Salah satu produk kredit yang paling diminati di KC Cirebon adalah KPR subsidi, yang menyumbang 80% dari portofolio kredit, menunjukkan tingginya kebutuhan akan perumahan terjangkau di wilayah tersebut.

**Tabel 1.2**  
***Non-Performance Finance* BTN Syariah periode 2018-2022**

Tahun	NonPerformance Finance (%)
2018	5,32 %
2019	6,53%
2020	6,56%
2021	6,69%
2022	5,61%
2023	6%

Sumber: Tantiana, (2023)

Dari tahun 2018 hingga 2023, NPF BTN Syariah menunjukkan peningkatan yang cukup dinamis, jumlahnya agak rendah pada awal periode, tetapi meningkat pesat dalam dua tahun berikutnya. Setelah mencapai titik tertinggi pada tahun-tahun pertengahan, nilainya perlahan menurun pada tahun berikutnya sebelum kembali sedikit naik pada akhir

periode. Pergerakan ini menunjukkan adanya perubahan dalam kualitas pembiayaan, yang mencerminkan perubahan keadaan ekonomi dan kemampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya.

Data umum menunjukkan bahwa, meskipun BTN Syariah berhasil menekan jumlah NPF pada tahun 2022, tren fluktuasi menunjukkan bahwa ada masalah untuk menjaga kualitas pembiayaan stabil dan sehat. Bank BTN Syariah melakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan cara yang damai, sehingga semua pihak yang berkepentingan dapat mencapai kesepakatan untuk menyelesaikannya dengan jalur hukum. Untuk mencegah pembiayaan macet, analisis calon pelanggan terkait bisnis yang dijalankan dilakukan, termasuk menerapkan responsibilitas, menjalin komunikasi yang ramah dan hangat dengan pelanggan, berkonsentrasi pada pelayanan pelanggan lama dengan kredibilitas, dan memilih jenis bisnis yang produktif secara operasional dengan sistem bagi hasil (Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, 2024).

Pergerakan NPF BTN Syariah selama periode 2018–2023 mencerminkan adanya dinamika dalam kualitas pembiayaan yang membutuhkan pengelolaan risiko yang lebih terarah. Kondisi ini menunjukkan betapa pentingnya penerapan pedoman syariah, seperti yang dijelaskan dalam Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005, untuk menjamin bahwa proses penyelesaian pembiayaan bermasalah berjalan sesuai prinsip keadilan dan kehati-hatian. Diharapkan dengan menerapkan fatwa tersebut secara teratur,

lembaga keuangan syariah akan lebih stabil dan masyarakat akan lebih percaya pada sistem perbankan syariah.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, penulis ingin mengetahui bagaimana *“Analisis Efektivitas Fatwa DSN-MUI No. 47/II/2005 Dalam Mitigasi Pembiayaan KPR Di Bank BTN Syariah Cirebon”*.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka masalah yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Tingkat kesesuaian penerapan fatwa DSN-MUI No.47/2005 tentang akad Murabahah pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cirebon belum sepenuhnya di ketahui.
2. Kurangnya pemahaman dan kesadaran nasabah dalam membayar cicilan KPR.
3. Adanya kendala dalam penanganan kredit macet berdasarkan fatwa DSN-MUI No.47 dalam menjaga prinsip syariah dan keberlanjutan pembiayaan KPR.

## **C. Pembatasan Masalah**

Dari identifikasi masalah yang ditetapkan dalam penelitian ini, maka perlu dilakukan pembatasan masalah agar dalam pengkajian yang dilakukan lebih terfokus kepada masalah-masalah yang ingin dipecahkan. Penelitian ini berfokus kepada tinjauan fatwa DSN-MUI terhadap penanganan kredit macet pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah, penanganan kredit macet yang

berkaitan dengan prosedur, mekanisme serta kepatuhan terhadap prinsip syariah sesuai dengan fatwa DSN-MUI, serta konteks pembiayaan KPR yang diteliti terbatas pada produk pembiayaan KPR yang dijalankan Bank BTN Syariah Cirebon. Penelitian ini juga tidak mencakup Bank selain Bank BTN Syariah maupun fatwa DSN-MUI.

#### **D. Rumusan Masalah**

Untuk mempermudah pembahasan, selanjutnya penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi fatwa DSN-MUI No.47/2005 diterapkan oleh Bank BTN Syariah Cirebon dalam menyelesaikan Pembiayaan KPR bermasalah?
2. Seberapa efektif penerapan fatwa DSN-MUI No.47/2005 dalam memitigasi tingkat pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Cirebon?
3. Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BTN Syariah Cirebon dalam mengimplementasikan fatwa DSN-MUI No.47/2005 pada proses mitigasi pembiayaan KPR bermasalah?

#### **E. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan penelitian
  - a. Untuk mengetahui bagaimana Bagaimana implementasi fatwa DSN-MUI No.47/2005 diterapkan oleh Bank BTN Syariah Cirebon dalam menyelesaikan Pembiayaan KPR bermasalah.

- b. Untuk meneliti Bagaimana Seberapa efektif penerapan fatwa DSN-MUI No.47/2005 dalam mitigasi tingkat pembiayaan KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Cirebon.
- c. Untuk mengkaji Bagaimana Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BTN Syariah Cirebon dalam mengimplementasikan fatwa DSN-MUI No.47/2005 pada proses mitigasi pembiayaan KPR bermasalah.

## 2. Manfaat Penelitian

### a. Manfaat Teoritis

- 1) Pada mahasiswa diharapkan penelitian memberikan manfaat ilmu di bidang pembiayaan syariah terkhusus bagaimana penyelesaian kredit macet ditinjau dengan Fatwa DSN MUI.
- 2) Pada masyarakat sendiri penelitian ini diharapkan dapat menjadi wawasan secara lebih dalam tentang bagaimana penyelesaian kredit macet pada lembaga keuangan syariah sebelum mengikuti program pembiayaan syariah.

### b. Manfaat Praktis

- 1) Diharapkan Penelitian ini bermanfaat untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan tentang penyelesaian kredit macet ditinjau dari Fatwa DSN MUI.
- 2) Bagi Masyarakat penelitian ini bermanfaat sebagai wawasan tambahan serta pandangan terhadap bagaimana penyelesaian kredit macet pada Bank BTN Syariah ini agar nantinya tidak salah dalam mengambil keputusan menjadi nasabahnya.

## F. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti terdahulu dan hasilnya digunakan sebagai bahan acuan atau perbandingan untuk melakukan penelitian selanjutnya.

**Tabel 1.3 Penelitian Terdahulu**

No	Penelitian	Hasil penelitian	Persamaan dan perbedaan
1.	Implementasi Ta'widh pada Pembiayaan KPR Studi Kasus di BTN Syariah Cabang Jombang. Imam Azizuddin dan Saeful Bahri (2021).	Hasil jurnal menunjukkan bahwa praktik penerapan ta'widh (ganti rugi) BTN Syariah Cabang Jombang sebagian besar mematuhi fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004. BTN menetapkan ta'widh sebesar Rp. 100.000 per hari keterlambatan, dikalikan dengan jumlah hari tunggakan, sebagai hukuman atas ketidakmampuan pelanggan untuk membayar angsuran tepat waktu. Namun, terdapat ketidaksesuaian karena, dalam praktiknya, BTN mencantumkan nilai ta'widh secara langsung dalam kontrak, meskipun fatwa melarang pencantuman nominal tersebut secara langsung.	<b>Persamaan:</b> Metode yang digunakan itu Observasi, Wawancara dan Studi Pustaka, pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah. <b>Perbedaan:</b> Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004, objek, waktu, dan tempat penelitian.
2.	Jurnal Ta'widh (Ganti Rugi) Bagi Nasabah Wanprestasi Pada KPR Platinum iB Perspektif Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019 di Bank BTN KCPS Karawaci. Abdul Rachman & Fikriana Aini (2020).	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan ta'widh pada KPR Platinum iB di Bank BTN KCPS Karawaci telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.129/DSN-MUI/VII/2019. Namun, biaya riil hanya mencakup biaya lelang (appraisal, iklan, SKPT, BLS, pajak,	<b>Persamaan:</b> Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif dengan teknik pengambilan data melalui observasi, wawancara secara mendalam dan dokumentasi.

		dan KPKNL), sementara biaya komunikasi, perjalanan, dan lembur tidak termasuk. Dana ta'widh dicatat sebagai pendapatan bank sementara ta'zir	<b>Perbedaan:</b> rincian biaya riil yang termasuk dan tidak termasuk dalam ta'widh, perbedaan antara ta'widh dan ta'zir, dan membahas masalah implementasi yang ditemukan dalam penelitian bank syariah.
3.	Analisis Mitigasi Risiko Dalam Pembiayaan KPR Subsidi Pasca Pandemi Covid-19 Pada Bank BTN Syariah. Jannah Marwiyah Gumay dan Isfandayani (2024).	Penelitian ini menemukan bahwa bahaya gagal bayar nasabah adalah ancaman utama bagi produk pembiayaan KPR subsidi di Bank BTN Syariah setelah pandemi Covid-19. Bank BTN Syariah menggunakan strategi seperti identifikasi risiko, pengukuran, pengawasan, dan pengendalian risiko untuk mengatasi dan memitigasi risiko ini. Penerapan prinsip 5C (Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Economic Condition) adalah pendekatan utama yang digunakan. Selain itu, bank menggunakan strategi pembelian berdasarkan kebutuhan masyarakat, hubungan dengan pelanggan selama pandemi, dan kebijakan restrukturisasi kredit akibat kondisi ekonomi yang memburuk setelah pandemi.	<b>Persamaan:</b> Kedua penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dan berfokus pada penyelesaian sesuai prinsip syariah. <b>Perbedaan:</b> Penelitian saya emfokuskan pada aspek kepatuhan syariah dalam pelaksanaan fatwa DSN-MUI. Sedangkan penelitian Jannah & Isfandayani memfokuskan pada strategi mitigasi risiko yang lebih praktis.
4.	Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-	Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR Platinum iB di Bank BTN	<b>Persamaan:</b> Menggunakan pendekatan kualitatif untuk menyelidiki masalah

	<p>MUI/IV/2000. Tasyana Rahmadini, Ali Trigiyatno, Alamul Yaqin (2022).</p>	<p>Syariah Cabang Pekalongan sebagian besar telah memenuhi persyaratan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000.</p>	<p>kredit atau pembiayaan yang bermasalah dan berangkat dari landasan syariah dengan mengacu pada fatwa DSN-MUI sebagai pedoman. <b>Perbedaan:</b> Berfokus pada kesesuaian praktik akad dengan fatwa DSN No.04/2000, sedangkan penelitian ini berfokus pada penerapan fatwa DSN-MUI No.17/2000 dan No.47/2005</p>
5.	<p>Pembiayaan Perumahan Syariah Melalui Akad Murabahah Bil Wakalah di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Tasyana Rahmadini (2022).</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pembiayaan perumahan di BTN Syariah KC Pekalongan yang menggunakan akad murabahah bil wakalah pada dasarnya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Meskipun demikian, masih ada ketidaksesuaian karena akad murabahah dilakukan sebelum barang secara keseluruhan menjadi milik bank. Akibatnya, akad wakalah belum sepenuhnya selesai.</p>	<p><b>Persamaan:</b> Menggunakan metode kualitatif. Dalam kedua penelitian tersebut, pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN Syariah didasarkan pada fatwa DSN-MUI, dengan akad murabahah sebagai alat utama. Sama-sama berfokus pada penerapan prinsip syariah dalam operasi perbankan. <b>Perbedaan:</b> Penelitian yang ditulis oleh Tasyana Rahmadini berfokus pada pelaksanaan akad murabahah bil wakalah di BTN</p>

			<p>Syariah Pekalongan dan bagaimana hal itu sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 4/2000. Penelitian saya tentang penanganan kredit macet KPR di BTN Syariah Cirebon dengan menganalisis Fatwa DSN-MUI No. 17/2000 dan No. 47/2005.</p>
6.	<p>Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah pada Produk KPR di BTN Syariah Parepare (Analisis Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005). Fitri Inriani (2022).</p>	<p>Menunjukkan dua penyebab utama masalah pembiayaan murabahah di BTN Syariah Parepare. Faktor eksternal berasal dari nasabah, seperti kebiasaan dan gaya hidup yang konsumtif, penurunan penghasilan, dan ketidakmauan untuk membayar cicilan. Faktor internal berasal dari bank, misalnya kesalahan dalam pemeriksaan data nasabah. Bank terlebih dahulu menyelamatkan pembiayaan melalui panggilan intensif, surat peringatan, rescheduling, dan penghapusbukuan. Jika upaya tersebut tidak berhasil, barang jaminan dilaksanakan.</p>	<p><b>Persamaan:</b> Menggunakan metode kualitatif dalam penelitian ini. Keduanya menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Selain itu, Fatwa DSN-MUI, khususnya Fatwa No. 47/DSN-MUI/II/2005, digunakan sebagai dasar untuk menilai kesesuaian praktik bank syariah dengan prinsip syariah.</p> <p><b>Perbedaan:</b> Penelitian Fitri Inriani dilakukan di BTN Syariah Parepare dan berfokus pada penyebab pembiayaan murabahah bermasalah dan tindakan yang diambil bank untuk menyelesaikannya. Sementara itu,</p>

			<p>penelitian saya dilakukan di BTN Syariah Cirebon dan berfokus pada pelaksanaan Fatwa DSN-MUI mengenai penyelesaian pembiayaan bermasalah dan sanksi keterlambatan pembayaran, serta tantangan yang dihadapi bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah.</p>
7.	<p>Implementasi Ta'widh Bagi Nasabah Wanprestasi Pada Pembiayaan KPR Dalam Perspektif Ekonomi Islam di BTN Syariah Yogyakarta. Muhamad Fiqri Aulia Gusti (2023).</p>	<p>BTN Syariah Yogyakarta menerapkan ta'widh kepada nasabah yang tidak memenuhi syarat dalam pembiayaan KPR. Tindakan ini dilakukan untuk mengontrol kewajiban pembayaran dan mengurangi kerugian bank. Ta'widh hanya berlaku untuk pelanggan yang mampu tetapi sengaja menunda pembayaran. Tidak berlaku untuk pelanggan yang benar-benar tidak mampu. Menurut Fatwa DSN-MUI, penerapan ta'widh pada praktik pembiayaan KPR di BTN Syariah Yogyakarta dianggap sejalan dengan prinsip ekonomi Islam karena mengedepankan keadilan, menghindari riba, dan menjaga keseimbangan hak dan kewajiban antara bank dan nasabah.</p>	<p><b>Persamaan:</b> Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. masalah pembiayaan KPR berbasis akad murabahah di BTN Syariah. Keduanya juga menekankan betapa pentingnya menerapkan prinsip syariah saat menyelesaikan pembiayaan bermasalah, dan keduanya menggunakan fatwa DSN-MUI sebagai dasar analisis. Selain itu, metodologi penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, dan data dikumpulkan</p>

			<p>melalui dokumentasi, wawancara, dan studi literatur.</p> <p><b>Perbedaan:</b> terletak pada metode analisis dan lingkup masalah: satu penelitian menyoroti penerapan ta'widh pada nasabah KPR bermasalah dan kesesuaiannya dengan ekonomi Islam, sedangkan lainnya menitikberatkan pada penerapan fatwa DSN-MUI terkait sanksi keterlambatan, penyelesaian kredit macet, serta kendala bank dalam pelaksanaannya.</p>
8.	<p>Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 73 Tahun 2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) dalam Produk KPR Rumah di BSI Kota Pekalongan. Nur Na'ilatur Rizqiyah (2025).</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa produk KPR Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) di BSI Kota Pekalongan sebagian besar telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah. Bank dan nasabah bekerja sama dalam kepemilikan rumah secara bertahap hingga rumah itu menjadi milik penuh nasabah, dengan nasabah membayar sewa atau ujuh atas bagian yang mereka miliki.</p>	<p><b>Persamaan:</b> Berdasarkan dua dokumen tersebut, persamaan utamanya adalah keduanya membahas fatwa DSN-MUI dan membahas KPR di bank syariah. Namun, dokumen pertama berkonsentrasi pada implementasi akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ), sedangkan penelitian saya berkonsentrasi pada penanganan kredit macet pada KPR.</p>

			<p><b>Perbedaan:</b> Fatwa DSN-MUI No 73 Tahun 2008, MMQ, bank BSI Pekalongan, objek, tempat dan waktu penelitian.</p>
9	<p>Prosedur Pengajuan KPR BTN Pada Tipe Rumah Bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru. Delfi Yulvita (2020).</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengajuan KPR Bersubsidi di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru mencakup beberapa tahapan: pengajuan pembiayaan, pemeriksaan dokumen, input informasi pelanggan, analisis prinsip, kunjungan ke bank, perjanjian, dan pencairan dana. Salah satu masalah utama yang dihadapi selama proses ini adalah dokumen nasabah yang tidak lengkap dan nasabah yang tidak melewati pengujian BI.</p>	<p><b>Persamaan:</b> menggunakan wawancara, dokumentasi, observasi, dan membahas KPR subsidi. <b>Perbedaan:</b> Metode kuantitatif, tidak menggunakan aturan Fatwa DSN-MUI, objek, tempat dan waktu penelitian.</p>
10.	<p>Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung. Nurchayono et al., (2023).</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara umum memang penerapan akad Murabahah di BSI Cabang Jelutung sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI. Akan tetapi masih terdapat ketentuan yang tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI yaitu ketidaksesuaian pada produk pembiayaan KPR Syariah, yaitu perbandingan harga lebih besar dibandingkan bank konvensional dalam pembiayaan KPR Syariah,</p>	<p><b>Persamaan:</b> Metode kualitatif, teknik wawancara, menggunakan akad murabahah, Pembiayaan KPR, menggunakan aturan Fatwa DSN-MUI <b>Perbedaan:</b> Menggunakan Bank BSI, observasi, dan membahas KPR subsidi.</p>

		yang di mana seharusnya BSI Cabang Jelutung bisa memberikan harga yang lebih terjangkau kepada masyarakat khususnya umat muslim.	
--	--	--	--

Berdasarkan penelitian–penelitian sebelumnya sebagian besar penelitian terdahulu membahas penerapan akad murabahah dan fatwa DSN-MUI lain seperti No. 04/2000 atau No. 43/2004, namun belum meneliti secara khusus Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah. Selain itu, penelitian sebelumnya banyak dilakukan di cabang BTN Syariah lain seperti Pekalongan, Parepare, dan Yogyakarta, sehingga belum ada penelitian yang fokus pada BTN Syariah Cirebon. Penelitian ini mengisi kesenjangan tersebut dengan mengkaji penerapan fatwa No.47/2005 dalam penanganan kredit macet KPR di BTN Syariah Cirebon, termasuk penerapan sanksi, kendala, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

### **G. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran atau kerangka berfikir adalah dasar berfikir dari penelitian yang di sintesiskan dari fakta-fakta, observasi dan kajian kepustakaan. Oleh karena itu, kerangka pemikiran memuat teori, dalil atau konsep-konsep yang akan dijadikan dasar dalam penelitian. Di dalam kerangka pemikiran variabel-variabel penelitian dijelaskan secara mendalam dan relevan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga dapat dijadikan dasar untuk menjawab permasalahan penelitian (Syahputri Zahra Addini et al., 2023).

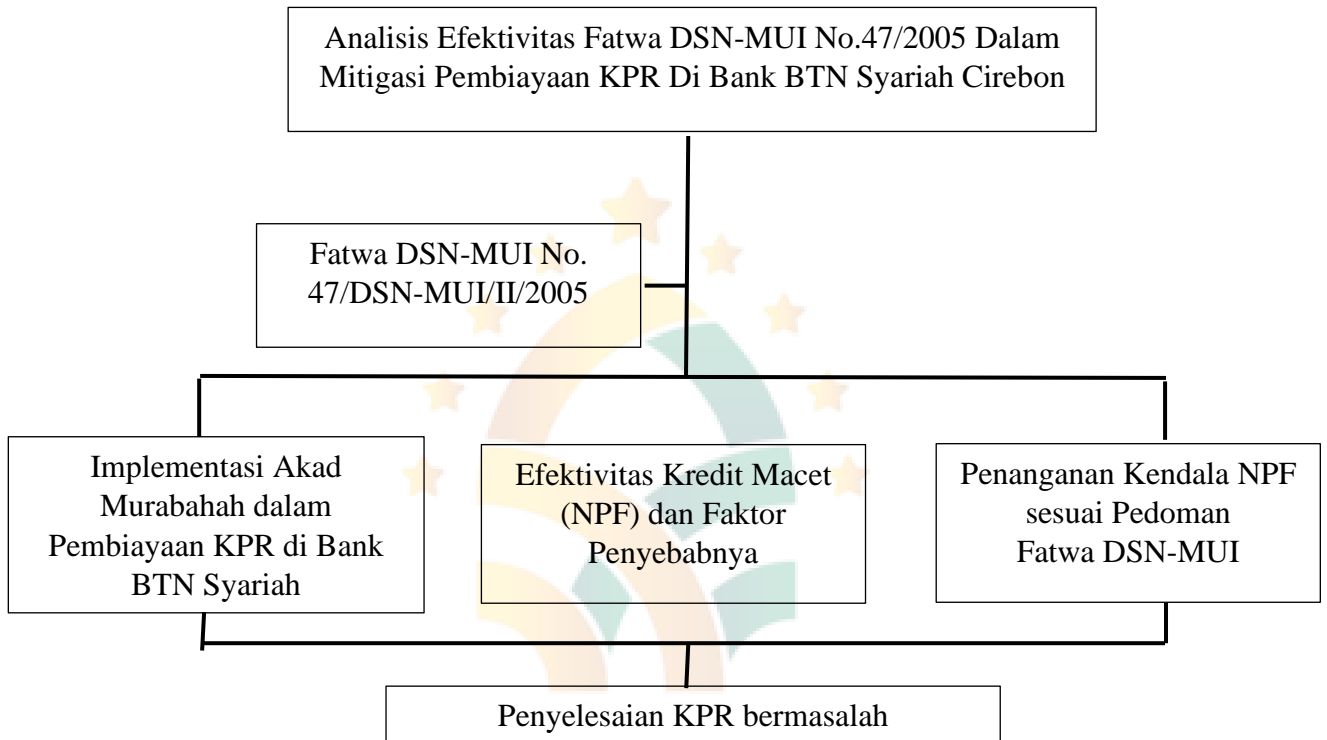
Fatwa DSN-MUI memberikan standar untuk penyelesaian permasalahan pembiayaan secara syariah, seperti penjadwalan ulang, restrukturisasi, atau konversi akad, dengan tetap menjaga nilai keadilan, transparansi, dan menghindari riba dan gharar. Dalam penelitian ini, fatwa tersebut diperiksa secara menyeluruh untuk sejauh mana baik Bank BTN Syariah Cirebon telah menggunakannya dalam menangani masalah pembiayaan, khususnya pada produk KPR berbasis akad murabahah.

Tiga tahap utama digunakan untuk membangun kerangka pemikiran ini. Pertama, akad murabahah diterapkan untuk pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah, yang menentukan potensi timbulnya risiko pembiayaan dan menentukan transaksi pembiayaan. Kedua, munculnya kredit macet (NPF) dan alasannya, baik dari nasabah (misalnya, penurunan kemampuan pembayaran, kelalaian, atau moral hazard/risiko moral), dari Bank (misalnya, analisis pembiayaan yang tidak akurat), dan dari faktor eksternal (misalnya, kondisi ekonomi makro). Ketiga, mekanisme penanganan NPF yang dilakukan oleh pihak Bank, yang kemudian dianalisis kesesuaiannya dengan pedoman yang tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005.

Transaksi pembiayaan dimulai dengan akad murabahah dalam pembiayaan KPR: dari transaksi tersebut dapat muncul pembiayaan bermasalah (NPF) karena berbagai alasan; kemudian, Bank menggunakan Fatwa DSN-MUI untuk menangani NPF, dan analisis kesesuaian antara praktik penanganan yang dilakukan dengan ketentuan fatwa menjadi fokus utama penelitian ini. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu memperkuat tata kelola pembiayaan

syariah, khususnya dalam penanganan pembiayaan bermasalah yang tetap sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan DSN-MUI.

Adapun kerangka berfikir dari penelitian ini adalah sebagai berikut:



Gambar 1.2 kerangka Konseptual

Berdasarkan kerangka pemikiran di atas, bahwa Bank BTN Syariah Cirebon dalam menjalankan kegiatan pembiayaan KPR dengan akad Murabahah berupaya untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI. Permasalahan kredit macet atau pembiayaan bermasalah muncul akibat ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban angsuran, yang dapat disebabkan oleh faktor internal seperti penurunan

pendapatan, pemutusan hubungan kerja, atau kegagalan usaha, serta faktor eksternal seperti bencana alam maupun pandemi.

Dalam menangani pembiayaan bermasalah tersebut, Bank BTN Syariah Cirebon berpedoman pada Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian pembiayaan murabahah bermasalah. Melalui penerapan fatwa tersebut, bank berupaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah tanpa melanggar prinsip keadilan, tolong-menolong, serta kepatuhan terhadap syariah.

Dengan demikian, penelitian ini diarahkan untuk mengetahui bagaimana ketentuan fatwa DSN-MUI tersebut diterapkan dalam penanganan kredit macet pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cirebon, kendala yang dihadapi dalam penerapannya, serta bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan agar tetap sesuai dengan ketentuan hukum Islam dan menjaga stabilitas keuangan Bank Syariah.

## **H. Metode Penelitian**

### **1. Metode dan Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu metode penelitian yang dilakukan pada objek orang sehingga mendapatkan teori dan wawasan yang luas dan lebih jelas terhadap situasi sosial, hasil penelitian kualitatif dapat menemukan masalah, potensi, keunikan objek, makna dari sebuah peristiwa, proses, dan interaksi sosial. (Sugiyono & Lestari, 2021).

Tujuan utama penelitian kualitatif adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang fenomena yang diteliti. Ini mencakup pemahaman tentang pengalaman individu, proses sosial, konteks budaya, interaksi, konstruksi makna, dan dinamika yang terjadi dalam fenomena tersebut (Qomarudin & Sa'diyah, 2024).

Pendekatan yang digunakan penulis yaitu pendekatan studi kasus. Pendekatan studi kasus berfokus pada analisis mendalam terhadap satu atau beberapa kasus tertentu untuk memahami fenomena dengan lebih detail (Poltak & Widjaja, 2024).

## 2. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini akan menelaah Tinjauan Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 Terhadap Penanganan Kredit Macet Pada Pembiayaan KPR Di Bank BTN Syariah Cirebon Jl. Kartini No.68, Sukapura, Kec. Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat 45123. Penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan November.

## 3. Objek dan Subjek Penelitian

Objek penelitian ini adalah Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/2005 tentang penyelesaian penagihan murabahah nasabah tidak mampu membayar. Karena fatwa ini menjadi pedoman syariah yang penting dalam penyelesaian permasalahan pembiayaan di Bank Syariah, sehingga penting dikaji pelaksanaannya sebagai landasan hukum dalam penanganan kemacetan kredit KPR di Bank BTN Syariah Cirebon.

Dalam penelitian ini objek yang diteliti Penanganan kredit macet pada pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cirebon. Karena KPR merupakan produk pembiayaan utama di Bank BTN Syariah dan kredit macet menjadi permasalahan yang harus diatasi dengan strategi sesuai prinsip syariah agar Bank tetap sehat dan nasabah memperoleh penyelesaian yang adil serta menghindari kerugian.

#### 4. Sampel Penelitian

*Purposive sampling* adalah metode pengambilan sampel pada subjek mana yang dipilih secara sengaja sesuai dengan kriteria yang relevan bagi peneliti. *Purposive sampling* adalah teknik yang sering digunakan dalam penelitian kualitatif, terutama ketika peneliti ingin mempelajari kasus-kasus yang berbeda atau sangat terkait dengan pertanyaan penelitian. Metode ini memungkinkan peneliti untuk fokus pada kelompok atau individu yang paling relevan dengan tujuan penelitian, yang membuat informasi yang dikumpulkan lebih kaya dan spesifik. Namun sifatnya yang sangat subyektif dapat membuat hasil penelitian sulit untuk digeneralisasikan. (Subhaktiyasa, 2024).

*Purposive sampling* merupakan teknik pengambilan sampel harus sesuai dengan produk KPR di Bank BTN Syariah Cirebon, maka sampel yang dipilih, yaitu pegawai bank BTN Syariah Cirebon yang terlibat langsung pada terjadinya penawaran, akad berlangsung, mekanisme sistem, sanksi yang ditetapkan, hingga KPR berada di nasabah yang dilakukan oleh relationship manager financing Service.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian kualitatif, yaitu:

### a. Wawancara

Wawancara, metode pengumpulan data, melibatkan interaksi langsung antara peneliti dan subjek penelitian. Tujuan dari wawancara kualitatif adalah untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik tentang pengalaman, pandangan, dan perspektif orang-orang yang terlibat dalam topik penelitian. Tergantung pada tingkat kerangka kerja yang telah ditetapkan sebelumnya, wawancara dapat dilakukan secara terstruktur, semi-terstruktur, atau tidak terstruktur.

### b. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang melibatkan pengamatan langsung terhadap partisipan dan konteks yang terlibat dalam fenomena penelitian. Observasi kualitatif dapat dilakukan di lingkungan yang dirancang khusus untuk penelitian atau di lingkungan kehidupan nyata. Ini memberi peneliti kesempatan untuk melihat interaksi sosial, perilaku, dan konteks yang terkait dengan fenomena yang diteliti.

### c. Dokumentasi

Dokumentasi melibatkan pengumpulan data dari dokumen, arsip, atau bahan tertulis lainnya yang berkaitan dengan subjek penelitian. Dokumen yang digunakan dapat berupa catatan, laporan, surat, buku, atau dokumen resmi lainnya. Studi dokumentasi memberikan wawasan tentang sejarah,

kebijakan, peristiwa, dan kemajuan yang terkait dengan subjek penelitian (Ardiansyah et al., 2023).

## 6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Analisis kualitatif adalah proses mencari data menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan bahan lain sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Teknik analisis data dalam kasus ini menggunakan analisis data kualitatif, mengikuti konsep yang diberikan Milles & Huberman.

Analisis data kualitatif bersifat spesifik, terutama dalam hal meringkas dan menggabungkan data ke dalam analisis aliran yang mudah dipahami oleh orang lain. Ini berbeda dengan informasi kuantitatif, yang lebih sistematis, baku, dan ringkas (Asma Yunita et al., 2024).

### a. Pengumpulan Data

Data primer yakni data yang di kumpulkan langsung dari sumber aslinya melalui metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan data sekunder yakni data yang di ambil dari sumber yang sudah ada seperti dari dokumen, laporan, artikel ilmiah atau statistik publik.

### b. Reduksi Data

Tahapan ini berlangsung terus menerus sejalan pelaksanaan penelitian berlangsung. Dimaksudkan untuk lebih menajamkan, menggolongkan,

mengarahkan, membuang data yang tidak diperlukan dan mengorganisasikannya.

#### c. Penyajian Data

Penyajian data adalah sekumpulan informasi terusan yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan mencermati penyajian data, peneliti lebih mudah memahami apa yang terjadi dan apa yang harus dilakukan. Bentuk data yang disajikan dapat berupa bagan, uraian singkat, grafik, chart, atau label.

#### d. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi

Berdasarkan data yang telah direduksi dan disajikan, peneliti membuat kesimpulan yang didukung dengan bukti yang kuat pada tahap pengumpulan data. Kesimpulan adalah jawaban dari rumusan masalah dan pertanyaan yang telah diungkapkan oleh peneliti sejak awal.

### 7. Teknik Keabsahan Data

Triangulasi merupakan usaha untuk mengecek keabsahan data atau informasi dari sudut pandang yang berbeda-beda terhadap apa yang telah dilakukan oleh periset, caranya adalah dengan sebanyak mungkin mengurangi ketidakjelasan dan makna ganda yang terjadi ketika data dikumpulkan dan dianalisis. triangulasi meliputi empat hal, yaitu:

#### a. Triangulasi metode

Triangulasi metode dilakukan dengan cara membandingkan informasi atau data dengan cara yang berdeda. Seperti diketahui, dalam penelitian kualitatif, peneliti menggunakan metode wawancara,

observasi, dan survei. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang informasi tertentu, peneliti dapat menggunakan wawancara bebas dan wawancara terstruktur.

b. Triangulasi antar-peneliti

Menggunakan lebih dari satu orang dalam pengumpulan dan analisis data dikenal sebagai triangulasi antar-peneliti; metode ini diakui untuk memperluas spektrum pengetahuan tentang apa yang digali dari subjek penelitian. Selain melalui wawancara dan observasi, peneliti dapat menggunakan dokumen tertulis, arsip, dokumen sejarah, catatan rekaman, dan observasi orang yang terlibat.

c. Triangulasi Sumber

Triangulasi sumber adalah triangulasi pertama yang dibahas dalam menguji data dari beberapa informan yang akan menerima informasinya dengan cara melakukan mengecek data yang diperoleh selama perisetan melalui berbagai sumber atau informan, dapat meningkatkan kredibilitas data.

d. Triangulasi Teori.

Akhir dari penelitian kualitatif adalah rumusan informasi atau pernyataan tesis. Untuk menghindari bias pribadi peneliti terhadap temuan atau kesimpulan mereka, informasi tersebut dibandingkan dengan perspektif teori relevan. Triangulasi teori dapat membantu meningkatkan pemahaman, asalkan peneliti dapat mempelajari informasi teoretik secara menyeluruh tentang hasil analisis data yang dikumpulkan. Tahap ini

diakui sebagai yang paling sulit karena peneliti harus menggunakan keputusan ahli ketika membandingkan temuan mereka dengan perspektif tertentu, terutama jika perbandingan tersebut menunjukkan hasil yang sangat berbeda (Susanto et al., 2023).

## **I. Sistematika Penulisan**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Pembatasan masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Kerangka Teori, Metodologi Penelitian, dan Sistematika penelitian. Dalam bab ini akan membahas masalah yang di angkat dalam penelitian, mekanisme penelitian, dan sistematika penelitian.

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini akan membahas penjelasan umum tentang Bank Syariah, Fatwa DSN-MUI, KPR, Mitigasi dan penyelesaian KPR bermasalah.

### **BAB III KPR DI BANK BTN SYARIAH CIREBON**

Bab ini akan membahas profile Bank BTN Syariah seperti sejarah Bank BTN Syariah KC Cirebon dan produk dan layanan Bank BTN Syariah Cirebon, KPR di Bank BTN Syariah Cirebon, KPR bermasalah di Bank BTN Syariah Cirebon

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini berisikan penjelasan dari hasil penelitian, yaitu bagaimana Penanganan Mitigasi Pembiayaan KPR Bermasalah di Bank BTN Syariah Cirebon, Efektivitas Fatwa DSN MUI Dalam Mitigasi Pembiayaan KPR di

Bank BTN Syariah Cirebon, Kendala Implementasi Fatwa DSN MUI Pada Mitigasi Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Cirebon

## **BAB V PENUTUP**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari Implementasi Fatwa DSN-MUI No.47 dalam Penanganan Kredit Macet, Kendala dan Tantangan yang di hadapi Bank BTN Syariah KC Cirebon, produk pembiayaan KPR yang menggunakan akad murabahah di Bank BTN Syariah KC Cirebon dan saran dari hasil temuan penelitian.

