

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran penting dalam menunjang kehidupan individu dan keluarga. Selain berfungsi sebagai tempat tinggal, rumah juga menjadi sarana pembentukan karakter, interaksi sosial, perlindungan, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dalam perspektif sosial dan ekonomi, kepemilikan rumah sering dijadikan sebagai indikator tingkat kesejahteraan keluarga karena mampu memberikan rasa aman, stabilitas ekonomi, dan kualitas hidup yang lebih baik.¹ Oleh karena itu, kebutuhan akan rumah yang layak huni terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, perkembangan wilayah perkotaan, serta meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya memiliki tempat tinggal sendiri.

Dalam perkembangan masyarakat modern, rumah tidak hanya dipandang sebagai kebutuhan primer, tetapi juga sebagai aset ekonomi yang memiliki nilai investasi jangka panjang. Kepemilikan rumah dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga sekaligus menjadi salah satu bentuk perlindungan terhadap ketidakpastian ekonomi di masa depan. Namun demikian, tingginya harga properti dan

¹ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2019), hlm. 6.

meningkatnya biaya pembangunan menyebabkan sebagian besar masyarakat mengalami keterbatasan dalam menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah baru.² Kondisi tersebut mendorong meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap fasilitas pembiayaan perumahan yang mudah diakses, aman, dan sesuai dengan kemampuan ekonomi masyarakat.

Pemerintah Indonesia telah menempatkan sektor perumahan sebagai salah satu prioritas pembangunan nasional melalui berbagai kebijakan yang bertujuan meningkatkan akses masyarakat terhadap hunian yang layak. Berbagai program pembangunan perumahan dan dukungan terhadap pembiayaan kepemilikan rumah terus dilakukan untuk mengurangi angka backlog perumahan di Indonesia. Namun demikian, keterbatasan kemampuan finansial masyarakat menyebabkan lembaga keuangan memiliki peran penting dalam menyediakan alternatif pembiayaan yang dapat membantu masyarakat memiliki rumah dengan mekanisme pembayaran yang lebih ringan dan terjangkau.³

Dalam sistem keuangan Indonesia, perbankan syariah menjadi salah satu lembaga yang berperan aktif dalam menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam. Bank Syariah merupakan

² M. Nafik Hadi Ryandono, *Ekonomi ZISWAQ* (Surabaya: Airlangga University Press, 2018), h. 215.

³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dengan menghindari praktik riba, *gharar*, dan *maysir* serta mengedepankan nilai keadilan, transparansi, kemitraan, dan kemaslahatan.⁴ Berbeda dengan Bank Konvensional yang menggunakan sistem bunga, bank syariah menggunakan berbagai akad dalam kegiatan pembiayaannya, seperti *mudharabah*, *musyarakah*, *ijarah*, *salam*, *istishna'*, dan *murabahah*.

Salah satu akad yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan kepemilikan rumah adalah akad *murabahah*. *Murabahah* merupakan akad jual beli di mana bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati bersama.⁵ Dalam pembiayaan rumah baru, bank terlebih dahulu membeli rumah dari penjual atau pengembang (*developer*), kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan sistem pembayaran angsuran dalam jangka waktu tertentu.⁶ Karakteristik akad *murabahah* yang memberikan kepastian harga dan kepastian jumlah angsuran menjadikan akad ini

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1.

⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah : dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2019). h. 25.

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), h. 81.

banyak diminati oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan kepemilikan rumah.

Pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah tidak hanya memberikan manfaat bagi masyarakat, tetapi juga memiliki kontribusi terhadap pembangunan ekonomi nasional. Pembiayaan ini mampu mendorong pertumbuhan sektor properti, meningkatkan aktivitas pembangunan perumahan, membuka lapangan pekerjaan, serta mendukung berbagai sektor ekonomi yang berkaitan dengan industri konstruksi dan bahan bangunan.⁷ Selain itu, pembiayaan kepemilikan rumah berbasis syariah juga menjadi salah satu instrumen dalam mendukung inklusi keuangan syariah di Indonesia.

Bank Syariah Indonesia (BSI) sebagai bank syariah terbesar di Indonesia memiliki komitmen dalam menyediakan berbagai produk pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat, salah satunya melalui produk BSI Griya. Produk ini memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah baru, rumah second, apartemen, ruko, maupun properti lainnya dengan prinsip syariah. Melalui produk tersebut, masyarakat dapat memiliki rumah dengan mekanisme pembiayaan yang transparan, angsuran tetap, serta sesuai dengan ketentuan syariah Islam.⁸ BSI KCP

⁷ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 120.

⁸ Bank Syariah Indonesia, *BSI Griya*, Website Resmi Bank Syariah

Bengkulu Sudirman sebagai salah satu kantor cabang pembantu memiliki peran penting dalam menyalurkan pembiayaan rumah baru kepada masyarakat di wilayah Bengkulu.

Meskipun pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah memiliki berbagai keunggulan, implementasinya di lapangan tidak terlepas dari berbagai kendala. Dalam praktiknya, bank menghadapi berbagai tantangan yang dapat memengaruhi efektivitas pelaksanaan akad murabahah. Kendala tersebut dapat berasal dari faktor internal bank maupun faktor eksternal yang berasal dari nasabah dan kondisi lingkungan ekonomi. Dari sisi internal, kendala dapat berupa proses analisis pembiayaan, administrasi, pengawasan terhadap objek pembiayaan, serta pengelolaan risiko pembiayaan. Sementara dari sisi eksternal, kendala dapat berupa perubahan kondisi ekonomi, penurunan kemampuan finansial nasabah, keterlambatan pembayaran angsuran, maupun kurangnya pemahaman masyarakat mengenai mekanisme pembiayaan syariah.⁹

Salah satu tantangan utama dalam implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru adalah risiko pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financing* (NPF). Risiko ini dapat terjadi apabila nasabah mengalami

Indonesia.

⁹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2018), h. 821.

kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Faktor-faktor seperti penurunan pendapatan, kehilangan pekerjaan, perubahan kondisi ekonomi, maupun keadaan kahar dapat memengaruhi kemampuan nasabah dalam melaksanakan kewajibannya kepada bank.¹⁰

Selain risiko pembiayaan, implementasi akad murabahah juga menghadapi tantangan dalam aspek kepatuhan syariah (*sharia compliance*). Secara ideal, bank harus terlebih dahulu memiliki objek pembiayaan sebelum menjualnya kepada nasabah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.¹¹ Dalam praktiknya, pelaksanaan pembiayaan sering kali menggunakan mekanisme wakalah, yaitu pemberian kuasa kepada nasabah untuk mewakili bank dalam proses rumah. Meskipun mekanisme tersebut diperbolehkan dalam syariah, pelaksanaannya memerlukan pengawasan yang baik agar tidak menyimpang dari prinsip-prinsip akad murabahah.¹²

Di samping itu, tingkat literasi keuangan syariah masyarakat yang masih relatif rendah juga menjadi salah satu kendala dalam implementasi pembiayaan murabahah.

¹⁰ Nurnasrina dan P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Pekanbaru: Suska Press, 2018), h. 89.

¹¹ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2020 tentang Murabahah*

¹² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, h. 85.

Sebagian masyarakat belum memahami secara utuh perbedaan antara pembiayaan syariah dan kredit konvensional sehingga masih menganggap akad murabahah sebagai sistem pinjaman berbunga dengan nama yang berbeda. Kondisi ini dapat memengaruhi tingkat pemahaman dan kepatuhan nasabah terhadap isi akad yang telah disepakati serta berpotensi menimbulkan kesalahpahaman dalam hubungan antara bank dan nasabah.

Berdasarkan observasi awal di Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Sudirman, diketahui bahwa implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru menghadapi berbagai kendala yang berkaitan dengan proses pembiayaan, kemampuan pembayaran nasabah, aspek administrasi, pengawasan, serta kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Berbagai kendala tersebut perlu dikaji secara mendalam agar dapat diketahui faktor-faktor penyebabnya dan ditemukan solusi yang tepat dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan pembiayaan.¹³

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian mengenai Analisis Kendala Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Rumah Baru di Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Sudirman menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai berbagai kendala yang dihadapi dalam

¹³ Observasi Awal Tanggal 4 February 2026 dengan Bapak Komar Iswari. BSI KCP Bengkulu Sudirman.

implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru serta faktor-faktor yang memengaruhinya. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu perbankan syariah sekaligus menjadi bahan evaluasi dan rekomendasi bagi Bank Syariah Indonesia dalam meningkatkan kualitas layanan pembiayaan rumah baru sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

B. Batasan Masalah

Pembatasan suatu masalah digunakan untuk menghindari adanya penyimpangan atau perluasan topik, agar penelitian tersebut lebih terarah dan memudahkan dalam pembahasan sehingga tujuan penelitian akan tercapai. Adapun dalam penelitian ini batasan masalah yang dipilih adalah pembiayaan rumah baru .

C. Rumusan Masalah

1. Kendala apa saja yang dihadapi BSI KCP Bengkulu Sudirman dalam implementasi pembiayaan tersebut?
2. Faktor apa yang menyebabkan kendala tersebut muncul?

D. Tujuan Masalah

1. Mengidentifikasi kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman.
2. Menganalisis faktor penyebab munculnya kendala dalam pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah di BSI

KCP Bengkulu Sudirman.

E. Kegunaan Penelitian

1. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan mengenai implementasi pembiayaan rumah baru dengan menggunakan akad murabahah di BSI KCP Bengkulu Sudirman.

2. Bagi BSI KCP Bengkulu Sudirman

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan pertimbangan bagi BSI KCP Bengkulu Sudirman dalam meningkatkan kualitas implementasi pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah, terutama dalam aspek:

- a. pengawasan penggunaan dana,
- b. manajemen risiko pembiayaan,
- c. peningkatan kompetensi sumber daya manusia, dan
- d. penguatan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.

3. Bagi Masyarakat

Dapat menambah pengetahuan dan informasi yang sangat berguna untuk pembaca kedepannya dalam memilih bank syariah.

F. Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilaksanakan oleh Donnda Anelpi yang bertujuan untuk mengetahui implementasi pembiayaan renovasi rumah dengan menggunakan akad murabahah

serta kendala yang dihadapi dalam pelaksanaannya. Penelitian menggunakan metode *field research* dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan renovasi rumah dengan akad murabahah telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala, antara lain keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah dan kurang optimalnya pengawasan terhadap penggunaan dana pembiayaan.¹⁴ Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek dan fokus penelitiannya, di mana penelitian Donnda Anelpi berfokus pada pembiayaan renovasi rumah di BSI KCP Ampera Manna Bengkulu Selatan, sedangkan penelitian ini berfokus pada pembiayaan pembelian rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman serta kendala implementasi dan faktor-faktor penyebabnya. Persamaan penelitian ini terletak pada objek penelitian, yaitu sama-sama membahas pembiayaan yang berkaitan dengan kebutuhan rumah menggunakan akad murabahah serta menggunakan pendekatan penelitian kualitatif.

2. Penelitian yang dilaksanakan oleh Marleni Mato yang bertujuan untuk mengetahui alasan dan motivasi penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan rumah.

¹⁴ Donnda Anelpi, *Implementasi Pembiayaan Renovasi Rumah dengan Menggunakan Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Ampera Manna Bengkulu Selatan* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2022).

Pendekatan penelitian ini adalah kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad murabahah digunakan dalam pembiayaan rumah karena memberikan kemudahan bagi nasabah, kepastian dalam pembayaran angsuran, serta memiliki tingkat risiko yang relatif dapat dikendalikan oleh pihak bank.¹⁵ Perbedaan penelitian ini terletak pada fokus penelitiannya, di mana penelitian Marleni Mato berfokus pada alasan dan motivasi penggunaan akad murabahah dalam pembiayaan rumah di Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo, sedangkan penelitian ini berfokus pada kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan pembelian rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman serta faktor-faktor yang menyebabkan munculnya kendala tersebut. Persamaan penelitian ini terletak pada objek penelitian, yaitu sama-sama membahas akad murabahah dalam pembiayaan rumah pada lembaga perbankan syariah serta menggunakan pendekatan penelitian kualitatif.

3. Penelitian yang dilaksanakan oleh Herna yang bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad murabahah. Pendekatan penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Hasil penelitian

¹⁵ Marleni Mato, *Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo: Studi Fenomenologi* (Skripsi, Universitas Negeri Gorontalo, 2016).

ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah dilakukan melalui beberapa tahapan dan prosedur yang telah ditetapkan, mulai dari pengajuan pembiayaan, proses analisis, persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, hingga pembayaran angsuran.¹⁶ Perbedaan penelitian ini terletak pada fokus penelitiannya, di mana penelitian Herna berfokus pada mekanisme dan prosedur pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad murabahah, sedangkan penelitian ini berfokus pada kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan pembelian rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman serta faktor-faktor yang menyebabkan munculnya kendala tersebut. Persamaan penelitian ini terletak pada objek penelitian, yaitu sama-sama membahas pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad murabahah pada perbankan syariah serta menggunakan pendekatan penelitian kualitatif.

4. Penelitian yang dilaksanakan oleh Gendis Raihan Ardha yang bertujuan untuk mengetahui penerapan akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, mulai dari proses pembelian rumah oleh bank dari *developer* hingga penjualan rumah kepada nasabah dengan margin

¹⁶ Herna, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Murabahah (Studi Kasus pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Perintis)* (Skripsi, Universitas Fajar, 2019).

yang telah disepakati. Pendekatan penelitian ini adalah kualitatif dengan desain studi kasus. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah, di mana bank terlebih dahulu memiliki rumah sebelum menjualnya kepada nasabah. Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa tantangan, seperti proses verifikasi subsidi dan koordinasi dengan pihak *developer*.¹⁷ Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek dan fokus penelitiannya, di mana penelitian Gendis Raihan Ardha berfokus pada penerapan akad murabahah dalam pembiayaan KPR subsidi serta kepatuhan terhadap prinsip syariah, sedangkan penelitian ini berfokus pada kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan pembelian rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman serta faktor-faktor yang menyebabkan munculnya kendala tersebut. Persamaan penelitian ini terletak pada objek dan pendekatan penelitian, yaitu sama-sama membahas penerapan akad murabahah dalam pembiayaan rumah pada perbankan syariah serta menggunakan pendekatan penelitian kualitatif.

5. Penelitian jurnal internasional yang dilaksanakan oleh Hasanuddin dan kawan-kawan yang bertujuan untuk

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

mengetahui proses pembiayaan kepemilikan rumah melalui akad murabahah pada lembaga keuangan syariah serta mengidentifikasi manfaat dan hambatan dalam penerapannya. Pendekatan penelitian ini adalah kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah memberikan kepastian pembayaran melalui cicilan tetap dan transparansi harga. Namun, dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa hambatan, seperti risiko NPF, biaya kepemilikan aset sementara oleh bank, regulasi, serta rendahnya literasi masyarakat mengenai perbedaan margin murabahah dengan riba.¹⁸ Perbedaan penelitian ini terletak pada subjek dan fokus penelitiannya, di mana penelitian Hasanuddin dan kawan-kawan membahas pembiayaan kepemilikan rumah melalui akad murabahah pada lembaga keuangan syariah secara umum, sedangkan penelitian ini berfokus pada kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan pembelian rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman serta faktor-faktor yang menyebabkan munculnya kendala tersebut. Persamaan penelitian ini terletak pada objek dan pendekatan penelitian, yaitu sama-sama membahas pembiayaan rumah dengan menggunakan akad murabahah pada

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.

lembaga keuangan syariah serta menggunakan pendekatan penelitian kualitatif.

G. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*field research*). Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini bertujuan untuk memahami dan mendeskripsikan secara mendalam mengenai kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan pembelian rumah baru serta faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kendala tersebut di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bengkulu Sudirman. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat memperoleh informasi secara langsung dari informan mengenai proses pelaksanaan pembiayaan, kendala yang dihadapi, serta faktor-faktor yang memengaruhi implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pembelian rumah baru.¹⁹

Jenis penelitian lapangan (*field research*) digunakan karena data utama dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi.²⁰ Dengan demikian, peneliti dapat memperoleh gambaran

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2022), h. 3.

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2022), h. 104–105.

mengenai kondisi nyata yang terjadi dalam proses implementasi akad murabahah, mulai dari persyaratan pembiayaan, proses analisis dan persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, hingga kendala yang muncul dalam pembiayaan pembelian rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman.

2. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian dilaksanakan dari Tanggal 15 Juni hingga 15 Juli 2026.

Penelitian dilakukan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sudirman, yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 41–43, RT.09/RW.13, Tengah Padang, Kecamatan Teluk Segara, Kota Bengkulu.

3. Informan Penelitian

Informan penelitian merupakan pihak yang memberikan informasi berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penentuan informan dalam penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu teknik penentuan informan berdasarkan pertimbangan dan kriteria tertentu yang telah ditetapkan sesuai dengan tujuan penelitian.²¹ Teknik ini digunakan karena tidak semua pihak memiliki pengetahuan dan pengalaman yang relevan dengan permasalahan penelitian.

²¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2022), h. 96.

Informan dalam penelitian ini terdiri dari pihak internal BSI KCP Bengkulu Sudirman dan nasabah yang menggunakan pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah. Pelibatan kedua kelompok informan tersebut dimaksudkan agar informasi yang diperoleh tidak hanya berasal dari sudut pandang pihak bank, tetapi juga dari pengalaman nasabah sebagai pihak yang secara langsung menjalani proses pembiayaan.

Tabel. 1.1 Informan Penelitian

No.	Informan	Jabatan/Status	Keterangan
1	Rahmat Prabowo	Branch Manager BSI KCP Bengkulu Sudirman	Memberikan informasi mengenai kebijakan, pelaksanaan pembiayaan, serta faktor penyebab kendala dalam pembiayaan rumah baru
2	Athif	Marketing Pembiayaan	Memberikan informasi mengenai proses pembiayaan rumah baru, kendala yang dihadapi, dan proses penyelesaian kendala
3	Nasabah 1	Nasabah pembiayaan rumah baru	Memberikan informasi mengenai pengalaman dalam proses pengajuan dan pelaksanaan pembiayaan rumah baru dengan akad

			murabahah
4	Nasabah 2	Nasabah pembiayaan rumah baru	Memberikan informasi mengenai kendala yang dialami selama proses pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah
5	Nasabah 3	Nasabah pembiayaan rumah baru	Memberikan informasi mengenai pengalaman dan kendala yang dihadapi dalam proses pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah

Keterangan:

Berdasarkan tabel di atas, informan penelitian terdiri dari pihak internal BSI KCP Bengkulu Sudirman dan nasabah pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah. Informan dari pihak internal bank memberikan informasi mengenai kebijakan, **prosedur**, pelaksanaan, serta kendala yang terjadi dalam proses pembiayaan rumah baru. Sementara itu, informan dari pihak nasabah memberikan informasi mengenai pengalaman secara langsung selama proses pengajuan, pemenuhan persyaratan, pelaksanaan akad, serta kendala yang mereka hadapi dalam memperoleh pembiayaan rumah baru.

Pelibatan pihak bank dan nasabah dalam penelitian ini dimaksudkan agar data yang diperoleh berasal dari dua perspektif yang berbeda sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap mengenai kendala implementasi akad murabahah. Informasi dari pihak bank dapat dibandingkan dengan pengalaman nasabah untuk mengetahui kesesuaian informasi dan memperoleh pemahaman yang lebih objektif mengenai permasalahan yang terjadi di lapangan.

4. Sumber data dan Teknik Pengumpulan Data

a. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder.

1) Data Primer

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. Dalam penelitian ini, data primer diperoleh melalui wawancara langsung karyawan untuk mendapatkan informasi yang akurat dan relevan..²²

²² Sugiyono *Metode Penelitian Kualitatif, (Untuk Penelitian yang Bersifat : Eksploratif, Enterpretif, Interaktif dan Konstruktif)*, Edisi 2 (Bandung: Alfabeta, CV, 2021). h. 104.

2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah catatan tertulis seperti buku, arsip, jurnal, artikel, dan sejarah singkat BSI KCP Bengkulu Sudirman, yang dijadikan pedoman dalam pencarian data penting untuk penelitian.

b. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data dalam Penelitian ini Meliputi :

- 1) Observasi dalam penelitian kualitatif dapat dipahami sebagai teknik pengumpulan data yang melibatkan pengamatan langsung terhadap perilaku, interaksi, dan dinamika yang terjadi secara alami dalam lingkungan subjek penelitian, kemudian secara sistematis mencatat temuan tersebut untuk analisis lebih lanjut.²³
- 2) Wawancara, merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna

²³ Choirul Umam, et al., Metode Penelitian Kualitatif, Cetakan 1, (Yogyakarta: Penamuda, 2024), h. 82.

dalam suatu topik tertentu.²⁴ Dalam penelitian ini wawancara dilakukan secara terstruktur dengan nasabah dan beberapa karyawan yang terlibat.

- 3) Dokumentasi, merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.²⁵

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif dengan model interaktif yang dikembangkan oleh Miles, Huberman, dan Saldana.²⁶ Model analisis ini dilakukan secara terus-menerus sejak proses pengumpulan data hingga penelitian selesai, sehingga diperoleh data yang valid dan kredibel

Adapun tahapan analisis data meliputi :

- a. Pengumpulan Data, Pengumpulan data dalam kualitatif dikumpulkan melalui teknik pengumpulan data seperti observasi, wawancara, dokumen atau gabungan ketiganya. Pengumpulan

²⁴ Sugiyono, Metode Penelitian Kualitatif (Untuk Penelitian Yang Bersifat: Eksploratif, Enterpretif, Interaktif, dan Konstruktif), Edisi 2 (Bandung: Alfabeta, 2022), h.

²⁵ Hardani, Helmina A, et al., Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif, Cetakan 1, (Yogyakarta: Cv. Pustaka Ilmu Grup, 2020), h.150

²⁶ Matthew B. Miles, A. Michael Huberman, Dan Johnny Saldana, Qualitative Data Analysis: A Methods Sourcebook, 4th Ed. (Thousand Oaks, CA: Sage Publications, 2020), h. 12.

data dalam penelitian ini dilakukan dalam jangka waktu yang tidak singkat sehingga akan memperoleh data yang banyak dan bervariasi.²⁷

- b. Reduksi Data berarti merangkum, memilih dan memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.²⁸
- c. Penyajian Data, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, flowchart dan sejenisnya. Dalam hal ini Miles and Huberman (1984) menyatakan "the most frequent form of display data for qualitative research data in the past has been narrative tex". Yang paling sering digunakan untuk menyajikan. ata dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.²⁹ Tujuan penyajian data adalah untuk membuat informasi yang diperoleh dari data mudah dicerna dan disusun dalam bentuk naratif.

²⁷ Yoesoep E. R, et al., Integrasi Metode Kuantitatif dan Kualitatif Panduan Praktis Penelitian Campuran, Cetakan 1, (Yogyakarta: Green Pustaka Indonesia, 2024), h. 130.

²⁸ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Edisi 2 (Bandung: Alfabeta, 2020), h. 323

²⁹ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Edisi 2 (Bandung: Alfabeta, 2020), h. 325

d. Kesimpulan/Verifikasi, Langkah ke empat 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 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.³⁰

H. Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini sistematika penulisan yang digunakan adalah sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, keterbatasannya, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Penelitian Terdahulu, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Kajian Teori

Berisi teori-teori yang relevan dan menjadi dasar pemikiran penelitian dan Kerangka Pemikiran Menggambarkan hubungan antar konsep dan variabel dalam

³⁰ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, Edisi 2 (Alfabeta: Bandung, 2020), h. 329

penelitian.

Bab III : Gambaran Umum Objek Penelitian

Menyajikan deskripsi umum mengenai objek atau lokasi yang menjadi subjek penelitian.

BAB IV : Hasil Penelitian

Memaparkan temuan-temuan lapangan dan hasil analisis data yang telah dilakukan.

BAB V : Penutup

Kesimpulan dari seluruh rangkaian penelitian serta saran-saran untuk pihak terkait atau penelitian sebelumnya.

Lampiran : Dokumen pendukung seperti transkrip wawancara, data mentah, dan lain-lain.

