

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini, meskipun inflasi terus meningkat, produk KPR masih menjadi pilihan utama konsumen saat ini. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa, meskipun terdapat *backlog* permintaan rumah yang signifikan, pembiayaan KPR masih menjadi pilihan utama bagi konsumen yang ingin membeli rumah.<sup>1</sup> Lebih mudah bagi konsumen untuk membeli rumah dengan KPR. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah jenis kredit jangka panjang yang ditawarkan oleh bank dan organisasi keuangan lainnya kepada *debitur* agar mereka dapat membeli rumah di atas tanah, yang dijamin dengan sertifikat kepemilikan rumah dan tanah.<sup>2</sup>

KPR syariah dilarang menggunakan instrumen bunga dalam proses perhitungan pembayaran karena KPR konvensional menggunakan sistem bunga. Untuk memastikan harga KPR yang ditetapkan di awal tetap konstan hingga akhir masa cicilan, margin KPR syariah ditetapkan di awal. Oleh

---

<sup>1</sup> Selvi Mayasari, "Perbankan Syariah Mencuil Peluang Dari KPR Syariah Ketika Suku Bunga Acuan Naik," *Kontan.Co.Id*, last modified 2023, accessed November 17, 2023, <<https://amp.kontan.co.id/news/perbankan-syariah-mencuil-peluang-dari-kpr-syariah-ketika-suku-bunga-acuan-naik>>[Diakses, 17 November 2023. Pukul 06.15.

<sup>2</sup> Nofri W ; Mesran ; Sugiman Al Hafiz, "Komik (Konferensi Nasional Teknologi Informasi Dan Komputer) Sistem Pendukung Keputusan Penentuan Kredit Pemilikan Rumah Menerapkan *Multi-Objective Optimization On The Basis Of Ratio Analysis (Moora)*," *Komik (Konferensi Nasional Teknologi Informasi dan Komputer)* I, no. No. 1 (2017): 306–309.

karena itu, nominal cicilan pertama dan terakhir KPR syariah adalah sama. Tidak seperti KPR tradisional yang menggunakan struktur bunga untuk membuat cicilan berfluktuasi, pendekatan ini berbeda.<sup>3</sup>

Rosyida menyatakan bahwa menggunakan uang tunai untuk membeli rumah bukanlah halangan bagi mereka yang memiliki kemampuan untuk melakukannya. Namun, membayar tunai untuk membeli rumah mungkin menjadi penghalang bagi mereka yang memiliki sumber daya terbatas. Terlalu banyak orang yang memilih untuk menggunakan kredit untuk membeli rumah. Hal ini disebabkan oleh persepsi bahwa pembayaran kredit tidak terlalu besar dibandingkan dengan pembayaran tunai.<sup>4</sup>

Akhir-akhir ini KPR menjadi semakin diminati di pasar syariah. Hal ini dimungkinkan karena akad kredit syariah, yang tidak bergantung pada perhitungan bunga dari Bank Indonesia, menawarkan kepastian jumlah cicilan KPR setiap bulannya. Karena perhitungannya menggunakan sistem kesepakatan bagi hasil dari pembiayaan yang pada akhirnya akan dibagi rata ke dalam jumlah cicilan, maka KPR syariah dapat memberikan

---

<sup>3</sup> Sapi'i Sapi'i and Agus Setiawan, 'Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus Di Bank *Muamalat* Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)', *Al-Tijary*, 2.1 (2016), 17–24 <<https://doi.org/10.21093/at.v2i1.688>>.

<sup>4</sup> Mohamad Heykal, 'Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia: Studi Pendahuluan', *Binus Business Review*, 5.2 (2014), 519 <<https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>>.

kepastian dalam cicilan bulanan. Artinya, jumlah cicilan akan tetap dari awal hingga akhir. Kepemilikan rumah tanpa bank adalah pilihan lain yang kini semakin populer.

Pada dasarnya, kepemilikan rumah tanpa bank adalah membayar langsung ke *developer*, tanpa melalui bank, dengan cara mencicil. Berbeda dengan prosedur pembayaran kepemilikan rumah tanpa bank yang syaratnya lebih sederhana dan prosesnya bisa dipercaya, masyarakat beranggapan bahwa masalah administrasi dalam proses kepemilikan rumah melalui bank menjadi alasan mereka merasa terbebani.<sup>5</sup>

PT. Marketing Sakti atau perumahan Rumahku Surgaku yang beralamat di Jalan Merapi Raya Nomor 2 RT 03 RW 01 Kecamatan Kebun Tebeng , Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu. Marketing Syariah atau Rumahku Surgaku merupakan sebuah perusahaan syariah yang menyediakan perumahan untuk rakyat dengan menggunakan skema syariah, tanpa bank, tanpa denda, tanpa bunga dan tanpa sita, Selain perumahan, pihak perumahan juga menyediakan kavlingan tanah.<sup>6</sup> Pada dasarnya, kepemilikan rumah tanpa bank adalah membayar langsung ke *developer*, tanpa melalui bank, dengan

---

<sup>5</sup> Abdul Ghofur, 'Konsep Riba Dalam *Al-Qur'an*', *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 7.1 (2016), 1 26 <<https://doi.org/10.21580/economica.2016.7.1.1030>>.

<sup>6</sup> Yar Azza, 'Ini Dia Kredit Rumah Tanpa Bunga, Tanpa Bank, Tanpa Sita, Cek Aja Disini!', *RB TV*, 2023 <<https://radarbengkulu.disway.id/read/657267/ini-dia-kredit-rumah-tanpa-bunga-tanpa-bank-tanpa-sita-cek-aja-disini>>.

cara mencicil.<sup>7</sup> Sehingga konsumen bebas hambatan dalam melakukan transaksi untuk kepemilikan perumahan ini, dalam perumahan ini juga syaratnya sangat mudah untuk mendapatkan rumah bisa dengan kredit maupun tunai.

Namun, tidak semua pinjaman atau pembiayaan dapat dibayar kembali secara penuh, maka akan selalu ada risiko yang terkait dengannya. Risiko ini tidak hanya terjadi pada bank tradisional, namun juga pada bank syariah. Risiko kredit adalah potensi kerugian yang diakibatkan oleh ketidakmampuan peminjam untuk memenuhi kewajibannya atau potensi kegagalan debitur untuk melakukan pembayaran kembali pinjaman.<sup>8</sup>

Dengan demikian peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang “ Analisis Sistem Pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank Rumahku Surgaku Kota Bengkulu Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (Dewan Syariah Nasional Mui)”.

## **B. Batasan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan sebelumnya maka peneliti membatasi masalah pada penelitian hanya pada sistem pembiayaan Syariah tanpa bank menurut

---

<sup>7</sup> Abdul Ghofur, ‘Konsep Riba Dalam *Al-Qur’an*’, *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 7.1 (2016), 1 26 <<https://doi.org/10.21580/economica.2016.7.1.1030>>.

<sup>8</sup> Aditya Refinaldy, Septarina Prita Dania Sofianti, and Yosefa Sayekti, “Pengaruh Tingkat Risiko Pembiayaan *Musyarakah* Dan Pembiayaan *Mudharabah* Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Syariah,” *Jurnal Relasi Stie Mandala Jember* 4, no. 1 (2018): 126–139.

fatwa Dewan Syariah Nasional MUI.

### **C. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana resiko apabila telat dalam pembayaran di perumahan syariah rumahku surgaku ?
2. Bagaimana proses pembiayaan ditinjau dari Murabahah?
3. Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dalam sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank?

### **D. Tujuan Penelitian**

1. Menganalisis resiko apabila telat dalam pembayaran di perumahan syariah rumahku surgaku
2. Menganalisis proses pembiayaan ditinjau dari aspek *murabahah* pada perumahan syariah rumahku surgaku.
3. Menganalisis implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dalam sistem perumahan syariah tanpa bank

### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis  
Peneliti dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya dalam Analisis sistem pembiayaan Perumahan Syariah Tanpa Bank.
2. Kegunaan Praktis  
Manfaat praktis dalam penelitian adalah memberikan referensi untuk masyarakat pada umumnya dalam jual beli Perumahan Syariah Tanpa Bank.

### **F. Penelitian Terdahulu**

Dalam pembahasan penelitian ini merujuk pada skripsi-

skripsi serta jurnal-jurnal ataupun penelitian yang pernah membahas topik yang berkaitan dengan penelitian penulis. Untuk mengetahui kajian terdahulu yang sudah pernah ditulis dan dibahas oleh penulis lainnya, maka penulis me-review beberapa skripsi dan karya tulis terdahulu memisahkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis lain untuk menghindari kesalah pahaman dan untuk menjelaskan permasalahan terdahulu yang pembahasannya hampir sama dengan pembahasan yang penulis singkat.

Dalam hal ini, penulis menemukan beberapa skripsi dan jurnal sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh Qonnita Qurrota A'yun, judul Implementasi Fatwa Nomor 06/Dewan Syariah Nasional-Mui/Iv/2000 tentang Jual Beli *Istisna* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di Pt. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Institut Agama Islam Negeri Ponogoro, Tahun 2021, Hasil Penelitiannya ialah Penerapan akad jual beli *istisna'* dalam pembiayaan pemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro telah sesuai dengan ketentuan fatwa Nomor 06/IV/Dewan Syariah Nasional-MUI/2000 tentang Jual Beli *Istisna'*, sesuai dengan hasil analisis data yang dilakukan di lapangan. Akad *Istisna'* adalah akad jual beli barang dimana pemesan melakukan pemesanan kepada penjual (pengusaha)

untuk membuat suatu komoditi atau barang tertentu. PT. Sabab Podho Moro telah memenuhi seluruh persyaratan dan rukun jual beli *istisna'*, serta seluruh syarat dan ketentuan yang telah digariskan dalam Fatwa No. 06/IV/Dewan Syariah Nasional-MUI/2000 tentang jual beli *istisna'*, dalam rangka melaksanakan pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. Perbedaan Skripsi analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank menurut fatwa Dewan Syariah Nasional MUI akan berfokus pada analisis sistem pembiayaan perumahan syariah yang tidak melibatkan bank sebagai lembaga keuangan. Sedangkan skripsi implementasi fatwa Nomor 06/Dewan Syariah Nasional-MUI/IV/2000 akan berfokus pada implementasi fatwa tersebut dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah di PT. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo. Sedangkan Persamaan Kedua skripsi tersebut akan merujuk pada fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Walaupun fatwa yang mereka rujuk berbeda, keduanya masih berhubungan dengan pembiayaan perumahan syariah dan mengacu pada panduan yang diberikan oleh Dewan Syariah Nasional MUI.<sup>9</sup>

2. Skripsi yang ditulis oleh Millatun Nadzifah, Judul Analisis Model Bisnis Perumahan Syariah Tanpa Bank (Studi Kasus

---

<sup>9</sup> Qonita Qurrota A'yun, 'Implementasi Fatwa Nomor 06/Dewan Syariah Nasional Mui/Iv/2000 Tentang Jual Beli *Istisna'* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah Di Pt. Sabab Podho Moro Desa Sumberejo Kecamatan Geger Kabupaten Madiun' (Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, 2021).

pada *Developer* Perumahan Syariah “*Ngaliyan Residence*” Semarang Barat, Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Walisongo), Tahun 2019, Hasil analisisnya ialah sembilan poin acuan analisis BMC (*Business Model Canvas*), *Value Propositions*, *Customer Segments*, *Channels*, *Customer Relationships*, *Key Resources*, *Key Activities*, *Key Partnerships*, dan *Cost Structure*, telah dijawab oleh hasil analisis bisnis Properti Perumahan Syariah *Ngaliyan Residence*. Dalam rangka menciptakan hunian dengan peradaban yang Islami, *Ngaliyan Residence* menawarkan *value proposition* berupa perumahan syariah, dimana kepemilikan rumah disediakan oleh pengembang properti atau *developer* properti yang berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah dengan menerapkan prinsip-prinsip yang sesuai dengan Al-Quran dan Sunnah. Perbedaan Skripsi analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank menurut fatwa Dewan Syariah Nasional MUI lebih berfokus pada analisis sistem pembiayaan yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, sedangkan skripsi analisis model bisnis perumahan syariah tanpa bank lebih berfokus pada analisis model bisnis yang digunakan oleh *developer* perumahan syariah tertentu, Persamaan Kedua skripsi tersebut memiliki tujuan untuk menganalisis dan memahami pembiayaan perumahan syariah tanpa bank. Meskipun fokusnya berbeda,

namun tujuan utamanya tetap sama, yaitu untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank.<sup>10</sup>

3. Skripsi yang ditulis oleh Afiqah Dahniaty, Judul Lembaga Keuangan Syariah *Non Bank* (Pegadaian Syariah Dan Lembaga Keuangan Mikro Syariah) Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Tahun 2021, Hasil penelitian diatas, Penulis berkesimpulan bahwa pegadaian syariah dan lembaga keuangan mikro syariah berperan sebagai lembaga keuangan syariah non-bank dengan menyediakan dana kepada masyarakat agar dapat melakukan kegiatan ekonomi (mikro) yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Perbedaan Skripsi tentang analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI akan lebih berfokus pada pengembangan dan analisis sistem pembiayaan perumahan syariah yang tidak melibatkan bank. Skripsi ini akan membahas metode dan prosedur yang digunakan dalam pembiayaan perumahan syariah tanpa melibatkan bank sebagai pihak yang memberikan dana. Sementara itu, skripsi tentang lembaga keuangan syariah *non-bank* seperti Pegadaian Syariah dan lembaga keuangan mikro syariah akan lebih berfokus pada analisis dan evaluasi

---

<sup>10</sup> Millatun Nadzifah, 'Analisis Model Bisnis Perumahan Syariah Tanpa Bank (Studi Kasus Pada *Developer* Perumahan Syariah "Ngaliyan Residence" Semarang Barat)' (Universitas Islam Negeri Walisongo, 2019).

kinerja lembaga keuangan tersebut dalam konteks pembiayaan syariah. Skripsi ini akan membahas tentang peran dan kontribusi lembaga keuangan syariah *non-bank* dalam menyediakan pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah kepada masyarakat. Persamaan keduanya membahas pembiayaan syariah tanpa melibatkan bank: Meskipun dari sudut pandang yang berbeda, baik skripsi analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank maupun skripsi tentang lembaga keuangan syariah *non-bank* akan memberikan pemahaman tentang pembiayaan syariah yang tidak melibatkan bank sebagai pihak yang memberikan dana.<sup>11</sup>

4. Jurnal internasional ditulis oleh Ayu Ruqayyah Yunus, Eka Yullinar, Trisno Wardy Putra, judul *implementation of a murabahah contract at al-fazza makassar sharia credit*, jurusan komunikasi dan penyiaran islam, fakultas agama islam, universitas islam negeri alauddin makassar, Tahun 2023, Hasil penelitian bahwa dengan hanya menggunakan akad jual beli atau akad murabahah, *Al-fazza* telah mematuhi hukum Islam ketika memberikan kredit kepada nasabah melalui proses kredit. Mengenai keabsahan akad *murabahah*, perlu adanya transparansi antara pembeli dan penjual dan kejujuran dari pihak penjual. Perbedaan Skripsi

---

<sup>11</sup> Afiqah Dahniaty, 'Lembaga Keuangan Syariah Non Bank (Pegadai an Syariah Dan Lembaga Keuangan Mikro Syariah)' (Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu, 2021).

analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank dapat menggunakan pendekatan *deskriptif-analitis* untuk menganalisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank secara umum. Penelitian ini akan melibatkan studi literatur dan analisis data. Di sisi lain, skripsi *implementasi* akad *murabahah* pada *Al-Fazza* Kredit Syariah Makassar akan mengambil pendekatan studi kasus yang lebih *spesifik* terhadap *implementasi* akad *murabahah* dalam produk kredit syariah yang ditawarkan oleh *Al-Fazza* Kredit Syariah Makassar. Persamaan Keduanya berhubungan dengan prinsip-prinsip syariah: Baik skripsi analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank maupun skripsi *implementasi* akad *murabahah* pada *Al-Fazza* Kredit Syariah Makassar memiliki keterkaitan dengan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan. Keduanya secara umum berusaha untuk memastikan bahwa pembiayaan yang ditawarkan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti menghindari *riba*, *gharar*, dan *maysir*.<sup>12</sup>

5. Jurnal ditulis oleh Putri Handayani Siregara, Siti Kadariah, Judul Analisis Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Kc Medan Sumut), Jurusan

---

<sup>12</sup> E Yulinar, A R Yunus, and T W Putra, 'Implementation of a Murabahah Contract At Al-Fazza Makassar Sharia Credit', *Al-Risalah: Jurnal Studi Agama ...*, 14.1 (2023), 211-29 <<https://doi.org/10.34005/alrisalah.v13i1.2498>>.

Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Syariah, Tahun 2023, Hasil penelitiannya ialah dengan hanya menggunakan akad jual beli atau akad murabahah, Al-fazza telah mematuhi hukum Islam ketika memberikan kredit kepada nasabah melalui proses kredit. Terkait keabsahan akad murabahah, perlu adanya transparansi antara pembeli dan penjual dalam proses pembiayaan kepemilikan properti melalui akad murabahah, dimana nasabah harus terlebih dahulu melakukan pembayaran uang muka yang sesuai dengan ketentuan murabahah dan standar Bank Indonesia. Selain itu, nasabah juga harus memenuhi data-data atau persyaratan yang ditentukan oleh bank untuk mengajukan pembiayaan. Bank akan memproses pengajuan pembiayaan nasabah setelah nasabah melengkapi data-data tersebut. Dari sudut pandang pelaksanaan kontrak dan tujuan produk murabahah, perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah Bank Sumut Syariah diimplementasikan dengan cukup baik dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Karena jumlah pembiayaan yang ditawarkan kepada konsumen oleh Bank Sumut Syariah Cabang Medan merupakan sebagian dari harga pembelian barang yang kualifikasinya telah disepakati, maka akad pembiayaan yang dilakukan telah sesuai dengan ketentuan. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI No. 4 tahun 2000 tentang pembiayaan murabahah oleh Bank Sumut Syariah Cabang

Medan telah sesuai. Hal ini menunjukkan bahwa kepatuhan Syariah/Syariah Complaint telah diikuti dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad Murabahah. Perbedaan Skripsi analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank menurut fatwa Dewan Syariah Nasional MUI lebih berfokus pada sistem pembiayaan perumahan syariah yang tidak melibatkan bank. Dalam skripsi ini, objek penelitian dapat berupa lembaga keuangan *non-bank*, seperti perusahaan pembiayaan syariah. Sementara itu, skripsi analisis pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* (studi kasus pada PT. Bank Syariah KC Medan Sumut) lebih berfokus pada analisis pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah KC Medan Sumut. Persamaan kripsi analisis sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank menurut fatwa Dewan Syariah Nasional MUI dan skripsi analisis pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* keduanya melibatkan akad *murabahah* dalam pembiayaan perumahan. Meskipun dalam *konteks* yang berbeda, keduanya menganalisis perjanjian pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> P H br Siregar and S Kadariah, 'Analisis Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad *Murabahah* (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Kc Medan Sumut)', ... , *Accounting, Islamic Banking ...*, 1.2 (2023), 659 73 <<http://kti.potensi utama.ac.id/index.php/Maibie/article/view/995>>.

## **G. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

#### **a. Jenis Penelitian**

Menurut Bogdan dan Taylor (1975:5), penelitian kualitatif didefinisikan sebagai proses yang menghasilkan data *deskriptif* berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif *deskriptif*. Data *deskriptif*, di sisi lain, adalah informasi yang dikumpulkan dengan menggunakan kata-kata dan gambar daripada statistik.<sup>14</sup> Alasan mengapa penelitian ini disebut sebagai penelitian deskriptif adalah karena tujuannya adalah untuk menjelaskan sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank.

#### **b. Pendekatan Penelitian**

Karena menggambarkan sistem pembiayaan rumah syariah, penelitian ini menggunakan *metodologi deskriptif kualitatif*. Penyelesaian masalah secara *deskriptif kualitatif* adalah dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan suatu topik atau objek penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat, dan lain-lain) pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak sebagaimana adanya.

---

<sup>14</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, ed. by Iman Taufik, 2nd edn (Bandung: PT. Reamaja Rosdakarya, 2019).

## 2. Waktu dan Tempat Penelitian

Waktu yang digunakan peneliti untuk penelitian ini dilaksanakan sejak tanggal dikeluarkannya ijin penelitian, berikut tabel waktu pelaksanaan penelitian yang akan dilaksanakan dalam waktu bulan terhitung dari bulan Oktober 2023-Juni 2024. Dan tempat penelitian yang dipilih ialah perusahaan Marketing Sakti atau Rumahku Surgaku yang beralamat di Jalan Merapi Raya Nomor 2 RT 03 RW 01 Kecamatan Kebun Tebeng , Kecamatan Ratu Agung Kota Bengkulu. Karena perusahaan ini menganut prinsip syariah tanpa bank, tanpa bunga, dan tanpa sita.

## 3. Informan Penelitian

Penelitian ini menggunakan *purposive sampling* untuk memilih informan. Memilih sampel informan dengan pemikiran atau tujuan tertentu dalam pikiran dikenal sebagai pengambilan sampel bertujuan. Hal ini dimaksudkan untuk memudahkan peneliti dalam mengidentifikasi informan yang tepat.

Pemilihan informan untuk penelitian ini didasarkan pada standar yang digunakan oleh perusahaan perumahan Rumahku Surgaku untuk mengelola sistem keuangannya. Di antara persyaratan untuk informan adalah:

- a. Dewan Pengawas Syariah (DPS)
- b. Developer (Pengembang property)
- c. Asisten Branch Manager

- d. Admin Keuangan
- e. Konsumen

#### **4. Data dan Pengumpulan Data**

##### **a. Sumber Data**

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan yaitu sumber data yaitu data *primer* dan data *sekunder*

- 1) Sumber data *primer* adalah sumber data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber aslinya. Penelitian terdahulu yang relevan menjadi sumber data utama penelitian ini.
- 2) Sumber Data *Sekunder*: informasi dari perpustakaan *online* yang berasal dari daftar pustaka tentang topik esai.

##### **b. Teknik Pengumpulan Data**

Metode studi *literatur* yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengumpulkan data adalah dengan membaca, meringkas, dan mengevaluasi dokumen-dokumen yang relevan dengan objek penelitian dan disebutkan dalam sumber data.

#### **5. Teknik Analisis Data**

Proses pengumpulan dan pengorganisasian informasi secara metodis dari catatan lapangan, wawancara, dan sumber-sumber lain agar dapat ditafsirkan dan dibagikan kepada orang lain melalui cara yang deskriptif dikenal

sebagai analisis data.<sup>15</sup> Informasi tersebut dianalisis dan digunakan untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam rumusan masalah dengan cara mendeskripsikan sistem pembiayaan rumah syariah tanpa bank yang telah diperoleh sesuai dengan objek penelitian.

## **H. Sitematika Penelitian**

Dalam menulis peneliti menyusun sistematika penelitian dalam beberapa BAB, diantaranya yaitu :

### **1. BAB I ( Pendahuluan )**

Metodologi penelitian dan referensi yang digunakan oleh penulis dipaparkan pada bagian pertama ini. Peneliti berusaha menjelaskan mekanisme penelitian dalam bab ini, yang menguraikan kegiatan penelitian dalam urutan yang logis dimulai dengan latar belakang masalah, perumusan masalah, manfaat, dan tujuan. Penelitian terdahulu yang relevan, metode penelitian, dan sistematika penulisan juga disertakan.

### **2. BAB II ( Kajian Teori )**

Peneliti menjelaskan kerangka pemikiran penelitian dan berusaha menjelaskan teori penelitian pada bagian ini dengan menggunakan definisi dan pengertian dari buku, penelitian lain, atau penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan.

---

<sup>15</sup> Prof.Dr.Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif*, ed. by Sofia Yustiyani, 3rd edn (Bandung: CV.Alfabet, 2022).

### **3. BAB III (Gambaran Umum)**

Garis besar sistem pembiayaan perumahan syariah tanpa bank dijelaskan pada bagian ini untuk mendapatkan solusi berdasarkan isu atau tujuan penelitian.

### **4. BAB IV ( Pembahasan )**

Pada bagian ini peneliti mencoba untuk menjelaskan hasil akhir mengenai hasil analisis akhir, dan menyampaikan poin-poin utama dari temuan penelitian.

### **5. BAB V ( Penutup )**

Peneliti mencoba untuk merangkum temuan penelitian secara metodis dalam bagian ini dan menawarkan rekomendasi untuk peneliti dan penelitian selanjutnya.

