BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan cerminan dari pribadi manusianya, baik itu secara perorangan maupun dalam suatu kesatuan dan kebersamaan dengan lingkungan alamnya. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah isu utama yang selalu mendapat perhatian lebih dari pemerintah. Hal tersebut menjadi isu utama yang selalu menjadi primadona dari dulu hingga sekarang. Permasalahan perumahan dan permukiman merupakan sebuah permasalahan yang berlanjut dan bahkan akan terus meningkat, seirama dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan, dan tuntutan-tuntutan sosial ekonomi yang makin berkembang. Keinginan memiliki rumah merupakan keinginan masyarakat.

UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyatakan pada Pasal 1 bahwa yang dimaksud rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan

martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.[1]

Rumah juga merupakan salah satu kebutuhan pokok bagi manusia, karena rumah merupakan tempat untuk berteduh, beristirahat, serta beribadah. Selain sandang dan pangan, rumah sangat berperan penting dalam mewujudkan sebuah rumah tangga yang harmonis. Karena setiap keluarga ingin memiliki rumah yang nyaman untuk membahagiakan keluarganya. Firman Allah SWT dalam surat An-Nahl ayat 80 tentang tempat tinggal telah dijelaskan bahwa :

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ

[1] UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, diakses dari https://kejaksaan.go.id/upldoc/produkhkm/UU%201%20Tahun%202011.pdf pada 08 Januari 2016

Artinya: *"Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawanya) pada waktu kamu* bepergian *dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)".* (*QS. An-Nahl: 80*)[2]

Meskipun begitu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukan hal yang mudah. Jumlah lahan yang makin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal, tidak mungkin terjangkau banyak kalangan masyarakat dengan pendapatan rata-rata pada batas upah minimum regional atau di bawah upah minimum regional. Karena itu, usaha untuk mendapatkan rumah saat ini tidak hanya dilakukan secara tunai, tetapi juga dengan kegiatan pembiayaan. Sehingga permintaan atas pemilikan rumah dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang signifikan.

Dengan semakin meningkatnya permintaan atas pemilikan rumah, perbankan membuka sebuah layanan pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh

---

[2] Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2005, h. 220

bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pembelian rumah secara kredit. Salah satu pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang dikeluarkan oleh bank syariah adalah KPR Muamalat iB dari Bank Muamalat. Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama di Indonesia, kemudian baru menyusul bank-bank lain yang membuka jendela syariah dalam menjalankan usahanya.[3]

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang membantu untuk memiliki rumah (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi.[4] KPR Muamalat iB bertujuan untuk memfasilitasi nasabah dalam memiliki rumah berdasarkan prinsip-prinsip syariah, jadi KPR Muamalat iB adalah KPR Syariah. Dalam sistem pembiayaan KPR Muamalat iB, bank sebagai penyedia dana untuk merealisasikan apa yang dibutuhkan nasabah untuk kepemilikan rumah. Dalam

---

[3] Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, h. 75

[4] http://www.bankmuamalat.co.id/produk/kpr-muamalat-ib#.VpLnQMsVLIU, diakses pada 11 Januari 2016.

hal ini biasanya nasabah yang mencari rumah yang diinginkan dan bank yang membeli rumah tersebut kepada developer atau bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah tersebut kepada developer.

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 syariah 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 *murabahah* yang berbasis margin, *musyarakah mutanaqisah* yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.[5]

---

[5] Mohamad Heykal, *Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan*, BINUS University, Jurnal di akses dari http://research-

KPR Muamalat iB dalam akadnya menggunakan akad *murabahah* (jual beli) atau akad *musyarakah mutanaqisah* (kerjasama sewa). Akad *murabahah* biasa dikenal dengan *Bai' al-murabahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah,* penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.[6] *Murabahah* 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 *murabahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional.[7] Sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* adalah *musyarakah* atau

---

dashboard.binus.ac.id/uploads/paper/document/publication/Proceeding/BBR/Vol%205%20No%202%20November%202014/09_AK_MohHeykal_OK.pdf Pada 09 Januari 2016

[6] M. Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah,* Bandung: Alfabeta, 2012, h. 43-44

[7] Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia,* Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, h. 176

syirkah yang kepemilikan *asset* (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lain.[8] *Musyarakah mutanaqisah* merupakan bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu barang atau asset. Dimana kerjasama ini akan mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak sementara pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan kepemilikan ini melalui mekanisme pembayaran atas hak kepemilikan yang lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain.[9]

Dalam *workshop* nasional pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada 9-10 desember 2014 dinyatakan akad *murabahah* untuk pembiyaan KPR Syariah tidaklah cocok dan tidak tepat. Penggunaan akad *murabahah* akan membuat *pricing* (harga) KPRS akan menjadi lebih mahal dibanding konvensional. Akad yang seharusnya diterapkan adalah akad *musyarakah*

---

[8] Fatwa DSN-MUI No. : 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah mutanaqisah*, diakses pada 11 Januari 2016.

[9] M. Nadratuzzaman Hosen, *Musyarkah Mutanaqishah*, diakses dari http://www.ekonomisyariah.org/download/artikel/Makalah%20Musyarakah%20Mutanaqishah_Nadratuzzaman.pdf pada 08 Januari 2016

mutanaqisah, selain harga bisa bersaing, DP nya juga lebih rendah dari KPR konvensional. Ketentuan ini akan membuat produk KPR Syariah lebih unggul dibanding konvensional dan tentunya akan semakin lebih diminati.[10]

Atas dasar pemikiran di atas, peneliti ingin membandingkan bagaimana pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*, sehingga mengetahui bagaimana keunggulan dan kelemahan dari akad-akad tersebut, dan agar nasabah yang ingin membeli rumah melalui KPR Syariah bisa memilih akad yang sesuai dengan kemampuan nasabah. Sehingga peneliti memilih judul ANALISIS PERBANDINGAN AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT iB (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang).

---

[10] Artikel Mengapa Bank Syariah Harus Menerapkan *Musyarakah mutanaqisah*?, http://www.iqtishadconsulting.com diakses pada 11 januari 2016.

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas, maka kajian penelitian ini difokuskan pada akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam pembiayaan KPR Muamalat iB. Dengan rumusan masalah:

1. Bagaimana pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *murabahah*?
2. Bagaimana pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*?
3. Bagaimana perbandingan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Mengacu pada rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

a. Untuk mengetahui pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *murabahah.*

b. Untuk mengetahui pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah.*

c. Untuk mengetahui perbandingan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiaayan KPR Muamalat iB.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

1) Menambah khazanah keilmuan bagi dunia perbankan khususnya perbankan syariah.

2) Menambah referensi tentang pembiayaan KPR Syariah (KPR Muamalat iB) dengan menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah*.

3) Sebagai informasi bagi perbankan syariah yang menerapkan pembiyaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*.

b. Manfaat Praktis

1) Bagi bank yang diteliti, fokus studi diharapkan bermanfaat sebagai masukan

dan koreksi agar sesuai dengan teori yang ada.

2) Bagi Nasabah, dengan adanya penelitian ini diharapkan menjadi wacana bagi nasabah yang ingin menggunakan layanan perbankan khususnya perbankan syariah yaitu pembiayaan KPR Syariah dengan akad *muarabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah.*

3) Bagi Peneliti, menambah pengetahuan bagaimana mekanisme pembiayaan KPR yang terjadi di Bank Muamalat Indonesia.

D. Tinjauan Pustaka

Untuk mempermudah penyusunan skripsi ini, maka peneliti akan mendeskripsikan beberapa penelitian terdahulu yang ada relevansinya dengan judul skripsi ini. Adapun karya-karya tersebut adalah:

1. Pada penelitian Ikhsan Dwitama, Universitas Padjajaran Bandung, dengan judul ”Studi Penerapan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian

kualitatif dengan konsep Miles dan Huberman dengan metode coding. Dengan hasil penelitian menunjukan pembiayaan KPR dengan Akad *musyarakah mutanaqisah* sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Ketidaksesuaian terdapat pada aspek kewajiban pemeliharaan rumah, aspek perhitungan nilai angsuran dan aspek kepemilikan. Peneliti menyimpulkan bahwa KPR Muamalat iB kongsi adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang berbasis pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* dari bank muamalat. Dalam implementasinya terdapat beberapa masalah di antaranya pembagian resiko yang tidak adil, terjadinya riba implisit, ketidak jelasan aspek pajak, dan tidak menerapkan prinsip-prinsip syariah.[11]

2. Pada penelitian Abdul Azziz Herawanto, Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan

[11] Ikhsan Dwitama, *Studi Penerapan Akad Musyarakah mutanaqisah pada KPR Muamalat iB Kongsi Bank Muamalat,* Universitas Padjajaran Bandung. Jurnal Diakses dari https://www.academia.edu/13938873/Studi_Penerapan_Akad_Musyarakah_Mutanaqishah_Pada_KPR_Muamalat_iB_Kongsi_Bank_Muamalat pada 08 Januari 2016.

judul “Implementasi Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta”. Penelitian ini termasuk penelitian empiris yang bersifat deskriptif dengan metode kualitatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara secara mendalam dengan narasumber Pejabat Kepala Bagian Umum Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta. Dari data yang terkumpul kemudian dianalisa secara kualitatif. Peneliti menyimpulkan bahwa proses implementasi akad *murabahah* dalam pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta sudah menerapkan prinsip-prinsip syariah islam. Hal tersebut tercermin pada proses pembuatan akad antara pihak bank dengan pihak pemohon pembiayaan. Proses penyelesaian permasalah yang digunakan oleh pihak bank juga sudah menggunakan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Prosedur yang ditempuh

telah didasarkan atau mengacu pada peraturan perundang-undangan yang sekarang diberlakukan di Indonesia.[12]

3. Pada penelitian Nur Jannah, UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul "Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad *Murabahah* Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang". Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ulang dengan berdasarkan penelitian-penelitian sebelumnya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Dengan hasil penelitian penerapan pembiayaan KPRS di Bank Muamalat Indonesia cabang Malang dengan akad *murabahah* sudah dinilai cukup baik akan tetapi masih ada yang tidak sesuai dengan gagasan yang diungkapkan oleh para ilmuan. Para ilmuan menyebutkan bahwa *murabahah* bersifat mengikat dan tidak mengikat, padahal dalam praktiknya semua transaksi pembiayaan KPR berdasarkan akad *murabahah*

---

[12] Abdul Azziz Herawanto, *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta,* Skripsi diakses dari https://core.ac.uk/download/files/478/12348011.pdf Pada 23 Februari 2016.

di PT Bank Muamalat cabang Malang bersifat mengikat dan hal tersebut sudah merupakan kebijakan bank yang tercantum dalam akad, bahwa nasabah tidak dapat membatalkan pembelian yang terjadi setelah akad.[13]

Dari beberapa penelitian di atas mempunyai keterkaitan dengan skripsi yang peneliti buat, yang membedakan skripsi ini dengan skripsi sebelumnya adalah pada obyek penelitian, metode, dan tempat serta waktu penelitian. Meskipun sama-sama menkaji tentang akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada KPR Syariah, disini peneliti lebih memfokuskan pada perbandingan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB.

E. Metode Penelitian

Secara umum metode penelitian adalah cara yang akan ditempuh oleh peneliti untuk menjawab

---

[13] Nur Jannah, *Analisis Sistem Pembiayaan KPRS Berdasarkan Akad Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang*, Universitas Maliki Malang, Jurnal di akses dari http://etheses.uin-malang.ac.id/2287/12/11520008_Ringkasan.pdf pada 09 Januari 2016

permasalahan penelitian atau rumusan masalah (Coghlan & Brannick 2010; Collis & Hussey 2003; Leedy & Ormrodb2005). Setiap metode penelitian disusun berdasarkan dan dipengaruhi oleh asumsi filosofi penelitian yang dianut oleh sang peneliti. Metode penelitian yang berbeda mensyaratkan penguasaan kemampuan dan alat yang berbeda. Metode penelitian menentukan bagaimana data penelitian dikumpulkan.[14]

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Sesuai dengan kajiannya, penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yakni penelitian yang dilakukan di lapangan atau pada responden. Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif, yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks yang alamiah dan dengan

[14] Samiaji Sarosa, *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar,* Jakarta: PT.Indeks, 2012, h. 36

memanfaatkan berbagai metode alamiah.[15] Penelitian kualitatif ini bersifat deskriptif. Deskriptif yang berarti data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka.[16] Metode ini bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana perbandingan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Mualamat iB.

2. Sumber dan Jenis Data

Data adalah serangkaian informasi verbal dan nonverbal yang disampaikan informan kepada peneliti untuk menjelaskan perilaku ataupun peristiwa yang sedang menjadi fokus penelitian.[17] Sumber data di dalam penelitian merupakan faktor yang sangat penting, karena sumber data akan menyangkut kualitas dari hasil penelitian.[18]

Dalam penelitian ini sumber data meliputi sebagai berikut:

---

[15] Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosadakarya, 2010, h. 6.

[16] *Ibid* h. 11

[17] Muhammad Idrus, *Metode Penelitian Ilmu Sosial Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Jakarta: Erlangga, 2009, h. 84.

[18] Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, h. 79

a. Data Primer.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi. Data primer dikumpulkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian.[19]

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari obyek penelitian yang bersifat publik, yang terdiri atas: struktur organisasi, data kearsipan, dokumen, laporan-laporan serta buku-buku dan lain sebagainya yang berkenaan dengan penelitian ini.[20]

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yakni berkenaan dengan ketepatan cara-cara yang digunakan untuk mengumpulkan data. Karena penelitian ini merupakan penelitian lapangan, maka metode yang

[19] *Ibid.*
[20] *Ibid.*

digunakan dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah:

a. Metode Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data, dimana pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan subjek penelitian atau responden. Wawancara adalah proses percakapan dengan maksud untuk mengontruksi mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, motivasi, perasaan dan sebagainya yang dilakukan dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan kepada orang lain yang diwawancarai (*interviewee*).[21] Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara semiterstruktur, yaitu jenis wawancara yang sudah termasuk dalam kategori *in-depth interview* (wawancara mendalam), di mana dalam pelaksanaanya lebih bebas bila dibandingkan dengan wawancara terstruktur. Tujuan dari

[21] Purhantara, *Metode,,,* h. 80-81

wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka.[22]

b. Telaah Dokumen

Dokumen adalah segala sesuatu materi dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh manusia. Dokumen yang dimaksud adalah segala catatan baik berupa catatan dalam kertas (*hardcopy*) maupun elektronik (*softcopy*). Dokumen dapat berupa buku, artikel media masa, catatan harian, manifesto, undang-undang, notulen, blog, halaman web, foto, dan lainnya.

4. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses menyusun data agar dapat ditafsirkan, artinya memberikan makna, menjelaskan pola, dan mencari hubungan antar berbagai konsep.[23] Analisis data bertujuan untuk menyederhanakan data kedalam bentuk yang lebih mudah dibaca dan diinterpretasikan, dalam

---

[22] Sugiyono, *Metode,,,* h. 320.

[23] S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Bandung: Tarsito, 1992, h. 126.

memberikan interpretasi data yang diperoleh. Dalam menganalisa data, penulis menggunakan teknik deskriptif analitik, yaitu data yang diperoleh tidak dianalisa dengan rumus statistika, namun data tersebut dideskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan sesuai kenyataan realita.

Langkah-langkah dalam analisis data ini mengikuti model analisis data *Miles and Huberman* yang terdiri atas reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

a. Reduksi Data (*Data Reduction*)

   Reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya dan membuang yang tidak perlu.[24] S. Nasution menjelaskan dalam bukunya yang berjudul Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif bahwa, reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, mencari tema atau

[24] Sugiyono, *Metode*,,, h. 338.

polanya, sehingga data lebih mudah untuk dikendalikan.[25]

Setelah semua data mengenai penelitian ini telah terkumpul, data yang diperoleh ditulis dalam bentuk laporan atau data yang terperinci. Laporan yang disusun berdasarkan data yang diperoleh direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting.[26]

b. Penyajian Data (*Data Display*)

Langkah selanjutnya sesudah merduksi data adalah penyajian data (*data display*). Teknik penyajian data dalam penelitian kualitatif dapat dilakukan dalam berbagai bentuk seperti tabel, grafik, dan sejenisnya. Lebih dari tu penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori dan sejenisnya. Miles and Huberman (1984) menyatakan *"the most frequent from of display data for qualitative research data*

---

[25] Nasution, *Metode,,,* h. 129.

[26] Djam'an Satori & Aan Komariah, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2013, h. 218

in the past has been narrative text". Dengan demikian yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks naratif.[27]

Melihat dari penjelasan diatas maka mendisplaykan data yaitu dengan membuat uraian yang bersifat naratif, sehingga dapat diketahui rencana kerja selanjutnya berdasarkan yang telah dipahami dari data tersebut. Rencana kerja tersebut bisa berupa mencari pola-pola data yang dapat mendukung penelitian tersebut.

c. Penarikan Kesimpulan (*Conclusion Drawing/Verification*)

Langkah ke tiga dalam analisis data kualitatif menurut Miles and Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data

[27] *Ibid*,,, h. 219

berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel.[28]Dari penjelasan di atas, maka langkah penarikan kesimpulan ini dimulai dengan mencari pola, tema, hubungan, hal-hal yang sering timbul yang mengarah pada sistem pembiayaan KPR Muamalat iB baik menggunakan akad *murabahah* ataupun akad *musyarakah mutanaqisah*.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam menyusun penelitian ini terbagi ke dalam lima bab, yaitu:

Bab I Pendahuluan yang menjelaskan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, dan metode penelitian.

[28] *Ibid.* h. 220

Bab II Tinjauan Umum Akad *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah* Dan Pembiayaan KPR Syariah. Pada bab ini terdapat tiga sub bab, yang *pertama* Tinjauan Umum Akad *Murabahah*, di dalamnya berisi pengertian akad murabahah, landasan hukum akad murabahah, rukun dan syarat akad murabahah, bentuk-bentuk akad murabahah, fitur dan mekanisme pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*. Sub bab *Kedua* Tinjauan umum *Musyarakah Mutanaqisah*, di dalamnya berisi pengertian musyarakah mutanaqisah, landasan hukum musyarakah mutanaqisah, rukun dan syarat musyarakah mutanaqisah, karakteristik musyarakah mutanaqisah, prinsip dan ketentuan musyarakah mutanaqisah. Sub bab *Ketiga* Tinjauan umum Pembiayaan KPR Syariah di dalamnya berisi pengertian pembiayaan KPR Syariah, unsur-unsur pembiayaan, tujuan pembiayaan, fungsi pembiayaan, dan jenis-jenis pembiayaan.

Bab III Gambaran Umum Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Pada bab ini terdapat dua sub bab yang pertama Gambaran umum Bank Muamalat Indonesia yang berisi sejarah Bank Muamalat Indonesia, visi, misi,

dan motto, struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, dan produk-produk Bank Muamalat Indonesia. Pada sub kedua Menjelaskan Gambaran umum produk pembiayaan KPR Muamalat iB dengan menggunakan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Indonesia yang berisi sejarah perkembangan produk KPR Muamalat Ib, Kententua dan persyaratan pembiayaan KPR Muamalat Ib, dan proses pengajuan pembiayaan KPR Muamalat Ib di Bank Muamalat Indonesia.

Bab IV Analisis Perbandingan Akad *Murabahah* Dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB Di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, pada bab ini terdapat tiga sub bab, yang pertama menjelaskan mekanisem pembiayaan KPR Muamalat Ib dengan akad *Murabahah*, sub bab yang kedua menjelaskan mekanisme pembiayaan KPR Muamalat Ib dengan akad musyarakah mutanaqisah, dan pada sub bab yang ketiga Memaparkan analisis dari perbandingan akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqisah* pada pembiayaan KPR Muamalat iB.

Bab V Penutup, pada bab ini ada tiga sub bab yang pertama kesimpulan yang menjelaskan mengenai kesimpulan dari hasil penelitian, kedua saran yang menjelaskan saran-saran untuk kedepannya, yang ketiga penutup