

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupan manusia tidak lepas dari dunia ekonomi. Perkembangan ekonomi saat ini menyebabkan bertambahnya keinginan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Setiap manusia selalu berusaha agar kebutuhannya terpenuhi. Kebutuhan merupakan salah satu kondisi dimana manusia merasakan ketidakpuasan atas dasar tertentu yang sifatnya ada dan terletak dalam tubuh dan kondisi manusia (Anoraga, 2009, hlm. 215). Kehidupan kita sekarang tidak terlepas dari perbankan, hampir semua urusan kita melibatkan bank baik itu bank syariah maupun bank konvensional. Bank merupakan lembaga keuangan yang tugasnya menghimpun dana (Funding) dari masyarakat dan menyalurkan kembali (Financing) kepada masyarakat dengan tujuan memperoleh keuntungan. Bank juga dapat diartikan sebagai lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa pengiriman uang (A. Karim, 2008, hlm. 18). Sampai saat ini, perbankan masih menjadi tempat utama bagi masyarakat untuk membantu kegiatan-kegiatan ekonomi, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Bank tidak hanya berfungsi sebagai tempat menyimpan uang, namun juga sebagai lembaga yang menyalurkan kredit kepada masyarakat. Dengan demikian, bank berperan sebagai perantara antara pihak yang membutuhkan dana (peminjam) dan pihak yang memiliki kelebihan dana (pemberi pinjaman) (Riehl, 1998, hlm. 11).

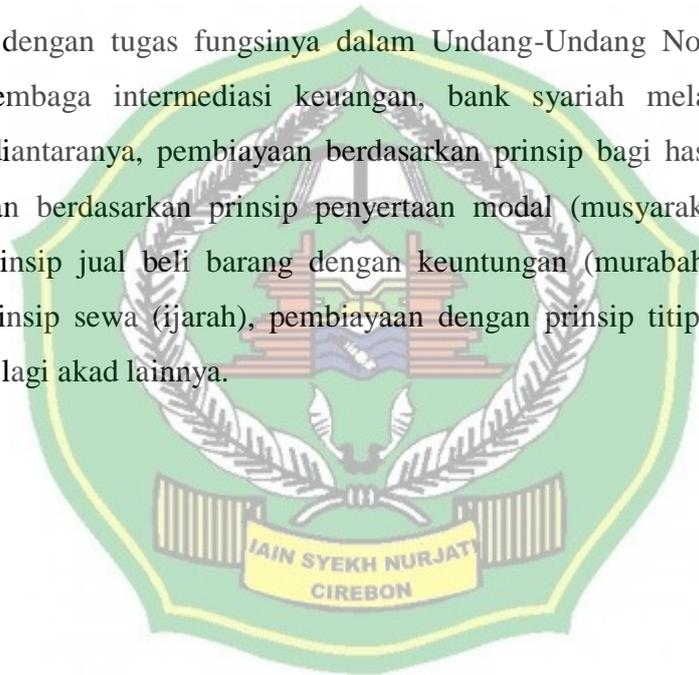
Secara umum perbankan konvensional dan perbankan syariah memiliki fungsi yang sama. Keduanya menjalankan fungsi sebagai lembaga intermediasi (penyaluran) dari nasabah pemilik dana dengan nasabah yang membutuhkan dana. Namun, mekanisme penyaluran dana pada kedua jenis bank ini berbeda. Bank syariah menggunakan akad jual beli atau bagi hasil, sementara bank konvensional menggunakan sistem kredit (Mubarok, 2004, hlm. 61).

Harga rumah yang terus meningkat menjadi penyebab nasabah jarang mampu membeli rumah secara cash atau tunai. Menabung untuk tujuan pembangunan rumah juga akan membutuhkan waktu yang sangat lama. Sehingga membeli rumah dengan cara mengangsur adalah alternatif yang dapat dipilih oleh nasabah. Untuk mengantisipasi kebutuhan nasabah akan rumah, banyak lembaga keuangan bank konvensional maupun bank syariah menawarkan produk untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan tersebut akan menarik minat nasabah dalam keputusan menjadi nasabah sebuah bank. Tidak terkecuali produk perbankan yang sesuai dengan sistem syariah menjadi alasan minat bagi nasabah memilih bank syariah. Minat adalah perilaku konsumen yang muncul sebagai respons terhadap objek yang menunjukkan keinginan seseorang untuk melakukan pembelian (Ramdani 2021, hal 2).

Menurut Undang-Undang RI No.21 tahun 2008 bab 1 pasal 1 tentang perbankan syariah. Bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), UUS (Usaha Unit Syariah) dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah). Bank syariah bukan sekedar bank bebas dari bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan.

Secara fundamental terdapat 6 karakteristik bank syariah yaitu: penghapusan bunga (riba), pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran ekonomi Islam, bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi, bank syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi pada penyertaan modal, sistem bagi hasil cenderung mempererat hubungan antara bank syariah dan nasabah, serta kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrumen pasar uang antara bank sentral berbasis syariah (Soemitra, 2009, hlm. 67).

Sesuai dengan tugas fungsinya dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008, sebagai lembaga intermediasi keuangan, bank syariah melakukan beberapa kegiatan diantaranya, pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), pembiayaan dengan prinsip jual beli barang dengan keuntungan (murabahah), pembiayaan dengan prinsip sewa (ijarah), pembiayaan dengan prinsip titipan (wadi'ah), dan masih ada lagi akad lainnya.



Diantara berbagai produk akad bank syariah, yang paling sering digunakan yaitu akad murabahah karena mempunyai banyak keuntungan bagi bank syariah dibandingkan dengan akad-akad yang lain, serta kebutuhan mitra usaha yang cenderung cocok dengan akad murabahah (Hakim & Amelia, 2017, hlm. 214). Salah satu produk perbankan syariah yang menggunakan akad murabahah adalah PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah). Pembiayaan Pemilikan Rumah ini muncul karena kebanyakan manusia tidak mampu untuk membeli rumah secara tunai, dikarenakan harga rumah yang relatif mahal dan tidak sesuai dengan pendapatan masyarakat. Sehingga di Indonesia program Pembiayaan Pemilikan Rumah yang disediakan mayoritas hanya ada perbankan konvensional yang menerapkan sistem bunga atau riba. Sistem ini sendiri menimbulkan kekhawatiran dan keraguan bagi umat muslim yang ingin memiliki rumah. Disinilah muncul perbankan syariah yang menjawab keraguan umat muslim yang ingin memiliki rumah dengan tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Pada perbankan syariah dikenal dengan sistem murabahah (jual beli) yang berbasis margin sehingga cicilan pada PPR dari awal akad sampai selesai tidak mengalami perubahan harga atau kenaikan yang dipengaruhi suku bunga (Ifham Sholihan, 2010, hlm. 85).

Fasilitas PPR ini disediakan oleh Bank BJB (Bank Jabar Banten) dengan tujuan untuk memfasilitasi nasabah dalam memiliki rumah berdasarkan prinsip-prinsip yang sesuai dengan aturan syariah. Dalam sistem pembiayaan PPR BJB syariah, bank sebagai penyedia dana untuk merealisasikan apa yang dibutuhkan nasabah untuk pemilikan rumah. Dalam hal ini biasanya nasabah mencari rumah yang diinginkan, dan bank membeli rumah tersebut kepada developer kemudian menjualnya kepada nasabah. (<https://homecare24.id/kpr-bjb-syariah/>)

Dengan adanya PPR Bank BJB Syariah ini membantu masyarakat yang memiliki penghasilan rendah atau menengah kebawah dapat memiliki rumah impian karena program Pembiayaan Pemilikan Rumah dibuat oleh pemerintah untuk memberikan margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan. Allah menyerukan untuk saling tolong menolong terhadap sesama, prinsip seperti itu juga yang dilakukan oleh Bank Jabar Banten Syariah (BJB Syariah) dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah impian.

Pada produk pembiayaan PPR Bank BJB Syariah Kantor Cabang Cirebon mengalami perubahan selain menggunakan akad murabahah juga menyertakan akad wakalah dalam pembiayaan murabahahnya untuk mewakili kepada nasabah menandatangani akta jual beli dari developer dengan bank. Perlunya disertakan akad wakalah karena yang menginginkan rumah adalah nasabah, sedangkan Bank BJB Syariah Kantor Cabang Cirebon hanya berperan sebagai perantara membelikan rumah yang diinginkan nasabah dari developer.

Meskipun demikian praktik itu tentunya tidak dilakukan secara sepihak oleh pihak bank tanpa melalui keputusan dan persetujuan lembaga yang memiliki wewenang dalam mengatur serta mengawasi kinerja perbankan syariah. Dengan diterbitkannya Fatwa Dewan Syariah Nasional No.4/DSN-MUI/IV/2000 Pasal 1 Ayat 9 yang membolehkan penyertaan akad wakalah dalam pembiayaannya, yang kemudian disusul dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf d tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang menjadikan penggabungan kedua akad tersebut mendapat legalitas dan kekuatan hukum sehingga ini sah untuk di praktekkan.

Secara garis besar begitulah praktek akad murabahah yang terjadi hampir diseluruh bank syariah, begitu juga yang termasuk pada Bank BJB Syariah Kantor Cabang Cirebon yang menggunakan sistem multi akad ini untuk menyertakan wakalah dalam pembiayaan murabahahnya, transformasi inilah yang disebut dengan Murabahah dan Wakalah. Berdasarkan dari keterangan diatas penulis merasa tertarik untuk mengkaji lebih dalam tentang permasalahan topik diatas dengan mengangkat judul **“Analisis Penerapan Akad Murabahah Dan Wakalah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank BJB Syariah Kc Cirebon“**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang sudah dipaparkan di atas, maka penulis mencoba untuk merumuskan permasalahan dan apa saja yang dapat diidentifikasi sebagai berikut :

### **1. Identifikasi Masalah**

#### **a. Wilayah Kajian Peneliti**

Wilayah kajian penelitian ini mengenai penerapan multi akad dalam pembiayaan pemilikan rumah di perbankan syariah.

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

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu pendekatan yang menyelidiki suatu fenomena sosial yang menghasilkan kata-kata tertulis.

#### **c. Jenis Masalah**

Jenis masalah dalam penelitian ini adalah analisis penerapan akad murabahah dan wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah.

### **2. Batasan Masalah**

Untuk mempersempit pembahasan agar tidak keluar dari bahasan penelitian, penulis membatasi masalah berupa analisis penerapan akad murabahah dan wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah.

### **3. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang telah di paparkan di atas, maka dapat di susun rumusan masalah dari penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana penerapan akad Murabahah dan Wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank BJB Syariah KC Cirebon?
- b. Bagaimana perspektif Fatwa DSN-MUI terhadap pembiayaan pemilikan rumah di Bank BJB Syariah KC Cirebon?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana penerapan akad murabahah dan wakalah pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank BJB Syariah KC Cirebon.
2. Untuk mengetahui perspektif Fatwa DSN-MUI terhadap akad murabahah dan wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank BJB Syariah KC Cirebon.

### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teori penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara teoritis maupun konseptual untuk memperdalam wawasan pengetahuan penulis dan pembaca pada umumnya mengenai multi akad atau menggabungkan beberapa akad menjadi satu akad pada perbankan atau lembaga keuangan syariah.
2. Secara peneliti sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan program studi Perbankan Syariah dan mendapatkan gelar S1 di IAIN Syekh Nurjati Cirebon.

## E. Penelitian Terdahulu

Dalam maksud mengetahui dan menjelaskan bahwa penelitian ini memiliki perbedaan substansial dengan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan tema permasalahan multiakad dalam pembiayaan multi jasa, maka perlu dijelaskan dan dikaji dari beberapa hasil penelitian terdahulu. Setelah penulis menelusuri kajian sebelumnya, penulis menemukan skripsi yang membahas kajian yang berkaitan dengan pembiayaan multi akad, yaitu sebagai berikut:

1. Wike Ariska (2018) menemukan bahwa pada penerapan akad murabahah bil wakalah dalam KUR sendiri terdapat fokus pada pembiayaan mikro dan pembiayaan murabahah bil wakalah. Pembiayaan mikro adalah pembiayaan yang di sediakan oleh bank syariah kepada pengusaha kecil dan mikro serta masyarakat dengan penghasilan rendah yang tidak terlayani oleh lembaga keuangan formal dan yang telah berorientasi pasar untuk tujuan bisnis. Pembiayaan dengan akad murabahah ini adalah pembiayaan paling dominan di Bank BRI Syariah KCP Stabat dan merupakan produk unggulan selain tabungan faedah. (Wike Ariska, 2018)

Persamaan pada penelitian terdahulu ini dengan yang akan dilakukan penulis adalah sama-sama berfokus pada penerapan pembiayaan pada instansi bank. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan penulis adalah pada fokus akad yang diteliti berupa pembiayaan dalam KUR (Kredit Usaha Rakyat) sedangkan penelitian penulis berfokus pada penerapan akad murabahah dan wakalah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).

2. Contract Pada Gadai Ib Emas Dalam Prinsip Ekonomi Islam di PT. BRI Syariah KCP Gresik ditulis oleh Devi Kurniah. Yang berisikan tentang penggunaan tiga akad dalam satu jasa transaksi perbankan.

Kesimpulan yang di peroleh dalam penelitian ini yaitu produk gadai Ib emas menggunakan tiga akad dalam satu transaksi. Penggabungan tiga akad ini disebut juga dengan *hybrid contract*. Dalam penerapan *hybrid contract* pada produk gadai Ib emas di PT. BRI Syariah KCP Gresik belum sesuai dengan prinsip ekonomi islam. Karena dalam penggabungan tiga akad yaitu akad qard, akad rahn, akad ijarah mengakibatkan terjadinya ketidakadilan antara pihak

bank dan nasabah. Kali ini dapat dilihat dari penarikan biaya administrasi yang di dasarkan pada berat emas dan pembiayaan pemeliharaan yang diambil dari nilai pinjaman. Seharusnya dalam penarikan biaya administrasi tidak berdasarkan pada berat emas namun didasarkan pada biaya koperasional yang dikeluarkan untuk administrasi dan biaya pemeliharaan tidak berdasarkan nilai pinjaman namun berdasarkan pada biaya yang rill dikeluarkan untuk biaya pemeliharaan dan penyimpanan emas.

Persamaan pada penelitian terdahulu ini dengan yang akan di lakukan penulis adalah adanya kesamaan dalam melaksanakan akad yaitu akad yang lebih dari satu ataupun lebih atau disebut dengan multi akad. Perbedaan pada penelitian terdahulu ini dengan yang akan dilakukan oleh penulis adalah pada fokus akad yang di teliti berupa akad rahn, akad qard dan akad ijarah pada produk gadai emas Ib sedangkan penelitian penulis berfokus pada akad murabahah dan wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah.

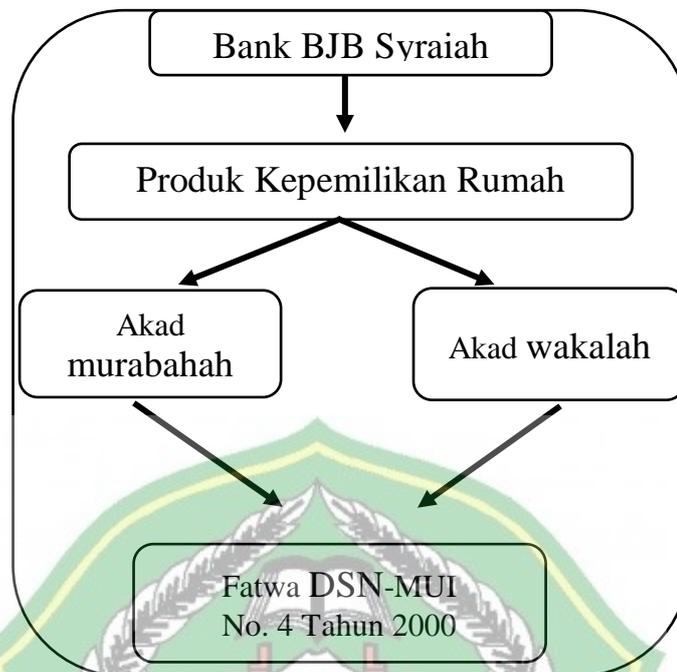
3. Skripsi dengan judul Implementasi Multi Akad Pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Ib di Bank Muamalat Indoneisa Kantor Cabang Ponorogo, ini ditulis oleh Rinelda Fatmala NIM. 1741143304 Dosen Pembimbing Nur Aziz Muslim, M.H.I. Pada dasarnya produk yang dikeluarkan perbankan syariah telah dijamin oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dengan fatwa-fatwanya, diantaranya adalah produk pembiayaan dengan menggunakan skim atau akad musyarakah mutanaqisah. Fatwa untuk akad ini adalah DAN No.73/DSNMUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah akan memberikan keuntungan masing-masing pihak, yaitu nasabah dimudahkan dalam memiliki hunian yang diinginkan sedangkan bank akan mendapat keuntungan dari ujarah yang nasabah bayarkan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam implementasi multi akad pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Ib di Bank Muamalat Indoneisa Kantor Cabang Ponorogo sesuai dengan fatwa DSN MUI No.73/DSN-MUI/XI/2008. Pembiayaan KPR dengan akad musyarakah mutanaqisah kombinasi antara musyarakah dengan ijarah (perkongsian dengan sewa). Dalam hal ini, pembiayaan dengan akad musyarakah mutanaqisah

merupakan bentuk kerjasama kemitraan antara bank dan nasabah secara bersama-sama membeli rumah atau properti yang kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan pemilikan, sehingga pada waktu tertentu (saat jatuh tempo), rumah atau properti tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Persamaan pada penelitian ini dengan yang akan dilakukan oleh penulis adalah adanya pelaksanaan akad yaitu akad yang lebih dari satu ataupun lebih atau disebut dengan multi akad. Dan adanya kesamaan pada produk pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah. Perbedaan pada penelitian terdahulu ini dengan yang akad dilakukan oleh penulis adalah pada fokus akad yang diteliti berupa akad musyarakah mutanaqisah kombinasi antara akad musyarakah dengan akad ijarah (perkongsian dengan sewa) dalam pembiayaan kongsi pemilikan rumah Ib, sedangkan penelitian penulis berfokus pada akad murabahah dan wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah.

#### **F. Kerangka Pemikiran**

Kerangka pemikiran merupakan uraian tentang bagaimana peneliti mengalirkan jalan pikirannya secara logis dalam rangka memecahkan masalah yang telah dirumuskan (Surya, 2010). Kerangka dalam penelitian ini membahas tentang penerapan multi akad dalam pembiayaan pemilikan rumah. Dalam hal ini peneliti ingin mengetahui bagaimana penerapan multi akad menurut fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000 tentang murabahah dan wakalah yang menyatakan bahwa “bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba”.

Gambar 1.1 Kerangka Pemikiran



Akad murabahah dan wakalah yang digunakan pada pembiayaan pemilikan rumah di Bank BJB Syariaah KC Cirebon menurut fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000 dan PBI No.7 Tahun 2005 yang seharusnya telah disepakati bersama jika bank hendak mewakilkan (wakalah) kepada nasabah untuk membeli barang, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Namun prakteknya dalam dunia perbankan akad murabahah yang terjadi tidak demikian, bank hanya sebagai infestor bukan penjual murni. Pada prakteknya bank hanya akan mencairkan sejumlah dana kedalam rekening nasabah, dan nasabah akan membeli barang yang diinginkan. Setelah itu, nasabah memberikan bukti pembelian kepada bank, dan bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan tambahan margin yang telah disepakati sebelumnya.

## G. Metode Penelitian

### 1. Lokasi dan Waktu Penelitian

#### a. Lokasi Penelitian

Lokasi yang menjadi tempat dalam penelitian ini adalah Bank BJB Syariaah KC Cirebon yang beralamat di Jl. Siliwangi, kejaksan, Cirebon, Jawa Barat 45123.

## b. Waktu Penelitian

Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan penelitian ini adalah kurang lebih enam bulan, terhitung sejak bulan Mei 2023.

## 2. Pendekatan Penelitian

### a. Metode kualitatif

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yaitu suatu penelitian yang ditunjukkan untuk mendeskripsikan dan menganalisis penelitian mengamati dan berpartisipasi secara langsung memperoleh informasi yang diperlukan dalam permasalahan tersebut (Fadlum, 2016).

### b. Study Kasus

Penelitian kualitatif merupakan suatu proses penelitian untuk memahami fenomena-fenomena manusia atau sosial dengan menciptakan gambaran yang menyeluruh dan kompleks yang dapat disajikan dengan kata-kata, melaporkan pandangan terinci yang diperoleh dari sumber informan, serta dilakukan dalam latar setting yang alamiah. Penelitian Kualitatif adalah penelitian yang dilakukan dengan setting tertentu yang ada di dalam kehidupan riil (alamiah) dengan maksud menginvestigasi dan memahami fenomena: apa yang terjadi, mengapa terjadi dan bagaimana terjadi? Artinya riset kualitatif berbasis pada konsep *going exploring* yang melibatkan *in depth and case-oriented study* atau sejumlah kasus atau kasus tunggal (Muhammad Rizal Fadli, 2021)

### c. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis kualitatif melalui studi pustaka dan studi lapangan. Tahapan penelitian dilaksanakan dengan menghimpun sumber kepustakaan, baik primer maupun sekunder. Penelitian ini melakukan klasifikasi data berdasarkan formula penelitian. Pada tahap lanjut dilakukan pengelolaan data atau pengutipan referensi. Tahap dua, penelitian ini juga dilaksanakan melalui studi lapangan. Mula-mula disusun desain penelitian dan pengujian alat lapangan. Tahap lanjut dilakukan penentuan lokasi penelitian, responden, dan informan. Dalam pelaksanaan penelitian lapangan dilakukan pengamatan, dokumentasi dan wawancara. Data hasil studi pustaka dan hasil studi lapangan ditampilkan sebagai

temuan penelitian, diabstraksikan untuk mendapatkan informasi yang utuh, dan diinterpretasi hingga menghasilkan pengetahuan untuk penarikan kesimpulan. (Wahyudin Darmalaksana, 2020)

Penelitian yang bersifat *field research* (penelitian lapangan) yaitu Objek penelitian ini adalah mengenai penerapan akad murabahah dan wakalah, sedangkan Subjek penelitiannya adalah semua pihak yang terkait dalam kontrak penerapan akad murabahah dan wakalah antara lain ialah Bank BJB Syariah Kc Cirebon.

### 3. Data dan Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti secara langsung. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa wawancara langsung kepada pihak Bank BJB Syariah KC Cirebon, yaitu kepada *Branch Operation Manager*, *Consumer Administration Staff* dan *Sales Force*. Adapun pertanyaan dalam wawancara merupakan tentang bagaimana penerapan akad murabahah dan wakalah dalam pemilikan rumah? Dan apakah sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000? Atau pertanyaan yang berkaitan dengan hal yang akan diteliti.

#### b. Data sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh melalui media perantara atau data yang diperoleh secara tidak langsung, berupa buku, catatan dan bukti-bukti lain. Adapun data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah diperoleh dari literatur-literatur kepustakaan, seperti buku-buku dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang akan dibahas.

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

#### a. Observasi

Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui suatu pengamatan dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku Bank BJB Syariah KC Cirebon.

b. Interview (wawancara)

Inteview atau wawancara adalah salah satu teknik pengumpulan data yang pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung berhadapan dengan perusahaan dan nasabah yang berkaitan (Mulyana, 2018)

Ditinjau dari segi cara untuk mengadakan pendekatan, wawancara dibedakan dalam dua macam yaitu:

- a) Wawancara langsung, ialah wawancara yang dilakukan secara tatap muka. Dalam cara ini pewawancara langsung bertatap muka dengan Branch Operation Manager, Consumer Administration Staff dan Sales Force.
- b) Wawancara tidak langsung, wawancara ini dilakukan dilakukan bukan secara tatap muka melainkan melalui saluran komunikasi jarak jauh, yaitu telepon, radio dan sebagainya (Fathoni, 2011)

c. Dokumentasi

Dokumantasi merupakan kajian dari bahan dokumenter yang tertulis, bisa berupa buku, teks, surat kabar, majalah, surat-surat, film, catatan, harian, naskah, artikel dan sejenisnya (Sujarweni, 2015).Dokumentasi yang diambil adalah berupa foto. Foto ini didapatkan dari pengambilan gambaran sarana prasarana pada saat melakukan observasi serta saat melakukan penelitian di Bank BJB Syariah Kc Cirebon.

5. Pengujian Keabsahan Data Kualitatif

Menurut (Sugiyono, 2016) uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

a. Uji Kredibilitas

Menurut (Sugiyono, 2016) menjelaskan uji kredibilitas data atau kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain dilakukan dengan:

1) Meningkatkan Ketekunan

Meningkatkan ketekunan berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Dengan cara tersebut maka kepastian data dan urutan peristiwa akan dapat direkam secara pasti dan sistematis. Dengan meningkatkan ketekunan, maka peneliti dapat melakukan pengecekan kembali apakah data yang telah ditemukan itu benar atau tidak. Demikian juga dengan meningkatkan

ketekunan maka peneliti dapat memberikan deskripsi data yang akurat dan sistematis tentang apa yang diamati. Dengan melakukan hal ini, dapat meningkatkan kredibilitas data.

## 2) Menggunakan Bahan Referensi

Bahan referensi yang dimaksud yaitu adanya pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Sebagai contoh, data hasil wawancara perlu didukung dengan adanya rekaman wawancara sehingga data yang didapat menjadi kredibel atau lebih dapat dipercaya. Jadi dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan rekaman wawancara sebagai bahan referensi.

### b. Uji *Transferability*

*Transferability* merupakan validitas eksternal dalam penelitian kuantitatif. Supaya orang lain dapat memahami hasil penelitian kualitatif sehingga ada kemungkinan untuk menerapkan hasil penelitian yang telah didapat, maka peneliti dalam membuat laporannya harus memberikan uraian yang rinci, jelas, sistematis, dan dapat dipercaya. Dengan demikian pembaca menjadi jelas atas hasil penelitian yang telah didapat sehingga dapat memutuskan dapat atau tidaknya hasil penelitian diaplikasikan di tempat lain. Sanafiah Faisal menjelaskan bahwa bila pembaca laporan penelitian memperoleh gambaran yang sedemikian jelasnya, maka laporan tersebut memenuhi standar transferabilitas.

### c. Uji *Dependability* (Reliabilitas)

Dalam penelitian kualitatif, *dependability* disebut reliabilitas. Dalam penelitian kualitatif, uji *dependability* dilakukan dengan melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian oleh auditor yang independen, atau pembimbing untuk mengaudit keseluruhan aktivitas peneliti dalam melakukan penelitian.

### d. Uji *Konfirmability*

Penelitian dikatakan obyektif bila hasil penelitian telah disepakati banyak orang. Dalam penelitian kualitatif, uji *konfirmability* mirip dengan uji *dependability*, sehingga pengujiannya dapat dilakukan secara bersamaan.

## 6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang akan dilakukan dalam penelitian ini terdiri dari tiga tahap, yaitu sebagai berikut :

- a. Reduksi data, merupakan tahap penggolongan data sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat diambil.
- b. Penyajian data, yaitu kegiatan mengumpulkan data dan informasi, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan.
- c. Penarikan kesimpulan, yaitu hasil analisis data yang dapat digunakan untuk mengambil tindakan selanjutnya.

#### 7. Instrumen penelitian

Instrumen dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Buku-buku yang berkaitan dengan akad murabahah bil wakalah, baik mengenai penerapannya serta mekanismenya.
- 2) Jurnal-jurnal ilmiah tentang akad murabahah bil wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank BJB Syariah Kc Cirebon.

#### H. Sistematika Penulisan

Di dalam sistematika penulisan berisi rencana penyusunan penelitian secara keseluruhan dari awal hingga akhir pembahasan. Hal ini dilakukan agar penulisan lebih sistematis dan terhindar dari bahasan yang diluar penelitian.

Bab I Pendahuluan, meliputi latar belakang masalah yang menjelaskan tentang permasalahan dalam penelitian yang akan diteliti. Kemudian perumusan masalah yaitu yang *pertama* identifikasi masalah meliputi wilayah kajian penelitian, pendekatan penelitian dan jenis masalah yang akan diteliti, yang *kedua* pembatasan masalah yaitu berisi pernyataan agar pembahasan terarah dan sesuai masalah yang diteliti, yang *ketiga* rumusan masalah berisi beberapa pertanyaan-pertanyaan dalam penelitian yang akan diteliti, yang *keempat* tujuan dan manfaat penelitian, yang *kelima* penelitian terdahulu, yang *keenam* kerangka pemikiran dan yang *ketujuh* metodologi penelitian dan prosedur penelitian yang meliputi lokasi dan waktu penelitian, pendekatan penelitian, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data dan instrumen yang diambil dalam penelitian kemudian disajikan penelitian terdahulu guna untuk memastikan bahwa penelitian yang peneliti ajukan adalah hasil penelitian yang berbeda dari penelitian yang sudah ada. Selanjutnya adalah sistematika penulisan berisi penjelasan mengenai kerangka penulisan dalam penelitian ini secara sistematis.

Bab II Tinjauan Pustaka, meliputi landasan teori yang berisi penjelasan tentang teori dan konsep mengenai penerapan multi akad dalam pembiayaan pemilikan rumah. Adapun teori yang dibahas sesuai dengan penelitian yang mendukung setiap variabelnya bersumber dari berbagai literatur dan penelitian terdahulu.

Bab III Gambaran Umum, meliputi profil Bank BJB Syariah yaitu sejarah dan tujuan Bank BJB Syariah, Visi dan Misi Bank BJB Syariah, Budaya Perusahaan, Struktur Organisasi Bank BJB Syariah KC Cirebon dan Deskripsi Tugas dan Uraian Jabatan serta Meliputi Produk dan Jasa Bank BJB Syariah KC Cirebon.

Bab IV Hasil Penelitian dan Analisis, dalam bab ini akan memaparkan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang diangkat oleh penulis. Jawaban dari permasalahan-permasalahan itu meliputi penerapan akad murabahah dan wakalah dalam pembiayaan pemilikan rumah dan bagaimana prespektive Fatwa DSN-MUI terhadap penerapan multi akad dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank BJB Syariah KC Cirebon.

Bab V Penutup, dalam bab ini berisi tentang kesimpulan, keterbatasan penelitian serta hasil penelitian.

