

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu. Sebagai tempat tinggal, rumah memiliki peranan yang penting bagi kehidupan manusia. Semua orang membutuhkan rumah untuk tempat tumbuh, berkumpulnya keluarga, berlindung dari cuaca, beristirahat dan beraktivitas. Oleh karena itu, memiliki suatu rumah yang ideal adalah suatu kebutuhan dari semua orang (Heri Sudarsono, 2003:110).

Sebagaimana diketahui bahwa rumah atau papan (tempat tinggal) adalah salah satu kebutuhan pokok dalam kehidupan manusia setelah pangan dan sandang. Memiliki rumah sendiri tentunya menjadi impian banyak orang. Berbagai cara dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah ini dengan membangun rumah ini dengan membangun rumah sendiri, menyewa, membeli dengan cara tunai maupun dengan cicilan (Sugeng Widodo, 2009:103).

Kebutuhan rumah di Indonesia sendiri setiap tahunnya terus bertambah. Berdasarkan hitungan Real Estate Indonesia (REI), total kebutuhan per tahun bisa mencapai 2,6 juta unit. Ini dihitung dari akumulasi pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak dan *backlog* atau kekurangan rumah (www.finance.detik.com).

Pada akhir tahun 2011, Bank Dunia menyatakan jumlah penduduk Indonesia berjumlah 242.325.638 jiwa. Bila dilakukan perhitungan berdasarkan jumlah

penduduk Indonesia dengan melakukan pembulatan yaitu 242 juta jiwa dan angka pertumbuhan penduduk 1,3 % per tahun, serta jumlah rata-rata orang per Kepala Keluarga (KK) lebih kurang 4,3 juta jiwa, maka perhitungan jumlah kebutuhan rumah adalah $(242 \text{ juta} \times 1,3 \%) / 4,3 \text{ jiwa}$, sehingga setiap tahunnya dibutuhkan 731.627 unit rumah per tahun atau jika dibulatkan menjadi 732 ribu unit rumah per tahun (www.google.co.id/publicdata/jumlah.penduduk.indonesia).

Di awal tahun 2012 ini saja sedikitnya terdapat 14 juta kepala keluarga atau sekitar 23% dari total keseluruhan kepala keluarga di Indonesia yang belum memiliki rumah pribadi. Saat ini pun pemerintah hanya mampu memenuhi kebutuhan rumah sederhana sehat sebanyak 50.000 unit/ tahun dengan kisaran harga Rp 80 juta ke bawah untuk setiap unitnya. Selebihnya ditangani oleh peran swasta yang sekarang ini baru bisa menyediakan tempat hunian sekitar 30.000 unit per tahun dengan harga yang cukup beragam (<http://bisnisukm.com/laju-pertumbuhan-bisnis-properti.html>).

Dilihat dari data di atas, sektor properti menjadi salah satu peluang bisnis yang diperkirakan semakin bersinar terang dari tahun ke tahunnya. Apalagi saat ini didukung dengan pertumbuhan ekonomi nasional yang terus membaik dan permintaan masyarakat yang semakin besar. Keadaan ini membuat pihak bank semakin gencar melakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam rangka memanfaatkan peluang besar yang belakangan ini kian terbuka lebar

Produk KPR menjadi salah satu produk yang banyak diminati oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan harga rumah yang sangat mahal dan menjadi pengeluaran yang cukup besar bagi pendapatan suatu keluarga. Akibat harga rumah yang

mahal, masyarakat kelas menengah ke bawah kesulitan untuk bisa membeli rumah dengan cara tunai, sehingga pembayaran dengan sistem angsuran/cicilan menjadi sangat dibutuhkan (Wawancara dengan Staff Marketing, Martha Adriyan, 30 Mei 2013).

Sementara itu, sistem ini umumnya menggunakan kredit pemilikan rumah dari bank konvensional yang perhitungannya berdasarkan tingkat bunga. Sebagaimana diketahui Fatwa MUI No. 1 Tahun 2004 tentang bunga dengan jelas telah mengharamkan bunga bank, sehingga dengan adanya bank syariah maka tidak ada lagi keharusan menggunakan jasa bank konvensional dalam kepemilikan rumah. Saat ini, untuk alternatif pembelian rumah dengan cara angsuran selain pembiayaan konvensional, tersedia beberapa model pembiayaan syariah yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah di Indonesia, yaitu akad *isthisna*, *musyarakah*, *murabahah*, *ijarah muntahiyah bittamlik* dan *musyarakah mutanaqishah*. Ketiga akad yang disebutkan terakhir merupakan akad yang paling umum digunakan dalam pembiayaan KPR syariah (Wawancara dengan Staff Marketing, Martha Adriyan, 30 Mei 2013).

Berbagai macam model akad yang diterapkan dalam pembiayaan KPR syariah menjadi peluang kompetitif dalam bersaing dengan pembiayaan perumahan oleh bank konvensional maupun antara bank syariah sendiri. Bank syariah pun berbeda-beda dalam penggunaan akad untuk pembiayaan KPR syariah, contohnya Bank Muamalat Indonesia yang menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqishah* sedangkan pada Bank Tabungan Negara Syariah lebih banyak Pilihan dengan akad *murabahah*, *isthisna* dan *musyarakah*, berbeda dengan Unit

Usaha Syariah Bank Permata yang menggunakan akad *murabahah* dan *ijarah muntahiya bittamlik*. Sedangkan untuk bank syariah lainnya masih tetap mengandalkan akad *murabahah* dalam produk KPR syariahnya.

Berikut ini adalah tabel simulasi pembiayaan yang dilaksanakan oleh Bank Muamalat Indonesia adalah sebagai berikut:

Table 1.1

**PROYEKSI PEMBAYARAN
KPR MUAMALAT iB
AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH**

NO	HARGA BELI (POKOK)	PORSI POKOK	PORSI MARGIN	ANGSURAN	SISA HARGA POKOK	SISA MARGIN	SISA HARGA JUAL	TANGGAL
1	300.000.000	448.760	3.750.000	4.198.760	299.551.240	452.027.044	751.578.284	18/Oct/12
2	299.551.240	454.370	3.744.390	4.198.760	299.096.870	448.282.654	747.379.524	18/Nov/12
3	299.096.870	460.050	3.738.710	4.198.760	298.636.820	444.543.944	743.180.764	18/Dec/12
4	298.636.820	465.800	3.732.960	4.198.760	298.171.020	440.810.984	738.982.004	18/Jan/13
5	298.171.020	471.620	3.727.140	4.198.760	297.699.400	437.083.844	734.783.244	18/Feb/13
6	297.699.400	477.520	3.721.240	4.198.760	297.221.880	433.362.604	730.584.484	18/Mar/13
7	297.221.880	483.490	3.715.270	4.198.760	296.738.390	429.647.334	726.385.724	18/Apr/13
8	296.738.390	489.530	3.709.230	4.198.760	296.248.860	425.938.104	722.186.964	18/May/13
9	296.248.860	495.650	3.703.110	4.198.760	295.753.210	422.234.994	717.988.204	18/Jun/13
10	295.753.210	501.840	3.696.920	4.198.760	295.251.370	418.538.074	713.789.444	18/Jul/13

Sumber : Rekapitulasi proyeksi pembiayaan akad musyarakah mutanaqishah Bank Muamalat Indonesia cabang pekanbaru

Dalam menyalurkan pembiayaan musyarakah, Bank Muamalat Indonesia cabang pekanbaru banyak menyentuh developer yang membangun perumahan dengan tipe-tipe kecil untuk rakyat, yakni tipe 21, 36, dan 45 dengan harga sekitar RP. 25 juta sampai dengan RP 100 juta.

Data Bank Indonesia menyebutkan murabahah pada tahun 2009 mendominasi pembiayaan perbankan syariah yaitu mencapai Rp.16,55 triliun atau 59,24% dari total pembiayaan 2009 Rp.27,94 triliun. Selanjutnya adalah pembiayaan mudharabah (bagi hasil) yaitu sebesar Rp.5,6 triliun atau 19,96% serta pembiayaan musyarakah (penyertaan) yaitu Rp.4,40 triliun atau 15,77%. (<http://web.bisnis.com> 12 Maret 2011).

Sedangkan pada 2011, data Bank Indonesia memperlihatkan dari total pembiayaan syariah sebesar Rp.34,10 triliun per Juni 2008, sebesar 19,41% atau Rp.6,62 triliun tersalur berupa mudharabah. Untuk posisi kedua, tersalur ke pembiayaan musyarakah Rp.6,12 triliun atau 17,95%. Namun, pembiayaan musyarakah melonjak 86,02% dari Juni 2011 jika dibandingkan dengan mudharabah yang naik 41,15%. (<http://web.bisnis.com>).

Bagi perbankan terutama bank yang berdasarkan prinsip konvensional, harga adalah bunga, biaya administrasi, biaya provisi dan komisi, biaya kirim, biaya tagih, biaya sewa, biaya iuran, dan biaya-biaya lainnya. Sedangkan harga bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah bagi hasil.

Bagi bank yang berdasarkan prinsip konvensional penentuan harga barang berdasarkan bunga terdapat tiga macam yaitu harga beli, harga jual, dan biaya yang dibebankan nasabahnya. Harga beli adalah bunga yang diberikan kepada para nasabah yang memiliki simpanan, seperti jasa giro, bunga tabungan, dan bunga deposito, sedangkan harga jual merupakan bunga yang dibebankan kepada penerima kredit. Kemudian biaya ditentukan kepada berbagai jenis jasa yang ditawarkan (Kasmir, 2004:121-122).

Pada saat ini praktik perbankan syariah dalam menentukan kebijakan harga jual yang diinginkan tidaklah terlepas dari rujukan (*benchmark*) kepada suku bunga konvensional, tingkat pesaing (*competitor*), dll. Di sisi lain, pada akad musyarakah mutanaqishah ini pembagian hasilnya dihitung dari keuntungan dalam satu bulan takwim atau periode tertentu yang telah disepakati oleh para pihak

Seperti halnya pada akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia yang menentukan besaran keuntungan dengan pembagian hasil usaha yang dihitung dari pendapatan usaha kerjasama setelah dikurangi dengan modal (harga pokok) sebelum dikurangi biaya-biaya nasabah selaku mitra. Maka secara otomatis sebelum terjadinya akad *musyarakah mutanaqishah* dengan para nasabah besaran keuntungan yang ingin diperoleh Bank Muamalat Indonesia cabang pekanbaru sudah ditentukan sejak awal (Wawancara dengan Staff Marketing, Martha Adriyan, 30 Mei 2013).

Penggunaan akad pada pembiayaan KPR di bank syariah merupakan bagian dari inovasi produk yang tidak bisa dikembangkan di bank konvensional. Inovasi telah menjadi strategi prioritas dan memiliki peran penting di tengah pasar yang menguntungkan (Aggi Nauval, 2009:4). Adanya berbagai macam pilihan produk KPR Syariah sendiri membuat masyarakat lebih terbantu dengan menyesuaikan kebutuhannya. Setiap produk tentunya memiliki karakteristik, risiko dan keunggulannya masing-masing. Atas dasar inilah peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai akad *musyarakah mutanaqishah* dengan melihat karakteristik, risiko dan keunggulan dalam penerapannya.

B. Perumusan Masalah

Seiring semakin pesatnya pertumbuhan Bank Syariah di Indonesia berkembang pula inovasi akad yang digunakan dalam produk-produknya. Pembiayaan KPR Syariah pun mengalami perkembangan inovasi yang saat ini telah beragam pilihan akad yang ditawarkan yaitu akad *musyarakah mutanaqishah*. Adanya akad yang dapat diterapkan dalam pembiayaan KPR Syariah nampaknya belum

dimanfaatkan secara optimal oleh bank-bank syariah indonesia. Saat ini baru Bank Muamalat Indonesia yang sudah menggunakan akad *musyarakah mutanaqishah* dalam menyalurkan pembiayaan KPR Syariah. Sedangkan untuk bank syariah lainnya masih tetap mengandalkan akad murabahah dalam produk KPR Syariah nya. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, kajian yang menjadi pokok utamanya adalah pelaksanaan dari berbagai macam akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah. Untuk itu penulis mengkonsentrasikan kajian ini dalam beberapa rumusan masalah sebagai berikut (Wawancara dengan Staff Marketing, Martha Adriyan, 30 Mei 2013) :

1. Apakah variasi akad yang digunakan Bank Muamalat Indonesia cabang pekanbaru untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah?
2. Bagaimana mekanisme akad *musyarakah mutanaqishah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia cabang pekanbaru?
3. Bagaimana analisis fiqh muamalah terhadap Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru?

C. Tujuan Penelitian

Secara Umum, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengidentifikasi karakteristik berbagai akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR syariah dan membandingkannya.
2. Menganalisis perbandingan akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR syariah, dilihat dari resiko yang menyertainya beserta keunggulannya.

3. Tinjauan fiqh muamalah terhadap pembiayaan produk kepemilikan rumah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru?

D. Kerangka Pemikiran

Keberadaan perbankan syariah di tengah-tengah aktivitas perekonomian sebagai alternatif dari perbankan konvensional merupakan suatu hal yang cukup positif. Masyarakat muslim telah mendapatkan solusi atas permasalahan yang terkait dengan Fatwa MUI tentang pengharaman bunga bank. Perbankan syariah juga menjanjikan suatu sistem operasional yang lebih adil khususnya yang ada pada sistem *profit loss sharing* (bagi hasil) seperti yang ada pada sistem *musyarakah mutanaqishah*.

Jual beli (*buyu'*, jamak dari *bai'*) atau perdagangan atau perniagaan atau *trading* secara terminologi Fikih Islam berarti tukar menukar harta atas dasar saling *ridha* (rela), atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diijinkan (Ascarya, 2008:76). Menurut Nawawi (1956:130) menyatakan bahwa jual beli pemilikan harta benda dengan secara tukar menukar yang sesuai dengan ketentuan syariah. Pendapat lain dikemukakan oleh Al-Hasani (tt: 133 jilid V), ia mengemukakan pendapat Mazhab Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (mal) dengan harta melalui sistem yang menggunakan cara tertentu. Sistem pertukaran harta dengan harta dalam konteks harta yang memiliki manfaat serta terdapat kecenderungan manusia untuk menggunakannya. Yang dimaksud dengan cara tertentu adalah menggunakan ungkapan (*sighah ijab qabul*) (Ismail Nawawi, 2012: 75).

Jual beli dibenarkan oleh Al-Quran, As Sunah dan *Ijma' umat*.

Dalam surat Al-Baqarah ayat 275 firman Allah swt:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

"...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."

(Soenarjo dkk , 1971:47).

Landasan sunnahnya Sabda Rasulullah saw:

عَبَايَةَ بْنِ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ عَنْ جَدِّهِ رَافِعِ بْنِ خَدِيجٍ قَالَ قِيلَ يَا رَسُولَ اللَّهِ
أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

"Dari Rifa'ah Ibnu Rafi' bahwa Nabi Shallallaahu 'alaihi wa Sallam pernah ditanya: Pekerjaan apakah yang paling baik?. Beliau bersabda: "Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual-beli yang bersih." Riwayat al-Bazzar. Hadits shahih menurut Hakim" (Sayyid Sabiq, 1987: 45).

Landasan *Ijma'*, ulama telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai (Rachmat Syafei, 2001: 74-75).

Allah mensyariatkan jual beli sebagai pemberian keuangan dan keleluasaan dari-Nya untuk hamba-hamba-Nya. Karena semua manusia secara pribadi mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan lain-lainnya. Kebutuhan seperti ini tak pernah terputus dan tak henti-henti selama manusia masih hidup.

Tak seorang pun dapat memenuhi hajat hidupnya sendiri, karena itu ia dituntut berhubungan dengan yang lainnya. Dalam hubungan ini tak ada satu hal pun yang lebih sempurna dari pertukaran; dimana seseorang memberikan apa yang ia miliki untuk kemudian ia memperoleh sesuatu yang berguna dari orang lain sesuai kebutuhan masing-masing.

Dalam pelaksanaan jual beli ada lima rukun dan syarat yang harus dipenuhi seperti dibawah ini (Ismail Nawawi, 2012: 76-77):

1. Penjual, ia harus memiliki barang yang dijualnya atau mendapatkan izin untuk menjualnya, dan sehat akalnya.
2. Pembeli, ia disyaratkan diperbolehkan bertindak dalam arti ia bukan orang yang kurang waras, atau bukan anak kecil yang tidak mempunyai izin untuk membeli.
3. Barang yang dijual, harus merupakan hal yang diperbolehkan dijual, bersih, bisa diserahkan kepada pembeli, dan bisa diketahui pembeli meskipun hanya dengan ciri-cirinya.
4. Kerelaan kedua belah pihak; penjual dan pembeli.
5. Bahasa akad, yaitu penyerahan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*).

Disyaratkan dalam *ijab* dan *kabul* yang keduanya disebut *shighat akad*, sebagai berikut (H. Kamaludin A. Marzuki, 1987: 47):

1. Satu sama lain berhubungan di satu tempat tanpa ada pemisahan yang merusak.
2. Ada kesepakatan *ijab* dengan *kabul* pada barang yang saling mereka rela berupa barang yang dijual dan harga barang.

3. Ungkapan harus menunjukkan masa lalu (*madhi*) seperti perkataan penjual: *aku telah beli* dan perkataan pembeli: *aku telah terima* atau masa sekarang (*mudhari*) jika yang diinginkan pada waktu itu juga. Seperti: *aku sekarang jual* dan *aku sekarang beli*.

Jual beli dapat ditinjau dari beberapa segi. Ditinjau dari segi hukumnya, jual beli ada dua macam, jual beli yang sah menurut hukum dan batal menurut hukum, dari segi objek jual beli dan segi pelaku jual beli. Ditinjau dari segi benda yang dijadikan objek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli dibagi tiga bentuk:

“Jual beli itu ada tiga macam: 1)jual beli benda yang kelihatan, 2)jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji, dan 3) jual beli benda yang tidak ada.”

Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjualbelikan ada di depan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras di pasar. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam perjanjian ialah jual beli *salam* (pesanan). Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak (Hendi Suhendi, 2007:75-76).

Penyebab terlarangnya sebuah transaksi adalah disebabkan factor-faktor sebagai berikut (Adiwarman A. Karim, 2011:30-32):

1. Haram zatnya (*haram li-dzatihi*), transaksi dilarang karena objek (barang atau jasa) yang ditransaksikan juga dilarang, misalnya minuman keras, bangkai, daging babi, dan sebagainya.
2. Haram selain zatnya (*haram li ghairihi*), adalah transaksi yang melanggar prinsip jual beli yaitu:
 - a. Melanggar prinsip "An Taradin Minkum", setiap transaksi dalam islam harus didasarkan pada prinsip kerelaan kedua belah pihak (sama-sama ridho). Mereka harus mempunyai informasi yang sama (*complete information*) sehingga tidak ada pihak yang merasa dicurangi (ditipu) karena terdapat kondisi yang bersifat *unknown to one party* (keadaan dimana alah satu piha tida mengetahui informasi yang diketahui pihak lain ini juga disebut *asymmetric information*), *unknown to one party* dalam bahasa fiqihnya diebut *tadlis*.
 - b. Melanggar prinsip 'La Tazhimuna wa la Tuzhlamun', yakni jangan menzalimi dan jangan dizalimi. Praktik-praktik yang melanggar prinsip ini diantaranya : *taghrir* (*gharar*), *ihtikar* (rekayasa pasar dalam *supply*), *bai' najasy* (rekayasa pasar dalam *demand*), *riba*, *maysir*, dan *risywah*. *Gharar* atau disebut juga *taghrir* adalah situasi di mana terjadi *incomplete information* karena adanya *uncertainty to both parties* (ketidakpastian dari kedua belah pihak yang bertransaksi). *Gharar* ini terjadi bila kita memperlakukan sesuatu yang seharusnya bersifat pasti (*certain*) menjadi tidak pasti (*uncertain*).

c. Tidak sah atau lengkap akadnya, suatu transaksi dapat dikatakan tidak sah dan/atau tidak lengkap akadnya, bila terjadi salah satu (atau lebih) faktor-faktor berikut ini (Adiwarman A. Karim, 2011:46-49):

- 1) Rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi (*necessary condition*), misalnya ada penjual dan pembeli. Tanpa adanya penjual dan pembeli, maka jual beli tidak akan ada.
- 2) *Ta'alluq*, terjadi bila dihadapkan pada dua akad yang saling berkaitan, maka berlakunya akad I tergantung akad II. Transaksi diatas haram, karena ada persyaratan bahwa A bersedia menjual barang X ke B asalkan B kembali menjual barang tersebut pada A. Dalam fiqh transaksi ini disebut *bai' al-'inah*.
- 3) "*Two in one*", adalah kondisi di mana suatu transaksi diwadahi oleh dua akad sekaligus, sehingga terjadi ketidakpastian (*gharar*) mengenai akad mana yang harus digunakan (berlaku). Dalam terminologi fiqh kejadian ini disebut dengan *shafqathain fi al-shafqah*. *Two in one* terjadi bila semua dari ketiga faktor terpenuhi, yaitu: objek sama, pelaku sama, jangka waktu sama. Bila satu saja faktor tidak terpenuhi, maka *two in one* tidak terjadi, dan dengan demikian akad menjadi sah.

E. Langkah Penelitian

Penentuan metode dalam sebuah penelitian adalah suatu yang penting untuk mendapatkan data yang objektif dari hasil suatu penelitian, baik yang bersifat

teoritis maupun empiris.

Adapun langkah-langkah yang ditempuh dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Pekanbaru yang berlokasi di jalan Jend. Sudirman No. 50 - 52. Lokasi ini dipilih karena pembiayaan untuk kredit kepemilikan rumah mempunyai jumlah yang cukup besar, sehingga data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini dapat didapatkan dengan lengkap. kemudian dari segi izin penelitian cukup mudah sehingga menjadi lokasi pilihan oleh penulis.

2. Metode Penelitian

- a. Metode yang digunakan penulis adalah metode deskriptif, yaitu metode yang menggambarkan, melukiskan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. (Moh. Nazir, 1985:63)
- b. Alasan penggunaan metode ini didasarkan atas perkembangan bahwa metode ini dinilai mampu mengungkap, menggali dan menganalisis berbagai fenomena empirik yang terjadi karena rangkaian hipotesis yang diteliti merupakan fenomena yang terjadi sehingga dengan metode ini dituntut untuk memaparkan, mendeskripsikan, menganalisis dan menginterpretasikan data-data dari pengamatan langsung pelaksanaan akad murabahah, ijarah muntahiyah bittamlik dan musyarakah

mutanaqishah dalam pembiayaan kpr di bank muamalat indonesia cabang pekanbaru.

3. Sumber Data

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan sebagai berikut :

a. Sumber Data Primer

Merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya, baik individu atau perorangan (Sudjarwo dan Basrowi, 2009:140-163). Dalam penelitian ini, sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan bapak Marta Adriyan di bagian marketing di Bank Muamalat cabang pekanbaru.

b. Sumber Data Sekunder

Merupakan data yang tidak diusahakan sendiri pengumpulannya oleh penulis atau data yang diterbitkan atau digunakan oleh organisasi yang bukan pengolahnya. Dalam penelitian ini, data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen perusahaan, berupa akad, jumlah nasabah DPLK , dan brosur DPLK di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekanbaru.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan hal yang penting dalam penelitian karena merupakan strategi untuk mendapatkan data yang diperlukan, meliputi bahan-bahan, keterangan, kenyataan-kenyataan dan informasi yang dapat dipercaya. Untuk mencapai tujuan pelaporan yang diharapkan, penulis memakai teknik pengumpulan data sebagai berikut (Lexy J Moleong, 2007:186) :

- a. Observasi, yaitu melakukan pengamatan dan pencatatan sistematis terhadap gejala-gejala atau fenomena yang diselidiki. Dalam hal ini, observasi tentang Pelaksanaan Akad Murabahah, Ijarah Muntahiya Bittamlik Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan KPR Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru.
- b. *Interview* atau wawancara adalah semacam dialog atau tanya jawab antara pewawancara dengan responden dengan tujuan memperoleh jawaban-jawaban yang dikehendaki. Peneliti dalam hal ini melakukan wawancara pada subjek (responden) yang paling mengetahui tentang produk KPR, yaitu Martha Adriyan sebagai staf marketing di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekanbaru.
- c. Wawancara yang dilakukan meliputi wawancara terstruktur dan tidak terstruktur. Wawancara terstruktur digunakan untuk teknik pengambilan data, sedangkan wawancara tidak terstruktur digunakan dalam penelitian pendahuluan untuk mendapatkan informasi awal tentang berbagai isu atau permasalahan yang ada pada objek.
- d. Studi kepustakaan, yaitu mengkaji literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat.

5. Jenis Data

Jenis data yang dihimpun dalam penelitian adalah kualitatif, yang datanya diperoleh dari hasil wawancara. Adapun data yang dihimpun adalah:

- a. Mengenai Karakteristik Akad yang berbeda apabila diterapkan dalam pembiayaan KPRS Bank Muamalat Cabang Pekanbaru.
- b. Mengenai resiko ketiga akad tersebut apabila diterapkan dalam pembiayaan KPRS dan cara bank syariah mengatasinya.
- c. Mengenai keunggulan ketiga akad tersebut apabila diterapkan dalam pembiayaan KPRS

6. Analisis Data

Setelah data-data yang diperlukan terkumpul, maka langkah selanjutnya adalah menelaah dan menganalisis data. Analisis data tersebut dilakukan dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Memahami seluruh data yang sudah terkumpul dari berbagai sumber data.
- b. Mengklasifikasikan data yang telah ada, dalam hal ini data primer dengan mempertimbangkan data sekunder.
- c. Menghubungkan data yang didapatkan dengan data lain, dengan berpedoman pada kerangka pemikiran yang ditentukan.
- d. Menganalisis data dengan menggunakan metode kualitatif kemudian menghubungkan data dengan teori.
- e. Sebagai langkah terakhir dari penelitian ini, adalah menarik kesimpulan. Peneliti berusaha menyimpulkan data tersebut, sehingga diharapkan penelitian ini menuju pokok permasalahan yang sebagaimana tertera dalam kerangka pemikiran dan rumusan masalah.