

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan pokok manusia, sebagaimana halnya dengan makanan, minuman dan pakaian, oleh karena itu rumah merupakan tempat berkumpul keluarga, tempat beristirahat dan mencurahkan kasih sayang setelah sibuk dari pekerjaan di luar. Ini lah yang menjadi dasar bahwa rumah memiliki peran penting bagi kehidupan manusia. Maka tidak heran jika permintaan rumah semakin bertambah.

Data penduduk Indonesia saat ini berdasarkan data Worldometers sebanyak 269 juta jiwa atau 3,49 % dari populasi dunia.<sup>1</sup> Hal ini juga berpengaruh terhadap keperluan tempat tinggal pertahunnya sebanyak 2,5 juta rumah.<sup>2</sup> Namun harga rumah yang selalu melambung naik menyebabkan orang jarang membeli rumah dengan harga tunai. Peluang ini lah yang dimanfaatkan oleh lembaga keuangan bank maupun lembaga keuangan non bank untuk menawarkan produknya yang dikenal dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah).

KPR pada lembaga keuangan bank atau perbankan yaitu dengan membeli rumah, nasabah cukup membayar uang muka (DP). sisanya akan dilunasi bank sebagai gantinya, nasabah mencicil biaya pelunasan itu per bulan kepada bank dengan disertai bunga. Menurut aturan Bank Indonesia, minimal

---

<sup>1</sup> <https://databoks.katadata.co.id> diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:02 WIB

<sup>2</sup> <https://www.neraca.co.id> diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:15 WIB

DP KPR ditetapkan 30 persen untuk rumah pertama dan 50 persen untuk rumah kedua sedangkan untuk pembayaran cicilannya yaitu terdiri atas utang pokok dan bunga.<sup>3</sup> Utang pokok artinya nominal uang yang belum dilunasi nasabah ketika membeli rumah. Sedangkan bunga adalah biaya jasa KPR yang ditentukan oleh bank tersebut atas persetujuan Bank Indonesia.

Munculnya perbankan syariah telah memacu pesatnya perkembangan kegiatan ekonomi yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah. Sejalan dengan lahirnya beberapa bank syariah, mengeluarkan beberapa produk – produk yang mulai diminati oleh masyarakat sebagai alternatif dari produk bank konvensional. Adapun salah satu produknya yaitu KPR yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya.<sup>4</sup>

Perbedaan antara KPR konvensional dan KPR Syariah adalah dari sisi akad yang ditawarkan. Jika KPR konvensional menggunakan sistem bunga, maka KPR syariah tidak boleh menggunakan instrumen bunga dalam perhitungan angsuran. Di dalam transaksi bank syariah tidak dikenal istilah bunga atau *interest fee*, akan tetapi menggunakan sistem bagi hasil, karena dalam syariah bunga dianggap riba. Untuk produk KPR syariah, nasabah juga diuntungkan. Ketika nasabah ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak

---

<sup>3</sup>Peraturan Bank Indonesia N0 20/8/PBI, *Tentang Rasio Loan to Value untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value untuk pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*, di akses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19: 35 WIB

<sup>4</sup><https://sikapiuangmu.ojk.go.id> diakses pada tanggal 16 mei 2019, pukul 19:30 WIB

berakhir maka bank syariah tidak akan mengenakan pinalti pada pembiayaan rumah. Karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal (*fixed rate*). Hal ini berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga yang menyebabkan cicilan terus berubah.

Prinsip inilah yang dijadikan sebagai pijakan atau landasan untuk mengembangkan produk-produk syariah, KPR syariah merupakan salah satu alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan segala kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan dengan akad syariah karena skema pembiayaan/ kredit rumah di bank syariah pada umumnya, melibatkan tiga pihak, dimana developer sebagai pembuat rumah, nasabah sebagai pihak yang memesan rumah dan bank sebagai perantara. Hal ini sejalan dengan prinsip bank syariah yang dalam menjalankan akad dan transaksinya menggunakan prinsip syariah atau hukum Islam.

Pada masa ini KPR syariah sangat banyak pilihannya untuk memudahkan konsumen untuk memiliki rumah tanpa menggunakan bank sebagai pembiayaan. Sehingga tidak ada keterikatan dengan lembaga keuangan maupun perbankan, karena tidak sedikit masyarakat ingin memiliki rumah tanpa ada ikatan dengan perbankan.

KPR Syariah memiliki program dengan fasilitas yang membuat konsumen nyaman dan dapat terhindar dari ketentuan-ketentuan bank. Salah satunya adalah KPR Syariah Aster Village Ciwastra JL. Ranca Oray, Ciwastra. Bandung. Jawa Barat yang di bawahi oleh *developer* PT Royal Bridea Indonesia

yang sudah berdiri satu tahun lamanya yang terdiri dari tipe 30/60 dan sudah saat ini telah pembangunan proses tahap 6 (yang akan dilakukan februari 2020) dan sudah terjual sebanyak 30- 40 unit rumah sampai saat ini.<sup>5</sup> Dalam menjalankan program ini KPR Syariah Aster Village Ciwastra menggunakan salah satunya akadnya yaitu akad jual beli *Istishna'*.

Dalam Islam segala sesuatu yang berkaitan dengan transaksi jual beli harus menggunakan akad, karena segala sesuatu terletak pada akadnya. Dalam praktiknya untuk membeli sebuah rumah tentu harus memakai akad karena di dalamnya akan memberikan keleluasan untuk memilih, membatalkan akad atau meneruskan akad yaitu dalam bentuk hak *khiyar*. Hal ini juga didasari oleh fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 06/DSN-MUI/IV/2000 yang berkaitan tentang akad *Istishna'*. Dalam fatwa ini dinyatakan bahwa masyarakat saat ini membutuhkan fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli *Istishna'*, yaitu jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria, persyaratan dan harga tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *musthani'*) dan penjual (pembuat, *shani'*).

Berdasarkan penjelasan diatas, peneliti terinspirasi untuk melakukan sebuah penelitian dengan fokus penelitian yaitu akad *Istishna'* yang dilakukan oleh pihak KPR Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Ibu Silmi (Admin), pada Rabu 20 November 2019, pukul 09:45 WIB.

## B. Rumusan Masalah

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) adalah program untuk konsumen yang ingin memiliki rumah dengan cara pembayaran secara kredit atau sistem angsuran. Pada saat ini KPR syariah lebih banyak diminati oleh konsumen dikarenakan menggunakan sistem syariah, salah satunya adalah KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia yang menggunakan sistem tanpa bank, tanpa sita, tanpa denda, tanpa bunga dan menggunakan akad syariah. Untuk sistem penjualannya yaitu dengan cara indent dengan menggunakan pemesanan (*istishna'*),<sup>6</sup> di tinjau melalui fatwa no 06/DSN - MUI tentang Jual Beli *Istishna'* yang tertera (di poin no 7 "ketentuan dalam barang" dimana dalam hal terdapat cacat atau barang tidak sesuai dengan kesepakatan, pemesan memiliki hak *khiyar* (hak memilih) untuk melanjutkan atau membatalkan akad. Sedangkan dalam Aster Village Ciwastra hanya menggunakan *khiyar majelis* dan *khiyar syarat* tidak diperkenankan, namun apakah penerapan akad *istishna'* ini telah sesuai dengan fatwa DSN - MUI Nomor 06 Tahun 2000 tentang jual beli *Istishna'*.

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan, maka dapat dibuat beberapa pertanyaan agar penelitian ini lebih terarah dan sistematis. Adapun pertanyaan – pertanyaannya sebagai berikut :

1. Bagaimana konsep KPR syariah Aster Village Ciwastra menurut manajemen di PT Royal Bridea Indonesia ?

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan pak Dede Lukman (Marketing Pemasaran), pada Jumat, 1-11-2019, pukul 12:38 WIB

2. Bagaimana sistem operasional KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia ?
3. Bagaimana penerapan akad *Istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia, apakah sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 06 Tahun 2000 tentang Jual Beli *Istishna'*?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada pokok masalah diatas, tujuan yang ingin penulis capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami konsep KPR syariah Aster Village Ciwastra menurut majemen di PT Royal Bridea Indonesia.
2. Mengetahui dan memahami sistem operasional KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.
3. Mengetahui dan memahami konsep penerapan akad *Istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia dan apakah Akad *Istishna'* yang diterapkan telah sesuai dengan Fatwa DSN - MUI Nomor 06 Tahun 2000 tentang jual beli *istishna'*.

### D. Kegunaan Penelitian

Diharapkan penelitian dapat berguna untuk:

1. Kegunaan Secara Teoritis
  - a. Sebagai upaya untuk menambah pengetahuan tentang konsep dan sistem operasional pada KPR syariah mulai dari memilih rumah hingga

mendapatkan rumah khususnya di KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.

- b. Mengetahui apa saja keuntungan dan kerugian yang ada pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.

## 2. Kegunaan Secara Praktis

- a. Agar dapat menggunakan jasa KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia untuk keperluan pembelian rumah.
- b. Agar dapat menyumbangkan sumber pengetahuan tentang KPR syariah bagi kalangan masyarakat umum.

## E. Studi Terdahulu

Pertama skripsi yang ditulis oleh Riska Azhar Zakiyah yang berjudul “Akad *Istishna*’ pada Jual Beli Rumah di Perumahan Syariah Alfarez Residence 2 Kota Tasikmalaya”, skripsi tersebut membahas dalam kesimpulannya bahwa pertama ketentuan tentang pembayaran pont ke 2 fatwa no 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang *istishna*’ adalah “ pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan” yang telah disepakati di awal dilaksanakannya akad *istishna*’ di PPJB, maka pihak konsumen yang melanggar salah satu aturan pada PPJB dan sekaligus pada fatwa, kedua pelanggaran aturan datang dari konsumen yang tidak mematuhi salah satu aturan atau persyaratan bahwa pelaksanaannya konsumen menyampaikan atas keterlambatan pembayarannya tidak kepada developer namun disampaikan kepada pihak yang bukan haknya yaitu kepada manager keuangan, salah satu peraturan yang diwajibkan kepada konsumen (dapat dilihat dari di PPJB pasal 5 poin no 02). Maka developer memberikan

penegasan pertanggung jawaban secara adil kepada manager keuangan dan pembeli atas kesalahan mereka.<sup>7</sup>

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Abid Al Amin yang berjudul “Analisis Penerapan Akad *Istishna*’ Pada KPR Syariah Samawa Residence Surakarta Berdasarkan Fatwa DSN – MUI”, skripsi tersebut membahas dalam kesimpulannya bahwa KPR Syariah Samawa Residence telah menerapkan akad *Istishna*’ yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan tentang akad *Istishna*’.<sup>8</sup>

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Ainun Nadhifatul Machfuzoh yang berjudul “Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa No.06 Dsn-Mui/Iv/2000 tentang Akad *Istishna*’, skripsi tersebut membahas dalam kesimpulannya masih ada point – point yang belum terimplementasikan, yaitu dalam hal ketentuan barang pada putusan ketiga pembayaran tidak boleh dalam bentuk pembebasan hutang. Selain itu, pemesanan memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan akad, tetapi di dalam pelaksanaannya pihak *developer* tidak memperbolehkan pembeli membatalkan akad karena terdapat cacat barang.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Riska Azhar Zakiyah , “Akad *Istishna*’ pada Jual Beli Rumah di Perumahan Syariah Alfarez Residence 2 Kota Tasikmalaya”, skripsi Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Uin Sunan Gunung Djati Bandung, 2019.

<sup>8</sup> Abid Al Amin, “Analisis Penerapan Akad *Istishna*’ Pada KPR Syariah Samawa Residence Surakarta Berdasarkan Fatwa DSN – MUI”, skripsi Fakultas Agama Islam, Jurusan Hukum Ekonomi Islam, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018.

<sup>9</sup> Ainun Nadhifatul Machfuzoh , “ Jual Beli Rumah di Perumahan De Prima Tunggulwulung Hunian Islami Malang Perspektif Fatwa No.06 Dsn-Mui/Iv/2000 tentang Akad *Istishna*’”, skripsi Fakultas Syariah, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017.



Keempat, skripsi ini ditulis oleh Siti Nurizta yang berjudul “Pelaksanaan jual beli buah–buahan petian di pasar induk Gede Bage Bandung menurut fatwa Dsn No.06 Dsn-Mui/Iv/2000 tentang jual beli *istishna*’, skripsi tersebut membahas dalam kesimpulannya ini bahwa (1) pelaksanaan pemesanan di pasar induk Gede Bage yaitu datang langsung ke Pasar Induk Gede Bage dengan sistem pemesanan *istishna*’ dan pembayaran dilakukan saat barang datang sesuai kesepakatan kedua belah pihak. (2) serta tinjauan Hukum Ekonomi Syariah di dalam fatwa DSN No.06/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli *Istishna*’ serta kompilasi Hukum Ekonomi Syariah syarat syarat *bai’istishna*’ dalam praktek pemesanan buah-buahan dipasar Induk Gede Bage Bandung sebagian besar sesuai dengan syaria’t islam. tetapi mengenai barang atau objeknya kurang sesuai karena akad yang tidak di jelaskan secara detail atau tidak secara spesifikasi kepada pemesan dimana seharusnya dipaparkan secara detail kepada pemesan sehingga tidak menimbulkan kesalahfahaman diantara keduanya.<sup>10</sup>

## F. Kerangka Berpikir

Akad merupakan kesepakatan para pihak yang berupa persyaratan kehendak untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan tertentu (*ijab*) dan disetujui oleh pihak lainnya (*qabul*).<sup>11</sup> Akad sama dengan perjanjian atas dasar suatu perjanjian, pihak yang satu berhak menuntut pihak yang lain , dan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Oleh karena itu, perjanjian

---

<sup>10</sup> Siti Nurizta, “Pelaksanaan jual beli buah–buahan petian di pasar induk Gede Bage Bandung menurut fatwa Dsn No.06 Dsn-Mui/Iv/2000 tentang jual beli *istishna*”, skripsi Fakultas Syariah dan Hukum, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2018.

<sup>11</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mumalah Maliyah Prinsip – Prinsip Perjanjian* ,(Bandung, Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm 40.

termasuk sumber perikatan karena perjanjian melahirkan hubungan hukum, dimana pihak yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>12</sup>

Akad pada prinsipnya dapat dibedakan menjadi dua domain, yaitu :<sup>13</sup>

1. Akad yang termasuk domain sosial (*tabarru'*) ; istilah lainnya adalah akad *ghair mu'awadhat*, yaitu akad yang dilakukan oleh pihak tertentu dengan tujuan menolong/ membantu pihak lain serta mengharap pahala dari Allah, akad seperti ini bersifat sosial.
2. Akad termasuk akad *mu'awadhat*, yaitu akad yang dilakukan oleh pihak tertentu dengan tujuan mendapatkan keuntungan (*tijari/bisnis*). Masing – masing akad tersebut dilihat dari segi pemindahan kepemilikan *ma'qud alaihi* dan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :
  - a. Akad kepemilikan *ma'qud alaihi* – nya berpindah (*intiqaal al – milkiyyah*), seperti akad hibah dan akad jual beli.
  - b. Akad yang kepemilikan *ma'qud alaihi* – nya tidak berpindah (*ghair intiqaal al – malikiyyah*), seperti *al – qardh* dan akad *al – ariyah*.

Akad yang termasuk akad *mu'awadhat* adalah akad jual beli adalah pertukaran harta dengan harta secara khusus, atau pertukaran sesuatu yang diinginkan yang berguna (*mufid*).<sup>14</sup>

Akad jual beli tentunya harus didasarkan atas dasar kerelaan para pihak, hal ini dijelaskan dalam surat *An- Nisa* ayat 29

<sup>12</sup> R, Subekti, *Hukum Perjanjian* ( Jakarta: PT Intermasa, 2004), hlm 1.

<sup>13</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mumalah Maliyah Prinsip – Prinsip Perjanjian*,....., hlm 16 – 17.

<sup>14</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mumalah Maliyah Akad Jual - Beli*,(Bandung, Simbiosis Rekatama Media, 2017), hlm 7.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْتُمْ تَتْرَاضُونَ  
 مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>15</sup>(QS. An- Nisa : 29)

Sedangkan untuk rukun jual beli menurut Jumhur Ulama, adalah : <sup>16</sup>

1. Penjual.
2. Pembeli.
3. Shighat (*ijab – qabul*).
4. Objek akad (*maqud ‘ alaih*).

Ulama sepakat tentang wujudnya asset atau barang yang diperjual belikan sebagai syarat sah jual beli. Apabila asset yang diperjual belikan belum ada/wujud, jual beli tersebut termasuk jual beli *ma’dum (gharar)* yang dilarang Allah dan Rasulnya – Nya dalam Al – Quran dan hadis. Sebagaimana dijelaskan dalam hadis Rasulullah : <sup>17</sup>

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْحِصَاةِ وَعَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ

<sup>15</sup> Departemen Agama RI, *AL – Qur’an dan Terjemah*,(Bandung:PT Sygma Examedia Arkanleema,2008),hlm 83.

<sup>16</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mumalah Maliyah Akad Jual - Beli*,....., hlm 10.

<sup>17</sup> Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mumalah Maliyah Akad Jual - Beli*,....., hlm 252.

“ Rasulullah SAW, melarang jual beli *al hashah* ( penentuan barang dengan cara dilempar) dan jual beli *gharar*” (HR. Muslim).

Maksudnya, misalnya umat Islam dilarang melakukan akad jual beli atas barang yang belum wujud (*ma'dum*). Ketentuan ini bersifat umum yang memiliki pengecualian (*al – mustatsnayat/lex specialis*), yaitu jual beli *salam* dan jual beli *istishna'* merupakan pengecualian dari ketentuan yang terdapat dalam hadis diatas.

Oleh karena itu dalam hal ini penelitian mengambil focus tentang jual beli kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *istishna'* dalam transaksinya, dimana hal tersebut berimplikasi terhadap permintaan konsumen terhadap produk yaitu perumahan Aster Village Ciawastra di PT Royal Bridea Indonesia.

## **G. Langkah – Langkah Penelitian**

Langkah – langkah penelitian lazim juga disebut prosedur penelitian. Dan ada pula yang menggunakan istilah metodologi penelitian. Secara garis besar langkah – langkah penelitian ini mencakup :

### **1. Metode Penelitian**

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan bagaimana

pelaksanaan akad *istishna'* pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.

## 2. Sumber data

Data adalah sesuatu yang diperoleh melalui suatu metode pengumpulan data yang akan dianalisis dengan suatu metode tertentu yang selanjutnya akan menghasilkan suatu hal yang dapat menggambarkan atau mengidentifikasi sesuatu.<sup>18</sup> Sumber data adalah sumber data yang dapat memberikan data penelitian secara langsung.<sup>19</sup> Sumber data dalam penelitian adalah sumber data primer, sekunder dan tersier.

- a. Sumber data primer yaitu data yang diperoleh dari data-data sumber primer, yaitu sumber asli yang memuat informasi atau data tersebut.<sup>20</sup> Adapun sumber primer penelitian ini adalah surat akad jual beli rumah syariah *bai istishna'* No.0021/RM/RBI/VII/2019 antara pihak penjual dan pembeli pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.
- b. Sumber data sekunder, yaitu data yang tidak didapatkan secara langsung oleh peneliti tetapi diperoleh dari orang atau pihak lain. Sumber sekunder dalam penelitian ini adalah dari buku – buku yang dijadikan literature ataupun juga sumber data yang diperoleh dari berbagai referensi

---

<sup>18</sup> Haris Hardiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2012), hlm. 116.

<sup>19</sup> Joko P. Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. (Jakarta: Rineka Cipta, 1997), hlm. 88.

<sup>20</sup> Tatang M. Amrin, *Menyusun Rencana Penelitian*, ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 133

dan hal – hal yang berupa catatan, makalah, wawancara dan sebagainya. Data ini berfungsi sebagai pelengkap data primer yang berhubungan dengan materi pokok yang dikaji.

- c. Sumber data tersier, yaitu data sebagai hasil analisis dari data primer dan data sekunder, dan itu juga dapat disebut juga informasi.<sup>21</sup> Data tersier ini berupa buku – buku, karya ilmiah, literature – literature, dan karya ilmiah lainnya.

### 3. Jenis data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka.<sup>22</sup> yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian, meliputi, sejarah singkat berdirinya, letak geografis obyek, Visi dan Misi, dan struktur organisasinya.

### 4. Teknik pengumpulan Data

- a. Wawancara (Interview), merupakan sebuah percakapan antara dua orang atau lebih, yang pertanyaannya diajukan oleh penulis kepada subyek penelitian untuk dijawab.<sup>23</sup> Dalam penelitian ini, jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur yaitu wawancara yang pewawancaranya menetapkan sendiri masalah dan pertanyaan-

---

<sup>21</sup> Achmad Fedyani Saifuddin, *Epidemiologi dan Antropologi Suatu Pendekatan Integratif Mengenai Kesehatan*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm 58.

<sup>22</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Rakesarasin, 1996), hlm. 2.

<sup>23</sup> Sudarwan Damin, *Menjadi Peneliti Kualitatif*,( Bandung: pustaka setia,2002), hlm.130

pertanyaan yang akan diajukan. Menurut Sugiyono, selain harus membawa instrumen sebagai pedoman untuk wawancara.<sup>24</sup> Penulis melakukan wawancara terhadap para pihak yaitu penjual dan pembeli pada KPR syariah Aster Village Ciwastra di PT Royal Bridea Indonesia.

- b. Dokumentasi merupakan sejumlah besar fakta dan data yang tersimpan, biasanya berbentuk surat-surat, catatan harian, laporan, artefak, foto, dan sebagainya.<sup>25</sup> Di sini penulis mencatat data-data yang ada di kantor PT Royal Bridea Indonesia.

## 5. Analisis data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh data hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit - unit, melakukan sistesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>26</sup> Adapun tahapan - tahapan tersebut sebagai berikut :

1. Mengumpulkan data dari informasi hasil penelitian yang diambil dari sumber data primer, data sekunder dan data tersier.

---

<sup>24</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi kualitatif dan kuantitatif (Mixed methods)*, (Bandung: Alfabeta, Cet. 4, 2013) hlm. 188-189

<sup>25</sup> Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2013) hlm. 175.

<sup>26</sup> Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif Ilmu Pendidikan Teologi*, (Makassar: Sekolah tinggi tehologia jaffaray, 2018), hlm. 52-53.

2. Menyeleksi data, yaitu proses pemilihan dan pengelompokkan data yang didapat dari penelitian dengan tujuan untuk memudahkan pengelompokkan.
3. Menyajikan data, merupakan kegiatan menyusun data yang telah diseleksi agar lebih teratur sehingga memudahkan menganalisis.
4. Menganalisis data, dengan menggunakan metode deskriptif analisis, yaitu suatu metode analisis yang menekankan pada pemberian sebuah gambaran baru terhadap data yang telah terkumpul.
5. Mengambil kesimpulan dari data - data yang dianalisis dengan memperhatikan rumusan masalah yang telah ditentukan.

