

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>1</sup> Bank itu ada yang operasionalnya memakai system bunga dan juga ada yang mempergunakan sistem bagi hasil. Bank yang mempergunakan system bagi hasil adalah bank syariah. Bank syariah menjadi ciri khas Indonesia beda dengan negara lain, negara lain menggunakan istilah Bank Islam bukan Bank Syariah.

Bank syariah atau bank adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yaitu bank mengikuti suruhan dan larangan yang tercantum dalam al-Quran dan Hadist, diantaranya praktek-praktek yang dilakukan zaman Rasulullah SAW yaitu menerima deposit menyalurkan dana, dan melakukan transfer telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari zaman kehidupan umat islam bahkan sejak zaman Rasulullah.<sup>2</sup>

Fungsi bank secara umum adalah bank sebagai penghimpun dan penyalur dana, namun di bank syariah ada fungsi lain yaitu sebagai fungsi sosial.<sup>3</sup> Penyaluran dana (*lending*) berupa kredit di bank konvensional lain hal dengan di

---

<sup>1</sup>Lihat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat (2) Tentang Perbankan Syariah

<sup>2</sup>Adiwarman Azmar Karim, Bank Islam, “*Analisis Fiqih dan Keuangan*”, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010. Hlm.18

<sup>3</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat (2) Tentang Perbankan Syariah pasal 4 ayat 2 dan 3

Bank Syariah, di Bank Syariah penyaluran dana berupa pembiayaan syariah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat 25, Tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudhārabah* dan *musyārahah*.
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijārah* atau sewa beli dalam bentuk *ijārah muntahiya bi al-tamlik*.
3. Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang *murābahah*, *salam*, dan *ishtisna*
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijārah* untuk transaksi multijasa.<sup>4</sup>

Undang undang tersebut juga mengatur secara rinci tentang jenis dan kegiatan usaha, kelayakan penyaluran dana, dan larangan bagi Bank Syariah dan UUS. Pada Pasal 19 ayat 1 Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi penghimpunan dana dan penyaluran dana berdasarkan akad-akad yang terdapat dalam ekonomi islam. Seperti *wadiah*, *mudhārabah*, *musyārahah*, *murābahah*, dan akad-akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum islam.<sup>5</sup>

Berawal dari akuisi Bank Jasa Arta oleh Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 19 Desember 2007 dan kemudian diikuti dengan perolehan ijin dari Bank Indonesia untuk mengubah kegiatan usaha Bank Jasa Arta dari bank umum konvensional menjadi bank umum yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan

---

<sup>4</sup>Abdul Ghafur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*, 2009, Bandung: Reflika Aditama. hlm. 126

<sup>5</sup>[www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)>UU\_08\_Syariah (Diakses pada selasa, 07 November 2017 pada jam 11.00 WIB.)

prinsip syariah tanggal 16 Oktober 2008, maka lahirlah Bank Umum Syariah yang diberi nama PT. Bank Syariah BRI (yang kemudian di sebut nama PT. Bank BRISyariah) pada tanggal 17 November 2008.<sup>6</sup>

BRISyariah adalah salah satu bank yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang disalurkan adalah KPR BRISyariah iB.

KPR BRISyariah iB adalah Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murābahah*) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan. Keuntungan KPR BRISyariah iB yaitu persyaratan yang cukup mudah, proses yang cepat, dan jangka waktu yang lama hingga 15 tahun.<sup>7</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia selain makanan dan pakaian. Rumah sangat penting bagi keluarga, karena rumah merupakan tempat untuk istirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk bekerja atau beraktivitas di luar. Maka tidak heran apabila permintaan masyarakat akan pembiayaan rumah selalu bertambah dikarenakan meningkatnya populasi kependudukan.

Namun harga rumah yang terus melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh BRI Syariah sehingga membuat produk pembiayaan konsumtif yang banyak dikenal dengan KPR BRISyariah iB.

---

<sup>6</sup>Modul BRISyariah

<sup>7</sup>*Ibid.*

Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah masyarakat yang mengambil kredit pada bank syariah merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan dengan akad *murābahah bil wakalah* dan akad *ijārah mutahiya bittamlik*.

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR BRISyariah iB ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem *murābahah* yang berbasis margin, *ijārah muntahiyah bittamlik* (IMBT) yang berbasis sewa dan diakhiri dengan hibah oleh pihak bank.

Penulis meneliti produk tersebut di BRISyariah KCP pelabuhanratu karena penulis pernah melakukan praktek kerja lapangan disana sehingga data yang diperlukan pun mudah untuk didapatkan. Akad yang digunakan dalam produk KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pelabuhanratu adalah akad *murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamliik* (IMBT). Kedua akad tersebut menjadi pilihan untuk nasabah dalam melakukan pembiayaan KPR BRISyariah iB.

Akad *murābahah* biasa dikenal dengan *Bai' al-murābahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai'*

*al-murābahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>8</sup>

*Murābahah* juga merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada bank syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip *murābahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional.<sup>9</sup> Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual di cantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, *murābahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil, atau muajjal*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.<sup>10</sup>

Sedangkan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) adalah akad transaksi sewa menyewa rumah antara bank dan Nasabah, dengan biaya sewa (*ujroh*) yang disepakati oleh kedua pihak dan akhir periode sewa Bank menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah.<sup>11</sup> Skema pembiayaan *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* ini dilaksanakan sebagaimana akad *Ijārah Muntahiyah*

---

<sup>8</sup>M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah*, 2012, Bandung: Alfabeta. hlm. 43-44

<sup>9</sup>Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, 2009, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 176

<sup>10</sup>Adiwarman Azmar Karim. *Ibid.* hlm. 98

<sup>11</sup>*Ibid.*

*Bittamlik* pada umumnya, dimana nasabah membayar abgsuran setiap bulan sebagai uang sewa, lalu pada akhir sewa atas barang tersebut dialihkan kepada nasabah. Untuk skema pembiayaanya, nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank dengan barang jaminan yang ditawarkan, selanjutnya jika pengajuan pembiayaan disetujui oleh pihak Bank, maka akan dibuat akad untuk pembiayaan.

Adapun akad yang digunakan pada skema pembiayaan *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* , adalah akad jual beli, akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* dan akad hibah. Akad jual beli digunakan untuk penjualan barang jaminan milik nasabah yang kemudian dijual kepada bank. Selanjutnya barang yang sudah menjadi milik Bank ini disewakan kepada nasabah dengan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* , setelah masa sewa berakhir, dilaksanakan akad hibah untuk menyerahkan kepemilikan barang dari Bank kepada nasabah.

Dalam *ijārah muntahiyah bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa (alternatif 1) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan samapai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>*Ibid.*

Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa (alternatif 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa yang dibayarkan relative besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat meghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.<sup>13</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak ihab selaku accounting officer di BRISyariah KCP Pelabuhanratu nasabah yang melakukan pembiayaan KPR BRISyariah iB pada tahun 2017 ada empat pembiayaan, dengan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamliik* ada satu pembiayaan dipersentasekan jadi 25% , sedangkan nasabah yang melakukan pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad *Murābahah* ada tiga pembiayaan dipersentasekan jadi 75% .

Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian di Bank BRISyariah KCP Pelabuhanratu dimana penulis ingin meneliti dan mengkaji lebih lanjut untuk membandingkan kedua akad tersebut mana yang lebih baik bagi bank dan nasabah. dengan itu penulis menuangkan dalam judul : “Analisis Komparatif Penerapan Akad *Murābahah* Dengan Akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* Pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB Di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu”.

---

<sup>13</sup>*Ibid.*

## **B. Rumusan dan Pertanyaan Masalah**

Masalah penelitian adalah produk pembiayaan KPR BRISyariah iB menggunakan dua akad yaitu akad Akad *Murābahah* dan Akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik*, akad tersebut diduga memiliki kelebihan dan kekurangan karena itu penulis akan membandingkan antara dua akad tersebut, mana yang lebih sesuai dan masalah dari segi hukum untuk dioperasionalkan.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis membatasi masalah penelitiann ini dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana norma pelaksanaan akad *Murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* dalam produk pembiayaan KPR BRISyariah iB KCP Pelabuhanratu?
2. Bagaimana Analisis perbandingan norma penerapan akad *Murābahah* dengan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* dalam produk pembiayaan KPR BRISyariah iB KCP Pelabuhanratu?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini untuk memberikan jawaban terhadap rumusan masalah yang telah dikemukakan, guna untuk melancarkan suatu penelitian di antaranya :

1. Untuk mengetahui bagaimana norma pelaksanaan akad *Murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* dalam produk pembiayaan KPR BRISyariah iB KCP Pelabuhanratu.
2. Untuk mengetahui bagaimana analisis perbandingan norma penerapan akad *Murābahah* dengan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* dalam produk pembiayaan KPR BRISyariah iB KCP Pelabuhanratu.



#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan antara lain :

##### 1) Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan lewat serangkaian penelitian dan penelitian yakni pelaksanaan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad *Murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik* di BRISyariah KCP Pelabuhanratu.

##### 2) Praktis

Kegunaan praktis dari penulis ini adalah dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi Bank BRI Syariah dalam menyampaikan informasi mengenai Akad yang digunakan dalam Produk kredit pemilikan rumah ke calon nasabah.

#### **E. Studi Terdahulu**

Guna menghindari adanya plagiarisme, beberapa hasil penelitian dan publikasi yang dapat diidentifikasi. *Pertama*, penelitian yang berjudul “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murābahah Dan Akad Musyārahah Pada Bank Muamalat (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Surabaya). Penelitian tersebut disusun oleh Eva Rosyida, Universitas Negeri Surabaya [eva.rosyida@gmail.com](mailto:eva.rosyida@gmail.com). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa angsuran hunian syariah dengan akad Murābahah lebih besar dibandingkan angsuran hunian syariah dengan akad Musyārahah. Hal ini dikarenakan harga rumah dari tahun ke tahun akan mengalami kenaikan. Sehingga Bank telah memperkirakan harga jual rumah beberapa tahun ke

depan. Selain itu, pada akad *Murābahah* harga rumah dinilai secara general, maksudnya harga rumah dinilai dari awal pembuatan. Mulai dari harga bahan bangunan, tukang, dan lain-lain. Penerapan angsuran secara fixed atau tetap juga menjadi salah satu faktor yang menyebabkan akad *Murābahah* lebih mahal dibandingkan akad *Musyārahah*. Bank telah membuat ekspektasi harga untuk besarnya angsuran. Faktor inilah yang mengakibatkan besarnya angsuran dengan akad *Murābahah* lebih besar dibandingkan *Musyārahah*. Berbeda dengan akad *Musyārahah* yang angsurannya lebih murah. Hal ini dikarenakan harga rumah yang digunakan adalah harga pada tahun nasabah mengambil cicilan. Dan nasabah hanya membayar sewanya setiap tahun sesuai dengan yang telah ditetapkan. Akad *Murābahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan hunian rumah dengan jangka waktu yang pendek yaitu kurang dari lima tahun. Sedangkan akad *Musyārahah* lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang yaitu lebih dari lima tahun.<sup>14</sup>

Penelitian yang dikaji oleh penulis berbeda dengan penulis terdahulu ini, perbedaannya dengan penelitian penulis adalah penulis terdahulu ini membahas mengenai bagaimana perbandingan pembiayaan hunian syariah dengan akad *murābahah* dan akad *musyārahah* pada bank muamalat studi kasus pada bank muamalat surabaya. sedangkan penelitian penulis membahas mengenai bagaimana pelaksanaan akad *Murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bitamlik* dalam pembiayaan produk KPR BRISyariah di Bank BRISyariah KCP

---

<sup>14</sup>Eva Rosyida, *Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murābahah Dan Akad Musyārahah Pada Bank Muamalat (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Surabaya)*. Diakses dari [ejournal.unesa.ac.id/article/4116/57/article.pdf](http://ejournal.unesa.ac.id/article/4116/57/article.pdf), 9 desember 2017

Pelabuhanratu dan kemudian membandingkan kedua akad tersebut mana yang lebih baik bagi bank dan bagi nasabah.

*Kedua*, penelitian yang berjudul “Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di BANK BTN Surakarta). Penelitian tersebut disusun oleh Vicky Kustrihariyanto, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2008. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : Pertama maksud dan tujuan kredit pemilikan rumah. Yaitu agar dapat membantu memenuhi kebutuhan dasar dalam hal ini kebutuhan primer yaitu papan, membantu para nasabah yang ingin memiliki rumah akan tetapi tidak mempunyai uang secara cash dalam jumlah banyak. Kedua pembayaran dan bunga kredit pemilikan rumah. Nasabah kredit pemilikan rumah pada proses pembayaran dan bunga merasakan tidak berat jika setiap bulannya harus adanya potongan gaji untuk mengangsur KPR. Ketiga proses pengajuan kredit pemilikan rumah. Pola perilaku secara rasional nasabah yang masih lajang mengajukan kredit pemilikan rumah untuk mempersiapkan nantinya setelah menikah dapat memiliki rumah sendiri. Tindakan ini dijalani melalui kredit pemilikan rumah agar mendapatkan hasil yang terbaik dalam memenuhi kebutuhan primer. Keempat perilaku pemanfaatan kredit pemilikan rumah disini bagaimana tindakan rasional atau perilaku nasabah dalam memanfaatkan rumah tersebut mendorong indikasi cepat dapat selesai. Nasabah yang awalnya memiliki rumah hanya untuk kebutuhan primer saja memiliki pikiran untuk kredit pemilikan rumah juga

sebagai investasi. Hal ini juga muncul keinginan tersebut dipengaruhi karena investasi tersebut nantinya dapat digunakan oleh putra – putrinya setelah dewasa.<sup>15</sup>

Penelitian yang dikaji oleh penulis berbeda dengan penulis terdahulu ini, perbedaannya dengan penelitian penulis adalah penulis terdahulu ini membahas mengenai pengetahuan dan perilaku nasabah dalam pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di BANK BTN Surakarta sedangkan penelitian penulis membahas mengenai bagaimana perbandingan kedua akad yang digunakan yaitu akad *murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bitamblik* dalam produk KPR BRISyariah iB di Bank BRISyariah KCP Pelabuhanratu.

*Ketiga*, penelitian yang berjudul “Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia”. Penelitian tersebut disusun oleh Ratnaningrum, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa KPR pada Perbankan Syariah saat ini telah menerapkan prinsip pembiayaan sesuai syariah di setiap transaksi kreditnyadengan memperhatikan akad, harga jual beli, persyaratan peminjaman (kredit), waktu pembayaran, cara pembayaran cicilan, dan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C (*Prudential Principle*). Dengan menggunakan konsep akad *murābahah*, akad yang lazim digunakan oleh beberapa bank syariah selain akad *ijārah munthaia bi tamlīk* (IMBT) dan *Ba’I Bithhaman Ajil* (BBA), KPR Syariah mencoba membantu masyarakat menengah kebawah

---

<sup>15</sup> Vicky Kustrihariyanto, *Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) (Studi Deskriptif Kualitatif Tentang Pengetahuan Dan Perilaku Nasabah Dalam Pemanfaatan Kredit Pemilikan Rumah Di BANK BTN Surakarta)*. Diakses dari <https://core.ac.uk/download/pdf/16507133.pdf> , 9 desember 2017

untuk memperoleh hunian yang layak melalui pembayaran kredit yang jangka waktunya semakin relative panjang kepada nasabah pada saat pembelian barang.<sup>16</sup>

Penelitian yang dikaji oleh penulis berbeda dengan penulis terdahulu ini, perbedaannya dengan penelitian penulis adalah penulis terdahulu ini membahas mengenai bagaimana penerapan Kredi Kepemilikan Rumah Syariah di Indonesia dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C (*Prudential Principle*). Sedangkan penelitian penulis membahas bagaimana perbandingan akad yang digunakan dalam produk KPR BRISyariah iB di BRISyariah KCP Pelabuhan ratu, yaitu akad Murābahah dan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamliik*.

*Keempat*, penelitian yang berjudul “Evaluasi Pemanasan Produk Kredit Pemilikan Rumah KPR) Syariah Dengan Akad Murābahah (Studi Pada Bank Permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta)”. Penelitian tersebut disusun oleh Muhammad Alwi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta, 2011. Hasil penelitian ini adalah strategi pemasaran permata bank yaitu sosialisasi produk-produk melalui media yang ada seperti televisi, radio, brosur, pamphlet, spanduk, sponsor pada momen-momen tertentu yang dianggap cukup efektif dalam proses sosialisasi. Akan tetapi pembiayaan KPR Syariah mengalami Fluktuasi (peningkatan dan penurunan).<sup>17</sup>

Penelitian yang dikaji oleh penulis berbeda dengan penulis terdahulu ini, perbedaannya dengan penelitian penulis adalah penulis terdahulu ini membahas

---

<sup>16</sup>Ratnaningrum, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia*”. Diakses dari [digilib.uin-suka.ac.id](http://digilib.uin-suka.ac.id), 9 desember 2017

<sup>17</sup>Muhammad Alwi, *Evaluasi Pemanasan Produk Kredit Pemilikan Rumah KPR) Syariah Dengan Akad Murābahah (Studi Pada Bank Permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta)*”, Diakses dari [repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream](http://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream), 9 desember 2017

mengenai bagaimana strategi pemasaran Produk KPR dengan akad *Murābahah* studi kasus pada Bank Permata Cabang Kebon Jeruk Jakarta, sedangkan penulis membahas mengenai bagaimana perbandingan dua akad yang digunakan dalam produk KPR BRISyariah KCP Pelabuhanratu yaitu akad *Murābahah* dan *Ijārah Muntahiyah Bittamliik*, dari kedua akad tersebut mana yang lebih baik bagi nasabah dan bagi bank.

*Kelima*, penelitian yang berjudul “Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor)”. Penelitian tersebut disusun oleh Wasilatul Aliah, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Syarif Hidayatullah Jakarta, 2010. Hasil Penelitian ini adalah penulis menggunakan rumus product moment, maka dapat dilihat dari hasil perhitungan bahwa  $H_a$  diterima dan  $H_0$  ditolak. Artinya ada hubungan yang signifikan antara preferensi nasabah dengan pelayanan dan system operasional yang diberikan oleh KPR Syariah. Artinya semakin bagus pelayanan dan sistem operasional yang diberikan oleh KPR Syariah maka akan semakin tinggi pula tingkat preferensi nasabah terhadap KPR Syariah.<sup>18</sup>

Penelitian yang dikaji oleh penulis berbeda dengan penulis terdahulu ini, perbedaannya dengan penelitian penulis adalah penulis terdahulu ini membahas mengenai bagaimana hubungan antara preferensi nasabah dengan pelayanan dan system operasional yang diberikan oleh KPR Syariah pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor, sedangkan penelitian penulis membahas mengenai bagaimana pembiayaan produk KPR BRISyariah di Bank BRISyariah KCP Pelabuhanratu

---

<sup>18</sup>Wasilatul Aliah *Preferensi Nasabah Terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah (Studi Pada Bank BTN Syariah Cabang Bogor)*. Diakses dari <https://media.neliti.com/.../167900-ID-analisis-tingkat-pemahaman-kpr-syariah-p.pdf>, 9 desember 2017.

dengan pelaksanaan akad *Murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bitamlik* kemudian membandingkan dari kedua akad tersebut mana yang lebih baik bagi bank dan bagi nasabah.

#### **F. Kerangka pemikiran**

Perbankan Syariah dalam operasionalnya memiliki produk-produk perbankan yang dapat digunakan oleh masyarakat baik untuk kepentingan konsumtif maupun produktif untuk mencukupi kebutuhan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari. Produk-produk perbankan syariah yaitu produk penghimpun dana, penyaluran dana, serta layanan jasa perbankan yang digunakan sesuai dengan prinsip syariah diantaranya menggunakan akad *Mudharabah*, *Musyārahah*, *Murābahah*, *muzaraah*, *musaqah*, *salam*, *istishna*, *ijārah*, *ijārah Muntahia bil tamlik*, *Wakalah*, *Hiwalah*, *Rahn*, dan *Qard*.

Berdasarkan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam Buku II tentang akad BAB I Ketentuan umum pasal 20 ayat 1 Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.

Menurut Adiwarman Karim bahwa akad dapat dilihat dari segi ada atau tidak adanya kompensasi. Bentuk akad tersebut dibagi menjadi dua bagian, yaitu :

a) Akad *tabaru*

Akad *tabaru* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *not-for profit transaction* (transaksi nirlaba) akad *tabaru* dilakukan dengan tujuan

tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan, dalam akad *tabaru'* pihak yang berbuat kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Contoh akad-akad *tabaru'* adalah *qard, rahn, hiwalah, wakalah, hibah, waqf, shadaqh, hadiah* dan lain-lain.<sup>19</sup>

b) Akad *tijārah/mu'awadah*

Akad *tijārah* adalah akad-akad yang dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersil. Contoh akad *tijārah* adalah akad-akad investasi, jual-beli, sewa-menyewa, dan lain-lain. Berdasarkan tingkat kepastian dari hasil yang diperolehnya, akad *tijārah* pun dapat kita bagi menjadi dua kelompok besar, yaitu *uncertainty contract* dan *Natural certainty contract*.<sup>20</sup>

1) *Natural Certainty Contract (NCC)*

Dalam NCC, kedua belah pihak saling mempertukarkan aset yang dimilikinya karena itu objek pertukarannya ( baik barang maupun jasa) pun harus ditetapkan diawal akad dengan pasti, baik jumlahnya (*quantity*), mutunya (*quality*), harga (*price*), dan waktu penyerahannya (*time of delivery*). Jadi, kontrak-kontrak ini secara “*Sunatullah*” (*by their nature*) menawarkan *return* yang tetap dan pasti. Yang termasuk dalam kategori ini adalah kontrak-kontrak yang berbasis jual-beli, upah-mengupah, dan sewa-menyewa, yaitu akad jual-beli (*Al-Bai', Salam, dan Istishna'*) dan Akad Sewa-Menyewa (*Ijārah* dan *IMBT*).<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup>*Ibid.* hlm. 66

<sup>20</sup>*Ibid.* hlm. 70

<sup>21</sup>*Ibid.* hlm. 72



## 2) *Natural Uncertainty Contracts (NUC)*

Dalam NUC, pihak-pihak yang bertransaksi saling mencampurkan asetnya (baik *real assets* maupun *financial assets*) menjadi satu kesatuan, dan kemudian menanggung risiko bersama-sama untuk mendapatkan keuntungan. Disini, keuntungan dan kerugian ditanggung bersama. Karena itu, kontrak ini tidak memberikan kepastian pendapatan (*return*), baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*)-nya. Yang termasuk dalam kontrak ini adalah kontrak-kontrak investasi. Kontrak investai ini secara “*sunatullah*” (*by their nature*) tidak menawarkan *return* yang tetap pasti. Jadi sifatnya tidak *fixed and predetermined*. Contoh-contoh NUC adalah *musyārahah* (*wujuh*, *‘inan*, *abdan*, *muwafadhah*, *mudhārabah*), *muzara’ah*, *musaqah*, dan *mukhabarah*.<sup>22</sup>

Berdasarkan Undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 1 ayat (13) Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudhārabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyārahah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murābahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijārah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijārah wa iqtina*).

---

<sup>22</sup> *Ibid.* hlm. 75

Salah satu skim fiqih yang diterapkan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli murābahah, dalam konotasi islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam murābahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa persentase, jika seseorang melakukan penjualan komoditi/barang dengan tidak memberi tahu berapa nilai pokoknya, maka bukan termasuk murābahah, walaupun ia juga mengambil keuntungan dari penjualan tersebut. Yang mana persentase ditetapkan dalam pembayaran secara angsuran.<sup>23</sup>

Adapun skim fiqih yang diterapkan oleh perbankan syariah adalah skim *ijārah muntahiya bitamblik*, pengertian IMBT menurut PBI No. 8/21/PBI/2006 pasal 1 ayat (11) dan PBI no. 8/24/PBI/2006 pasal 1 ayat (11) menyebutkan, IMBT adalah akad sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa baik dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad sewa.<sup>24</sup>

Berdasarkan hasil rapat pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Sabtu, tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H./1 April 2000. memutuskan Fatwa DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah*, menurut keputusan tersebut kredit kepemilikan rumah dibolehkan berdasarkan prinsip murābahah.

---

<sup>23</sup> *Ibid.* hlm. 113.

<sup>24</sup> Atang Abd. Hakim, *Fiqih Perbankan Syariah, "Transformasi fiqh muamalah ke dalam perundang-undangan*, 2011, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 264

Berdasarkan yang diterima DSN-MUI dari surat Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/I/2002 tanggal 17 Januari 2002 tentang Permohonan Fatwa. Kemudian rapat pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H. / 28 Maret 2002 M memutuskan Fatwa DSN MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-ijārah al-muntahiyah bi al-tamlik*, menurut keputusan tersebut kredit kepemilikan rumah dibolehkan berdasarkan prinsip *al-ijārah muntahiyah bitamliik* Pihak yang melakukan *al-Ijārah al-Muntahiah bi al-tamliik* harus melaksanakan akad Ijārah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijārah* selesai, dan janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijārah adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijārah* selesai.

Dasar hukum tentang akad *murābahah* yaitu :

1) Al-quran

QS. Al-Baqarah (2): 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ  
وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah

telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.<sup>25</sup>

## 2) Hadist

Hadist Rasulullah saw :

و حَدَّثَنِي أَبُو الطَّاهِرِ وَحَزْمَلَةُ بْنُ يَحْيَى وَاللَّفْظُ لِحَزْمَلَةَ قَالَ أَخْبَرَنَا ابْنُ وَهْبٍ أَخْبَرَنِي يُونُسُ عَنْ ابْنِ شِهَابٍ أَخْبَرَنِي  
عَامِرُ بْنُ سَعْدِ بْنِ أَبِي وَقَّاصٍ أَنَّ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ قَالَ نَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ وَلِبَسَتَيْنِ  
نَهَى عَنْ الْمَلَامَسَةِ وَالْمُنَابَذَةِ فِي الْبَيْعِ وَالْمَلَامَسَةُ لَمَسُ الرَّجُلِ ثَوْبَ الْآخَرِ بِيَدِهِ بِاللَّيْلِ أَوْ بِالنَّهَارِ وَلَا يَقْبَلُهُ إِلَّا بِذَلِكَ  
وَالْمُنَابَذَةُ أَنْ يَبْدَأَ الرَّجُلُ إِلَى الرَّجُلِ بِتَوْبِهِ وَيَبْدَأَ الْآخَرُ إِلَيْهِ ثَوْبَهُ وَيَكُونُ ذَلِكَ بَيْعَهُمَا مِنْ غَيْرِ نَظَرٍ وَلَا تَرَاضٍ وَ  
حَدَّثَنِيهِ عَمْرُو التَّائِدُ حَدَّثَنَا يَعْقُوبُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ بْنِ سَعْدٍ حَدَّثَنَا أَبِي عَنْ صَالِحٍ عَنْ ابْنِ شِهَابٍ بِهَذَا الْإِسْتِادِ (رواه  
صحيح البخاري)

Dan telah menceritakan kepadaku [Abu Ath Thahir] dan [Harmalah bin Yahya] sedangkan lafazhnya dari Harmalah, keduanya berkata; Telah mengabarkan kepada kami [Ibnu Wahb] telah mengabarkan kepadaku [Yunus] dari [Ibnu Syihab] telah mengabarkan kepadaku [Amir bin Sa'ad bin Abi Waqqash] bahwa [Abu Sa'id Al Khudri] pernah berkata; Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melarang dua traksaksi dan dua pakain, beliau melarang Mulamasah dan Munabadzah dalam jual beli, Mulamazah ialah seseorang menyentuh pakaian penjual di siang atau malam hari dan tidak membolik-balikannya dengan teliti, sedangkan Munabadzah ialah seseorang melemparkan kainnya kepada orang lain, dan ia melempar kainnya kepada orang tersebut, maka dengan begitu terjadilah jual beli tanpa meneliti dan tanpa adanya persetujuan." Dan telah menceritakan kepadaku [Amru An Naqid] telah menceritakan kepada kami [Ya'qub bin Ibrahim bin Sa'd] telah menceritakan kepada kami [bapakku] dari [Shalih] dari [Ibnu Syihab] dengan sanad ini.(HR. Shahih Bukhari)<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Soenarjo dkk, *Al-Quran dan Terjemahan*, 2005, Bandung: Syaamil Cipta Media, hlm. 47.

<sup>26</sup> Shahih Al-bukhari. No. 2782, diakses dari <https://maktabahsyamilah.com/hari> Senin, 12 Februari 2017, pukul 17.50.

Dasar hukum tentang akad *Ijārah Muntahiyah Bittamliik* yaitu :

1) Al-quran

QS. al-Baqarah ayat 233:

وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنْمِيَ الرِّضَاعَةَ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا لَا تُضَارَّ وَالِدَةٌ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِّنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴿٢٣٣﴾

Para ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, Yaitu bagi yang ingin menyempurnakan penyusuan. dan kewajiban ayah memberi Makan dan pakaian kepada Para ibu dengan cara ma'rif. seseorang tidak dibebani melainkan menurut kadar kesanggupannya. janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan seorang ayah karena anaknya, dan warispun berkewajiban demikian. apabila keduanya ingin menyapih (sebelum dua tahun) dengan kerelaan keduanya dan permusyawaratan, Maka tidak ada dosa atas keduanya. dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha melihat apa yang kamu kerjakan. (HR. Shahih Bukhari)<sup>27</sup>

2) Hadist

Dalam riwayat Ahmad, Abu Daud Dan an-Nisa'i, Nabi saw bersabda:

حَدَّثَنَا إِبْرَاهِيمُ بْنُ مُوسَى أَخْبَرَنَا هِشَامُ بْنُ يُوسُفَ أَنَّ ابْنَ جُرَيْجٍ أَخْبَرَهُمْ قَالَ أَخْبَرَنِي يَعْلى بْنُ مُسْلِمٍ وَعَمْرُو بْنُ دِينَارٍ عَنْ سَعِيدِ بْنِ جُبَيْرٍ يَزِيدُ أَحَدُهُمَا عَلَى صَاحِبِهِ وَعَيْرُهُمَا قَالَ قَدْ سَمِعْتُهُ يُحَدِّثُهُ عَنْ سَعِيدٍ قَالَ قَالَ لِي ابْنُ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا حَدَّثَنِي أَبِي بْنُ كَعْبٍ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَاذْطَلَقَا فَوَجَدَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ قَالَ سَعِيدٌ يَبِيدُهُ هَكَذَا وَرَفَعَ يَدَيْهِ فَاسْتَقَامَ قَالَ يَعْلى حَسِبْتُ أَنْ

<sup>27</sup> Soenarjo dkk. *Ibid.* hlm. 36..

سَعِيدًا قَالَ فَمَسَحَهُ بِيَدِهِ فَاسْتَقَامَ { لَوْ شِئْتُ لَاتَّخَذْتُ عَلَيْهِ أَجْرًا } قَالَ سَعِيدٌ أَجْرًا نَأْكُلُهُ (رواه صحيح البخري)

Telah menceritakan kepada kami Ibrahim bin Musa telah mengabarkan kepada kami Hisyam bin Yusuf bahwa Ibnu Juraij mengabarkan mereka berkata, telah mengabarkan kepada saya Ya'laa bin Muslim dan 'Amru bin Dinar dari Sa'id bin Jubair salah satu diantara keduanya menambahkan kepada temannya dan selain keduanya berkata, aku mendengar dia menceritakan dari Sa'id berkata; Berkata, kepadaku Ibnu 'Abbas r.a telah menceritakan kepada saya Ubay bin Ka'ab berkata, telah bersabda Rasulullah saw: "(Keduanya berangkat lalu mendapatkan dinding yang hampir roboh lalu ditegakkan kembali)". Berkata, Sa'id: "Ditegakkan dengan tangannya begini". Maka Beliau mengangkat tangannya maka dinding itu kembali tegak kokoh". Ya'laa berkata: "Aku menduga bahwa Sa'id berkata: Maka diusapnya dinding itu dengan tangannya lalu tegak kembali". ("Seandainya engkau mau kamu berhak atas upah"), Berkata, Sa'id: Upah yang bisa kita nikmati."(HR. Shahih Al-Bukhari)<sup>28</sup>

## G. Langkah-Langkah Penelitian

Langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

### 1. Metode Penelitian

Metode penelitian berupa metode penelitian komparatif, yaitu menyatakan perbandingan antara sampel atau variabel satu dengan sampel atau variabel lain.<sup>29</sup> Dengan metode komparatif ini dapat dihasilkan data seluas mungkin.

### 2. Jenis data

Jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, data kualitatif merupakan data yang diperoleh langsung dari lapangan berupa karakteristik, sifat, penjelasan maupun keterangan berupa pengetahuan,

---

<sup>28</sup>Shahih Al-bukhari. No. 2106, diakses dari <https://maktabahsyamilah.com/hari> Senin, 12 Februari 2017, pukul 17.50.

<sup>29</sup> Nanang Martono, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif*, 2010, Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada. hlm. 64

pemikiran maupun teori, selain itu diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang berkaitan, juga melakukan studi kepustakaan berupa literature, jurnal, makalah, bulletin, internet dan sumber lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 3. Sumber data

Sumber data yang di peroleh dalam penelitian ini dapat dikelompokan dalam dua jenis yaitu:

#### a. Sumber Data primer

Berupa data yang dapat memberikan informasi secara langsung mengenai hal yang berkaitan dengan objek penelitian. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui hasil wawancara langsung antara penulis dengan bapak ihab sihabudin yang memiliki jabatan sebagai Account Officer di Bank BRI Syariah KCP Pelabuhanratu.

#### b. Sumber Data sekunder

Sumber Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan seperti referensi, dan literature lain, maupun dokumen yang berhubungan dengan masalah penelitian. Data sekunder dipergunakan untuk melengkapi data primer yang bisa menunjang hasil penelitian.

### 4. Teknik pengumpulan data

#### a. Observasi

Merupakan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena dengan melakukan kegiatan pengamatan secara langsung terhadap suatu objek yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, yang dilakukan adalah dengan cara

melihat langsung pelaksanaan. Observasi dilakukan dalam 3 tahap, tahap *pertama*, observasi deskriptif, pencatatan secara umum mengenai gejala, tahap *kedua*, observasi terfokus, memulai dan menemukan focus yang menjadi objek, dan tahap ketiga, observasi terseleksi, telah menguraikan focus yang dikemukakan dan sudah terperinci lalu melakukan analisis terhadap fokus.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data yang dilakukan langsung berhadapan dengan narasumber maupun tidak atau memberikan daftar pertanyaan untuk dijawab. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara kepada bapak ihab sihabudin selaku account officer di BRI Syariah KCP Pelabuhanratu.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan atau lebih dikenal dengan dokumentasi adalah suatu teknik pengumpulan data yang diperoleh dari buku, makalah, bulletin, peraturan-peraturan dan sumber lain. Dokumentasi penyusunan digunakan untuk mencari data sekunder yang berhubungan erat dengan akad *murābahah* dan akad *Ijārah Muntahiyah Bittamlik*.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahapan. Yaitu sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan dan menelaah seluruh data yang diperoleh dari informan atau narasumber serta literatur yang terkait dengan penelitian



- b. Kalsifikasi data, yaitu memisahkan antara data yang diperoleh dari hasil penelaahan, wawancara, serta studi kepustakaan
- c. Menarik kesimpulan internal terhadap data hasil dari penelitian.





uin

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUNAN GUNUNG DJATI  
BANDUNG