

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan sektor keuangan di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir, khususnya pada industri perbankan syariah, menunjukkan kemajuan yang cukup pesat. Industri perbankan syariah terus mengalami pertumbuhan yang signifikan dari tahun ke tahun. Sebagai negara dengan jumlah penduduk muslim terbesar di dunia, Indonesia memiliki potensi yang sangat besar dalam pengembangan sistem keuangan berbasis syariah. Salah satu produk yang banyak diminati dalam perbankan syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) syariah, yang memberikan alternatif bagi masyarakat untuk memiliki hunian dengan skema pembayaran yang lebih terjangkau dan sesuai dengan prinsip syariah.¹

Berdasarkan laporan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK), kontribusi perbankan syariah terhadap total aset perbankan nasional terus menunjukkan peningkatan yang positif. Hal ini mencerminkan tingginya minat masyarakat terhadap produk keuangan yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Sebagai negara dengan populasi muslim terbesar di dunia mencapai 87% dari 278 juta jiwa

¹ Indah Rismadhani 'Implementasi Akad Murabahah dalam Kepemilikan Rumah KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru', (Skripsi S1 Ekonomi Syariah, UIN Suska Riau 2025) h. 1

penduduk, Indonesia memiliki potensi luar biasa untuk menjadi pusat keuangan Islam global yang didukung oleh kerangka hukum komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Data Otoritas Jasa Keuangan (OJK) per November 2024 mencatat aset perbankan syariah telah mencapai Rp800,47 triliun dengan pertumbuhan *year-on-year* (YoY) sebesar 13,7%, di mana pembiayaan konsumtif seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mendominasi 23% atau Rp185 triliun dari total *outstanding financing*.²

Produk KPR syariah muncul sebagai solusi strategis terhadap defisit perumahan nasional yang mencapai 12,7 juta unit hingga akhir 2024, dengan kebutuhan tahunan 800 ribu unit rumah layak huni baru berdasarkan laporan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).³ Berbeda dengan KPR konvensional yang berbasis bunga tetap atau fluktuatif, KPR syariah menerapkan akad-akad Islam autentik seperti *murabahah* (60% pangsa pasar), *musyarakah mutanaqisah* (25%), dan *ijarah muntahiyah bittamlik* (15%). Akad *murabahah* paling diminati karena prinsipnya yang sederhana namun kuat secara syariah, yaitu bank

² Otoritas Jasa Keuangan, *Statistik Perbankan Syariah November 2024* (Jakarta: OJK, 2025) <https://ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-sya>, h. 15, Diakses 29 November 2025.

³ Kementerian PUPR, *Laporan Defisit Perumahan Nasional 2024* (Jakarta: PUPR, 2024), h 8.

bertindak sebagai pedagang yang membeli aset rumah secara sah atas permintaan nasabah spesifik, kemudian menjualkannya kembali dengan pengungkapan harga perolehan (*cost*) plus *margin* keuntungan tetap yang transparan di awal akad.⁴

Faktor utama yang menggerakkan permintaan masyarakat terhadap produk pembiayaan konsumtif seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah tidak sekadar didasarkan pada asas kepuasan materiil semata, melainkan kepatuhan penuh terhadap prinsip syariat. Implementasi akad murabahah mengakomodasi kebutuhan tersebut melalui transparansi harga perolehan objek rumah dan *margin* keuntungan yang disepakati bersama di awal akad demi menghindari unsur riba.⁵

Puncak transformasi industri perbankan syariah ditandai dengan pembentukan Bank Syariah Indonesia (BSI) pada 1 Februari 2021 melalui merger strategis tiga Bank Umum Syariah milik BUMN yaitu BRI Syariah, BNI Syariah, dan Bank Mandiri Syariah,⁶ BSI kini

⁴ Fajar Sodik et al., “Rina Fitriani, ‘Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah KCPS Pekalongan),’ *Iqtisadie: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah* 4, No. 1 (2023): (h 19)

⁵ Asnaini, Rini Elvira, dan Adis Yuningsih, ‘*Teori Permintaan (Komparasi Dalam Perspektif Ekonomi Konvensional Dengan Ekonomi Islam)*,’ Baabu Al-Ilmi: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah 1, No. 2 (Oktober 2018): h 146

⁶ Bank Syariah Indonesia, Laporan Tahunan 2024 (Jakarta: PT BSI Tbk., 2025), h 20

menjadi bank syariah terbesar dengan aset mencapai Rp643,55 triliun, jaringan 1.200 kantor cabang, 2.447 ATM, serta 20 juta nasabah aktif per 2024. Produk KPR iB Griya sebagai flagship BSI berhasil menyalurkan pembiayaan sebesar Rp150 triliun pada tahun 2024 (naik 20% YoY), termasuk Rp50 triliun melalui program Griya Hasanah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) subsidi pemerintah untuk segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Proses operasional KPR iB Griya meliputi tahap pengajuan dengan uang muka minimal 10-20%, verifikasi objek syariah oleh *appraiser independen*, wakalah pembelian aset oleh bank atas nama sendiri, akad murabahah di hadapan notaris dan Dewan Pengawas Syariah (DPS), serah terima fisik, hingga cicilan otomatis melalui BSI Mobile dengan tenor maksimal 20 tahun, *grace period* 3 bulan, dan asuransi syariah gratis tahun pertama.⁷

Landasan syariah utama KPR iB Griya adalah Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menetapkan tujuh syarat wajib meliputi permintaan nasabah eksplisit, pembelian bank atas nama sendiri secara sah, kepemilikan riil sebelum penjualan, transparansi harga pokok dan margin, penyerahan fisik barang, larangan buy-back fiktif, serta fatwa DPS untuk

⁷ Bank Syariah Indonesia, *Panduan Produk KPR IB Griya* (Jakarta: PT BSI Tbk., 2024), h. 12

setiap transaksi. Pengawasan hukumnya diperkuat oleh Pasal 77 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang mewajibkan DPS independen serta Peraturan OJK Nomor 65/POJK.03/2016 tentang manajemen risiko pembiayaan syariah.⁸

Kehadiran BSI menjadikannya bank syariah terbesar di Indonesia, baik dari sisi aset, pembiayaan, maupun jaringan layanan. Dengan lebih dari 1.200 kantor cabang, 2.447 ATM, dan 20 juta nasabah, BSI diharapkan mampu memperkuat daya saing perbankan syariah di tingkat nasional maupun internasional. salah satu produk unggulan BSI adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) IB Griya. Produk ini dirancang untuk membantu masyarakat memiliki rumah dengan mekanisme pembiayaan syariah. Dalam praktiknya, BSI menggunakan akad syariah seperti murabahah, istishna', maupun ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT). Namun, akad yang paling dominan digunakan adalah akad murabahah.⁹

Namun, implementasi akad murabahah dalam produk KPR IB Griya tidak terlepas dari tantangan. BSI menghadapi berbagai kendala internal, di antaranya: keterbatasan sumber daya manusia (SDM) yang

⁸ Amrullah, M., Implementasi Akad Murabahah KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000: Studi Kasus BSI KC Ahmad Yani Tasikmalaya (skripsi Bandung: UIN SGD, 2022), h. 52"

⁹ Bank Syariah Indonesia, *Laporan Tahunan BSI 2022*, Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk., 2023, h. 87

memahami detail prinsip syariah, beban administrasi yang lebih kompleks dibandingkan kredit konvensional, serta kewajiban kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI dan regulasi OJK. Selain itu, literasi keuangan syariah masyarakat yang masih rendah turut mempengaruhi optimalisasi produk ini. paling dominan digunakan adalah akad murabahah.¹⁰

Murabahah adalah akad jual beli di mana bank bertindak sebagai penjual yang membeli rumah sesuai permintaan nasabah, lalu menjualnya kembali dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati di awal. Dengan mekanisme ini, harga dan margin bersifat tetap sehingga memberikan kepastian bagi kedua belah pihak. Murabahah juga diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menegaskan keharusan bank transparan dalam menyebutkan harga pokok dan margin keuntungan.¹¹

Di sisi lain, akad murabahah juga memberikan kemudahan. Struktur pembiayaan yang jelas, margin keuntungan yang tetap, serta jaminan bebas dari riba meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap BSI. Produk ini juga relatif lebih mudah dipahami oleh nasabah

¹⁰ Bank Syariah Indonesia, *Laporan Tahunan BSI 2022*, Jakarta: PT Bank Syariah Indonesia Tbk., 2023, h. 87

¹¹ Dewan Syariah Nasional-MUI, *Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah..*

awam karena mekanismenya mirip dengan sistem kredit konvensional, hanya saja berbasis jual beli syariah.

Meski memiliki potensi besar, BSI menghadapi persaingan ketat dengan bank konvensional, terutama BRI. BRI sebagai bank terbesar di Indonesia memiliki keunggulan berupa jaringan pelayanan yang sangat luas, brand yang kuat, serta bunga KPR yang kompetitif. Tidak jarang, masyarakat masih menilai pengajuan KPR di bank konvensional lebih cepat dan sederhana dibandingkan prosedur di bank syariah yang dianggap lebih rumit karena harus sesuai prinsip syariah. Persaingan inilah yang menuntut BSI untuk terus berinovasi, meningkatkan kualitas layanan, dan pada saat yang sama tetap menjaga kepatuhan terhadap prinsip syariah.¹²

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Kota Bengkulu merupakan cabang strategis yang diresmikan pada 20 Juli 2023 setelah relokasi dari KC S. Parman 2, berlokasi di Jalan Adam Malik RT/RW 023/008 Cempaka Permai, Gading Cempaka.

BSI KC Adam Malik Bengkulu aktif menyalurkan KPR iB Griya dengan akad murabahah sesuai Fatwa DSN-MUI No. 04/2000. Cabang di Jalan Adam Malik Gading Cempaka.

¹² Bank Rakyat Indonesia, *Laporan Tahunan BRI 2022*, Jakarta: PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., 2023, h. 55.

Menurut Cahya Oktina kendala Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Bengkulu menghadapi persaingan ketat dengan bank konvensional terutama BRI dan BTN dalam penyaluran KPR.¹³

Berdasarkan permasalahan tersebut, peneliti merasa terdorong untuk melakukan kajian lebih mendalam. Oleh karena itu, peneliti mengangkat penelitian dengan judul **“Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB Griya) Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Bengkulu”**.

B. Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang telah dirumuskan, maka peneliti memberikan batasan masalah. Penelitian ini dibatasi pada implementasi akad murabahah dalam produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB Griya) di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik.

Fokus penelitian ini hanya mencakup prosedur pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR iB Griya, kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya, serta solusi yang dilakukan oleh pihak bank dalam mengatasi kendala tersebut, Penelitian ini tidak membahas akad pembiayaan

¹³ Cahya Oktina, Marketing Bank Syariah Kantor Cabang Adam Malik Kota Bengkulu

lainnya selain murabahah dan tidak membahas produk pembiayaan syariah selain KPR iB Griya.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan akad murabahah dalam produk pembiayaan KPR iB Griya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik?
2. Apa saja kendala serta solusi dalam pelaksanaan akad Murabahah KPR IB Griya di bank syariah Indonesia kantor cabang Adam Malik?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan akad murabahah dalam produk pembiayaan KPR iB Griya di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik.
2. Untuk mengetahui kendala serta solusi dalam pelaksanaan akad Murabahah KPR iB Griya di bank syariah Indonesia kantor cabang Adam Malik.

E. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, terdapat pula manfaat yang ingin dicapai oleh peneliti, berupa sebagai berikut:

1. Kegunaan Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi rujukan penting untuk pengentahun dan informasi ilmiah tentang akad murabahah dalam produk pembiayaan

kredit kepemilikan rumah (KPR). Dan hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa informasi dan bahan masukan bagi peneliti selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Kegunaan Secara Praktis

a. Bagi Bank Syariah

Diharapkan menjadi bahan masukan bagi Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik Kota Bengkulu dalam pelaksanaan akad murabahah agar lebih sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan nasabah.

b. Bagi Nasabah

Memberikan informasi kepada nasabah mengenai pembiayaan rumah berbasis syariah sehingga dapat menjadi alternatif solusi kepemilikan hunian.

c. Bagi Peneliti

Menambah ilmu pengetahuan tentang praktek pembiayaan KPR menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik Kota Bengkulu.

d. Bagi UINFAS Bengkulu

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pemanding bagi mahasiswa yang ingin melakukan pengembangan penelitian tentang KPR iB Griya.

F. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian Skripsi yang dilaksanakan oleh Hijrah Safitri Sihombing yang bertujuan mengidentifikasi mekanisme penerapan kedua akad pada produk KPR iB Griya serta mengungkap kendala-kendala yang dihadapi, seperti kurangnya pemahaman nasabah terhadap persyaratan dan prosedur pembiayaan syariah. Menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan data primer (wawancara karyawan/marketing bank) dan sekunder (dokumen akad, SOP pembiayaan). Analisis data mengikuti model Miles & Huberman melalui reduksi, display, dan verifikasi data. Populasi mencakup seluruh nasabah KPR iB Griya dan karyawan Bank Sumut Syariah Sibolga. Sampel purposive terdiri dari 5 informan kunci: 2 marketing officer, 2 petugas pembiayaan, dan 1 staf pengawas syariah. Hasil Penelitian Utama Penerapan akad sudah sesuai fatwa DSN-MUI No. 73/2008 (MMQ) dan No. 04/2000 (Murabahah), dengan proses: (1) screening nasabah, (2) akad penawaran harga (Murabahah) atau joint ownership (MMQ), (3) angsuran bertahap hingga nasabah miliki penuh properti. Kendala utama: (1) dokumen tidak lengkap, (2) ketidakpahaman nasabah tentang margin keuntungan, (3) proses verifikasi

lama. Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek penelitiannya, sedangkan persamaanya terletak pada subjek dan pendekatan kualitatif.¹⁴

2. Penelitian Skripsi yang dilaksanakan Erin Al Khoeriy yang bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan atau implementasi akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR BRI Syariah iB di BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton. Khususnya untuk mengetahui apakah pelaksanaan akad tersebut sudah sesuai dengan Teori dan fatwa Dewan Syariah Nasional. Pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus tunggal difokuskan pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton. Populasi penelitian terdiri dari seluruh karyawan bagian pembiayaan serta nasabah KPR BRISyariah iB di KC Bandar Lampung Kedaton pada periode 2020. Teknik pengambilan sampel purposive dengan kriteria informan yang berpengalaman langsung dalam proses akad, termasuk satu Account Officer, satu Financing Administration, dan dua nasabah. Sampel dipilih untuk merepresentasikan perspektif internal bank dan eksternal nasabah. Hasil penelitian Hasil menunjukkan implementasi akad tidak sepenuhnya

¹⁴ Hijrah Safitri Sihombing *penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR IB GRIYA Di Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga*(Skripsi Institut Agama Islam Negeri Iain Padang Sidempuan 2020).

sesuai Fatwa DSN-MUI karena bank tidak memiliki rumah secara fisik sebelum akad murabahah. Akad wakalah dan murabahah dilakukan secara simultan dalam satu dokumen, padahal wakalah seharusnya mendahului untuk memenuhi syarat kepemilikan. Praktik ini memudahkan proses tapi berpotensi menimbulkan masalah syariah seperti hilangnya unsur ijab-qabul yang jelas; rekomendasi mencakup pemisahan akad dan verifikasi penyerahan aset. Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek penelitiannya, sedangkan persamaanya terletak pada subjek dan pendekatan kualitatif.¹⁵

3. Penelitian Skripsi yang dilaksanakan oleh Rahmiat yang bertujuan untuk menganalisis potensi manfaat (masalah) dan implikasi restrukturisasi pembiayaan KPR Sejahtera IB bermasalah di Bank BTN Syariah KCP Parepare menganalisis potensi manfaat (masalah) dan implikasi restrukturisasi pembiayaan KPR Sejahtera iB bermasalah terhadap bank dan nasabah. Secara spesifik, mengeksplorasi tingkat masalah hajiyyah yang menghilangkan kesulitan nasabah. Pendekatan penelitiannya ini adalah kualitatif. Populasi meliputi seluruh nasabah KPR

¹⁵ Erin Al Khoeriyah Wakalah, *Implementasi Akad Murabahah Bil Ib, Pada Pembiayaan Kpr Brisyariah Lampung*, Studi Kasus Brisyariah Kc Bandar Skrispsi, Kedaton (Skrispsi Institut Agama Islam Negeri (Iain) Metro 2020)” 3, No. 1 (2022): 68–81.

Sejahtera iB bermasalah serta karyawan BTN Syariah KCP Parepare. Sampel purposif terdiri dari petugas pembinaan kredit, manajer cabang, dan 5-7 nasabah macet terpilih berdasarkan kriteria kolektibilitas 4-5, merepresentasikan perspektif internal dan eksternal. Hasil penelitian ini Penyebab utama NPF adalah PHK massal dan inflasi, diatasi bank melalui pembinaan bulanan dan restrukturisasi (extend tenor hingga 25 tahun, grace period). Restrukturisasi mencapai masalah hajiyyah tinggi: nasabah kembali lancar bayar (status kolektibilitas 1), bank kurangi kerugian potensial tanpa riba, sesuai maqasid syariah. Rekomendasi termasuk digitalisasi monitoring dan edukasi literasi syariah nasabah. Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek penelitiannya, sedangkan persamaanya terletak pada subjek dan pendekatan kualitatif.¹⁶

4. Penelitian jurnal nasional yang dilaksanakan Gendis Raihan Ardha yang Bertujuan mengidentifikasi tahapan penerapan murabahah: bank beli rumah dari developer, serah terima fisik, lalu jual dengan margin ke nasabah. Secara spesifik, mengevaluasi kepatuhan syariah, tantangan subsidi, dan dampak inklusi

¹⁶ Rahmiaty *Tinjauan Masalah Terhadap Res Trukturisasi Pembiayaan Kpr Sejahtera Ib Bermasalah Pada Bank Btn Syariah Kcp Parepare* (Skripsi Institut Agama Islam Negeri 2024) .

finansial syariah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pendekatan penelitian ini kualitatif desain studi kasus tunggal pada KCP Lubuk Pakam, mengumpulkan data primer melalui wawancara mendalam dengan marketing officer, analis kredit, dan nasabah subsidi aktif. Populasi mencakup karyawan divisi pembiayaan KPR serta nasabah KPR subsidi Lubuk Pakam. Sampel purposive : 3-5 karyawan kunci (AO, FA, supervisor) dan 4-6 nasabah, dipilih berdasarkan pengalaman proses akad lengkap. Hasil penelitian ini Akad murabahah diterapkan sesuai syariah dengan kepemilikan fisik rumah oleh bank sebelum penjualan, tingkatkan penyaluran subsidi hingga 20.000 unit via Bank Sumut Syariah. Tantangan termasuk verifikasi subsidi BTN dan koordinasi developer; rekomendasi perbaikan digitalisasi akad untuk efisiensi. Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek penelitiannya, sedangkan persamaanya terletak pada pendekatan kualitatif.¹⁷

5. Penelitian jurnal *internasional* yang dilaksanakan Hasanuddin dan kawan kawan. berjudul *Financing Credit Home Ownership Through Contract*

¹⁷ Gendis Raihan Ardha, *Penerapan Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan KPR Perumahan Bersubsidi Di PT. Bank Sumut Syariah KCP. Lubuk Pakam 2024*

*Murabahah in Sharia Financial Institutions*¹⁸

bertujuan menguraikan proses murabahah bank beli aset, serah terima dan jual markup, manfaat seperti cicilan tetap dan transparansi harga, serta hambatan regulasi OJK dan literasi nasabah. Secara spesifik, mengevaluasi efektivitas akad ini dalam mendukung inklusi keuangan syariah. Pendekatan penelitian ini kualitatif. Populasi mencakup seluruh lembaga keuangan syariah Indonesia (BSI, BTN Syariah, regional bank). Hasil penelitian ini Murabahah efektif beri kepastian syariah dengan ijab-qabul jelas, tapi tantangan utama: risiko NPF tinggi, biaya kepemilikan aset sementara bank, dan edukasi masyarakat tentang markup halal vs riba. Rekomendasi termasuk inovasi digital akad dan pelatihan AO untuk meningkatkan *compliance*. Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek penelitiannya, sedangkan persamaanya terletak pada pendekatan kualitatif.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian adalah untuk memilih pendekatan ilmiah yang paling tepat sesuai sifat masalah

¹⁸ Hasanuddin 1 , Muhammad Ridwan 2 , Siti Walidah Mustamin 3 Mega Mustiak 4 , *Financing Credit Home Ownership Through Contract Murabahah in Sharia Financial Institutions 2024*” P2, Editor, no. Table 10 (2024): 4–6.

penelitian, jenis data yang dibutuhkan, dan tujuan analisis.¹⁹

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian dimana data diperoleh dari lapangan secara langsung dari sumbernya, sehingga sumber data dari penelitian lapangan adalah sumber data primer.²⁰

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif, kualitatif adalah pendekatan untuk menggambarkan dan memahami fenomena secara mendalam melalui data deskriptif (non-angka) di konteks alamiah, dengan peneliti sebagai instrumen utama,²¹ bertujuan untuk memahami secara mendalam mengenai proses dan implementasi akad murabahah pada produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Adam Malik Kota Bengkulu. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memperoleh gambaran yang menyeluruh melalui pengumpulan data secara langsung dari sumber utama (informan) tanpa memanipulasi kondisi yang ada.

¹⁹ Sugiyono , *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* Edisi 2 (Bandung : Alfabeta , 2021) h 8

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, dan Penelitain Pendidikan Edisi 3 , (Bandung : Alfabeta , CV , 2021) h.14

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, cet. ke-3 (Bandung: Alfabeta, 2021), h. 24-25

Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan dan menjelaskan secara sistematis fakta dan data yang diperoleh di lapangan terkait pelaksanaan akad murabahah, mulai dari proses pengajuan, analisis kelayakan, penentuan margin keuntungan, hingga pelaksanaan akad dan pembayaran angsuran.

2. Waktu dan Tempat

Penelitian ini dilakukan selama 6 bulan sejak Desember 2026 hingga Mei 2026. bertempat di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Adam Malik, Kota Bengkulu.

Tempat penelitian dipilih karena BSI KC Adam Malik merupakan salah satu kantor cabang yang aktif menyalurkan produk KPR iB Griya menggunakan akad murabahah, sehingga data dan informasi yang diperoleh relevan dengan topik penelitian ini.

3. Informan

Informan penelitian adalah narasumber yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar belakang penelitian, khususnya dalam penelitian kualitatif.²² Dalam mendapatkan informan, peneliti menggunakan teknik sampel bertujuan “*purposive sampling*”. Pertimbangan yang

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* Edisi 2 (Bandung : Alfabeta , 2021) h. 54

dilihat oleh peneliti dalam menentukan informan ialah mencari informan yang dianggap lebih mengetahui informasi dan pembahasan mengenai Akad Murabahah Produk Pembiayaan KPR secara mendalam dan dapat dipercaya menjadi sumber data yang akurat.

Informan dalam penelitian ini terdiri dari 1 pihak yang berjumlah 2 orang, yaitu 2 orang dari pihak karyawan BSI KC Adam Malik Bengkulu, yakni Marketing KPR dengan pengalaman minimal 1 tahun.

4. Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber data adalah data yang di butuhkan peneliti berupa individu informan/responden kelompok, dokumen tertulis, arsip, laporan resmi, atau kondisi lapangan yang relevan dengan fenomena yang di teliti.²³

1) Data primer adalah data yang didapatkan langsung dari sumbernya tanpa ada perantara pihak lain. Data diperoleh secara langsung dari objek penelitian, baik dari perorangan, kelompok maupun organisasi.²⁴ Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara langsung karyawan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan relevan.

²³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* Edisi 2 (Bandung : Alfabeta , 2021) h. 91

²⁴ Andrew F. P. et al., *Metodologi Penelitian Ilmiah* (Medan: Yayasan Kita Menulis, 2021), h. 66

2) **Data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.**²⁵ Sumber data sekunder

dalam penelitian ini adalah catatan tertulis seperti buku, arsip, jurnal, artikel, dan sejarah singkat BSI Kantor Cabang Adam Malik Kota Bengkulu, yang dijadikan pedoman dalam pencarian data penting untuk penelitian.

b. Teknik pengumpulan data adalah cara-cara sistematis yang digunakan peneliti untuk memperoleh data primer dan sekunder secara akurat dan relevan guna menjawab rumusan masalah penelitian.²⁶ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi wawancara, observasi, dan dokumentasi.

1) Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan secara langsung terhadap objek penelitian.²⁷ Dalam penelitian ini, observasi dilakukan dengan cara peneliti datang langsung ke Bank Syariah

²⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian Yang Bersifat: Eksploratif, Enterpretif, Interaktif, dan Konstruktif)*, Edisi 2, (Bandung: Alfabeta, 2022), h. 104

²⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D Edisi 2* (Bandung : Alfabeta , 2021) h. 98

²⁷ Choirul Umam, et al., *Metode Penelitian Kualitatif*, Cetakan 1, (Yogyakarta: Penamuda, 2024), h. 82.

Indonesia KC Adam Malik untuk mengamati kondisi lapangan, aktivitas karyawan, serta proses implementasi pembiayaan KPR iB Griya yang berkaitan dengan akad murabahah. Hasil observasi tersebut digunakan untuk memperoleh data yang sesuai dengan fokus penelitian dan memperkuat data yang diperoleh melalui wawancara dan dokumentasi.

- 2) Wawancara merupakan proses tanya jawab antara peneliti dan informan untuk memperoleh informasi yang berkaitan dengan penelitian.²⁸

Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan secara terstruktur dengan karyawan Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik yang terlibat dalam produk pembiayaan KPR iB Griya, khususnya pihak marketing. Wawancara dilakukan secara langsung dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun oleh peneliti untuk memperoleh informasi mengenai implementasi akad murabahah pada produk KPR iB Griya.

- 3) Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data melalui dokumen atau arsip yang berkaitan dengan penelitian. Dalam penelitian ini,

²⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian Yang Bersifat: Eksploratif, Enterpretif, Interaktif, dan Konstruktif)*, Edisi 2 (Bandung: Alfabeta, 2022), h. 114

dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan dan mempelajari dokumen dokumen yang berkaitan dengan produk KPR iB Griya, seperti profil Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik, struktur organisasi. Dokumentasi digunakan untuk melengkapi dan memperkuat data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara.²⁹

5. Teknik Analisis Data

Menurut Sugiyono Teknik analisis data adalah proses sistematis mencari dan menyusun data yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi, melalui pengorganisasian kategori, sintesa, pemilihan data penting, hingga penarikan kesimpulan yang mudah dipahami.³⁰

Menurut Moleong menyatakan bahwa analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dirumuskan hipotesis kerja berdasarkan data yang diperoleh.³¹

²⁹ Hardani, Helmina A, et al., *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*, Cetakan 1, (Yogyakarta: Cv. Pustaka Ilmu Grup, 2020), h. 150.

³⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* Edisi 2 (Bandung : Alfabeta , 2021) h. 320

³¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018), h. 280

Menurut Creswell menjelaskan bahwa analisis data kualitatif dilakukan melalui proses mempersiapkan dan mengorganisasikan data, membaca keseluruhan data, melakukan pengkodean, menyusun tema-tema, serta menginterpretasikan makna dari data yang diperoleh. Dalam teknik analisis data menggunakan data model Miles dan Huberman yaitu terdiri dari Pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, penyimpulan dan verifikasi.³²

Penggunaan model Miles dan Huberman dipilih karena penelitian ini menghasilkan data yang beragam dari wawancara, observasi, dan dokumentasi sehingga diperlukan analisis yang dilakukan secara sistematis dan berkelanjutan. Melalui model ini, peneliti dapat menyederhanakan data, menemukan pola-pola penting, serta memperoleh kesimpulan yang lebih mendalam mengenai implementasi akad murabahah pada produk KPR iB Griya di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik. Miles dan Huberman yaitu terdiri dari Pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, penyimpulan dan verifikasi.

- a. Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif dilakukan melalui berbagai teknik, seperti observasi,

³² John W. Creswell dan J. David Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, Edisi Ke-5 (California: SAGE Publications, 2018), h. 182

wawancara, dan dokumentasi. Dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan secara langsung di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik melalui observasi lapangan, wawancara dengan pihak yang terlibat dalam pembiayaan KPR iB Griya, serta pengumpulan dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Pengumpulan data dilakukan secara bertahap selama proses penelitian sehingga diperoleh data yang beragam dan sesuai dengan fokus penelitian mengenai pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR iB Griya.³³

- b. Reduksi data merupakan proses merangkum, memilih, dan memfokuskan data pada hal-hal yang penting serta mencari tema dan pola tertentu. Dalam penelitian ini, reduksi data dilakukan dengan menyeleksi dan memilih data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang berkaitan dengan implementasi akad murabahah pada produk KPR iB Griya di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik. Data yang tidak berkaitan dengan fokus penelitian tidak digunakan, sedangkan data yang relevan dikelompokkan sesuai dengan rumusan masalah

³³ Yoesoep E. R, et al., *Integrasi Metode Kuantitatif dan Kualitatif Panduan Praktis Penelitian Campuran*, Cetakan 1, (Yogyakarta: Green Pustaka Indonesia, 2024), h. 130.

penelitian sehingga memudahkan peneliti dalam melakukan analisis dan penarikan kesimpulan.³⁴

- c. Penyajian data merupakan proses menyusun data yang telah direduksi ke dalam bentuk yang sistematis sehingga memudahkan peneliti dalam memahami dan menganalisis data. Dalam penelitian ini, data yang telah direduksi disajikan dalam bentuk uraian deskriptif atau naratif mengenai implementasi akad murabahah pada produk KPR iB Griya di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik.³⁵ Penyajian data dilakukan dengan mengelompokkan data berdasarkan fokus penelitian dan rumusan masalah sehingga memudahkan peneliti dalam menarik kesimpulan dari hasil penelitian.
- d. Penarikan kesimpulan dan verifikasi merupakan tahap akhir dalam analisis data kualitatif. Dalam penelitian ini, peneliti menarik kesimpulan berdasarkan data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi mengenai implementasi akad murabahah pada produk KPR iB Griya di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik.³⁶

³⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Edisi 2 (Bandung: Alfabeta, 2020), h. 323

³⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Edisi 2 (Bandung: Alfabeta, 2020), h. 325

³⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Edisi 2 (Alfabeta: Bandung, 2020), h. 329

H. Sistematika Penulisan

Sistematika yang dimaksud disini adalah penempatan unsur unsur permasalahan dan urutanya di dalam proposal sehingga membentuk satu kesatuan karangan ilmiah yang tersusun rapi dan logis.

Bab Pertama Pendahuluan, bab ini menjelaskan mengenai latar belakang, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

Bab Kedua Kajian Teori, bab ini terdapat landasan teori yang mendasari tiap-tiap variabel yang didapat melalui jurnal-jurnal maupun buku yang berisi penjelasan dari beberapa tokoh-tokoh.

Bab Ketiga Gambaran Umum Objek Penelitian, bab ini berisi tentang Sejarah Bank Syariah Indonesia, visi dan misi serta Strukturnya.

Bab Keempat Hasil Penelitian bab ini berisi **penyajian hasil penelitian secara mendalam** yang diperoleh dari pengumpulan data seperti wawancara, observasi, dan dokumentasi. Di bab ini, peneliti memaparkan data secara sistematis sesuai dengan fokus penelitian dan mengelompokkan temuan berdasarkan tema atau kategori yang relevan.

Bab Kelima penutup, dalam bab ini berisi berupa kesimpulan dan saran dari sebuah rangkaian pembahasan yang telah di uraikan.

