

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kesejahteraan masyarakat di Indonesia berkaitan erat dengan kebutuhan pokok atau kebutuhan primer. Kebutuhan pokok tersebut merupakan kebutuhan yang sangat mendasar, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Melihat perkembangan populasi penduduk Indonesia saat ini yang semakin bertambah, maka kebutuhan masyarakatpun semakin tinggi, salah satunya adalah kebutuhan akan papan atau rumah.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer. Dengan terpenuhinya kebutuhan akan rumah maka dapat meningkatkan kesejahteraan keluarga dan masyarakat serta akan terciptanya suasana kerukunan hidup keluarga dan masyarakat. Untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan, Pemerintah menyediakan dan menyelenggarakan program yang ditujukan untuk tercapainya tujuan tersebut melalui program kredit rumah bagi masyarakat.

Program kredit rumah ini dilaksanakan oleh Bank yang mempunyai fungsi atau kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Sesuai dengan isi pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undnag No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang berbunyi: “Bank adalah badan usaha

dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.<sup>1</sup>

Sejarah perkembangan industri perbankan syari’ah di Indonesia diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang Islami. Perkembangan dunia perbankan terus mengalami kemajuan yang sangat signifikan. Berdasarkan UU perbankan no. 7 tahun 1992 dan PP RI no. 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam Surat Edaran BI No.25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993, dunia perbankan terus tumbuh dan berkembang dengan catatan prestasi yang menggembirakan.

Bank berdasarkan prinsip syari’ah, seperti halnya bank konvensional adalah berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bahwa bank syari’ah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga atau bebas bunga (*interest free*), tetapi berdasarkan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau PLS *principle*).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Sultan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari’ah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta, Kecana Prenada Media Grup Cetakan Pertama, 2014), 32.

<sup>2</sup> Ibid., 35.

Pada syari'ah juga ada produk dana seperti tabungan atau deposito seperti *wādiyah* dan *mudhārābah*, sedangkan produk kredit terdapat produk pembiayaan (*finance*) seperti *murābahah*, termasuk untuk pembiayaan rumah (KPR) dan pembangunan *property*.

Berbicara masalah KPR tidak bisa dari kiprah dan peran PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bank milik pemerintah ini memang sudah puluhan tahun memfokuskan layanan jasa dan produknya kepada masyarakat dalam pemberian KPR, juga membuka layanan yang sama pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Syari'ah dengan produk unggulannya KPR Syari'ah. Pertumbuhan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Syari'ah untuk pembiayaan masyarakat yang ingin mendapatkan rumah cukup pesat.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya merupakan salah satu bank syari'ah Indonesia yang menjalankan konsep *murābahah* yaitu jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati.<sup>3</sup> *Murābahah* adalah produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syari'ah di dalam kegiatan usaha. Landasan syari'ah pada akad *murābahah* yaitu berlandaskan al-qur'an dan al-hadis.<sup>4</sup> Menurut pengetahuan Ashraf Usmani sebagaimana yang dikutip Sutan Remy Sjahdeini, pengurus dan pejabat bank syari'ah dan unit usaha Indonesia, diperkirakan lebih dari 80% produk investasi dan pembiayaan dari

---

<sup>3</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta. Gema Insani 2001), 101.

<sup>4</sup> *Ibid.*, 102.

bank syari'ah dan unit usaha syari'ah di Indonesia berupa transaksi *murābahah*.<sup>5</sup> PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya memberikan pelayanan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk KPR yang ditawarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya ini diantaranya KPR BTN Platinum iB dan KPR BTN Indent iB.<sup>6</sup> Pada penelitian ini berfokus pada produk KPR BTN Platinum iB. Maksud produk KPR BTN Platinum iB disini adalah pembelian rumah dengan akad berdasarkan prinsip *murābahah*.<sup>7</sup> *Murābahah* merupakan produk pembiayaan perbankan syari'ah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli. Namun *murābahah* bukan transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang kita kenal dalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syari'ah. Pada perjanjian *murābahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada ditangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menggunakan suatu *mark-up margin* atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark-up margin* (keuntungan) yang ditambahkan keatas harga beli bank tersebut.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah; Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, cet. I, 2014), 190-191.

<sup>6</sup> <http://btn.co.id/syariah> di akses 18 Oktober 2014

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, 191.

Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya ditemui adanya permasalahan mengenai wanprestasi. Terjadinya wanprestasi senantiasa diawali dengan hubungan kontraktual. Kontrak dibuat sebagai instrument yang secara khusus mengatur hubungan hukum antara kepentingan yang bersifat privat atau perdata khususnya dalam pembuatan kontrak.<sup>9</sup> Keabsahan kontrak merupakan hal yang esensial dalam hukum kontrak. Pelaksanaan isi kontrak yakni hak dan kewajiban hanya dapat dituntut oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain demikian pula sebaliknya, apabila kontrak yang dibuat itu sah menurut hukum. Kontrak yang sah tidak boleh diubah atau dibatalkan secara sepihak.<sup>10</sup> Wanprestasi disini merupakan suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur mempunyai unsur salah. Maksud unsur salah adalah adanya unsur salah pada debitur yang tidak dipenuhi kewajiban itu sebagaimana mestinya.<sup>11</sup> Menurut hukum perdata, analisa kredit dilakukan untuk menghindari kemungkinan terjadinya wanprestasi atau ingkar janji, sedangkan menurut dunia perbankan hal ini disebut kredit macet yaitu suatu keadaan dimana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.

Ketika *marketing* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya menyetujui KPR yang diajukan oleh nasabah, sehingga proses KPR itu berjalan

---

<sup>9</sup> Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*, (Jakarta, Prestasi Pustaka 2011), 49.

<sup>10</sup> Ibid., 51.

<sup>11</sup> J. Satrio: *Wanprestasi menurut KUHPperdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2012), 3.

sampai beberapa kali pembayaran, terkadang ada nasabah di tengah pembayaran mengalami wanprestasi. Biasanya, kendala yang dihadapi oleh nasabah tersebut karena permasalahan yang tidak terduga. Dengan adanya kasus yang dialami diatas, PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya melakukan *restrak* atau *reschedulling* terhadap nasabah yang tidak mengangsur sesuai dengan penetapan waktu yang telah ditentukan. Permasalahan ini sesuai dengan penetapan Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dan sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah pasal 126. Oleh sebab itu penulis ingin melakukan penelitian skripsi dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya”

## **B. Identifikasi dan Batasan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, terdapat beberapa hal yang menjadi masalah dalam penelitian ini, antara lain:

- a. Aplikasi produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum IB atau *murābahah* di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya

- b. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya
  - c. Faktor-faktor terjadinya wanprestasi pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya
  - d. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya
2. Batasan Masalah

Batasan masalah diperlukan agar fokus pada permasalahan tertentu.

Batasan masalah dalam penelitian ini sebagaimana berikut:

1. Aplikasi produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Platinum IB atau *murābahah* di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya
2. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya

### **C. Rumusan Masalah**

Dari uraian diatas permasalahan yang ingin dibahas atau dikaji dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana proses penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap perjanjian KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya?

#### **D. Kajian Pustaka**

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dilakukan di seputar masalah yang akan diteliti sehingga terlihat jelas bahwa kajian yang akan dilakukan ini tidak merupakan pengulangan atau duplikasi dari kajian atau penelitian yang telah ada.

Beberapa penelitian yang telah ada berkaitan dengan judul yang peneliti teliti antara lain adalah karya:

1. Widya Nur Istanti yang berjudul “Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP Universitas Sebelas Maret Surakarta”. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah serta kendala-kendala dan cara penyelesaian masalah yang dihadapi. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu sampel yang diteliti, penelitian sekarang membahas mengenai penyelesaian wanprestasi.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Widya Nur Istanti, “Prosedur Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCP”, (Skripsi-- Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2011), 84.



2. Fahmi Fahdian Aziz, penelitian ini mengenai “Efektivitas Pengawasan Bank Tabungan Negara (BTN) Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah”. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang terletak pada pembahasan mengenai perjanjian KPR dan mencegah terjadinya kredit bermasalah. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu sampel yang diteliti.<sup>13</sup>
3. Sugiawati, penelitian ini mengenai “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad pembiayaan *murābahah* di BNI Syari’ah cabang Medan.” Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang terletak pada pembahasan mengenai perjanjian KPR dan menggunakan data deskriptif. Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu pada penelitian sekarang membahas mengenai wanprestasi sedangkan pada penelitian terdahulu hanya membahas mengenai perjanjian.<sup>14</sup>
4. Detty Kristiana Widayat, penelitian ini mengenai “Pelaksanaan Akad *Murabahah* dalam pembiayaan pembelian rumah (PPR) di Bank Danamon Syari’ah Kantor cabang Solo”. Persamaan penelitian terdahulu dan penelitian sekarang yaitu terletak pada pembahasan mengenai pembiayaan

---

<sup>13</sup> Fahmi Fahdian Aziz, ” Efektivitas Pengawasan Bank Tabungan Negara (BTN) Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Rangka Mencegah Terjadinya Kredit Bermasalah”, (Skripsi-- Universitas Brawijaya Malang, 2006), 114.

<sup>14</sup> Sugiawati, “Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad pembiayaan *murābahah* di BNI Syariah cabang Medan”, (Skripsi—Universitas Sumatra Utara, 2009), 57.

kegiatan kredit rumah. Sedangkan perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yaitu terletak pada penyelesaian wanprestasi.<sup>15</sup>

#### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan proses pelaksanaan perjanjian Kredit pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya melakukan penyelesaian jika nasabah melakukan wanprestasi.

#### **F. Kegunaan Hasil Penelitian**

Adapun kegunaan pembahasan permasalahan dan penulisan ini, diharapkan berguna dan memiliki nilai guna sebagai berikut:

1. Secara teoritis
  - a. Diharapkan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

---

<sup>15</sup> Detty Kristiana Widayat, "Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah(PPR) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo", (Skripsi—Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2008), 78.

- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan pemahaman studi hukum Islam mahasiswa fakultas syari'ah dan hukum pada umumnya dan mahasiswa prodi Muamalah pada khususnya.
2. Secara praktis
- a. Dapat memberikan informasi tambahan maupun pembandingan bagi peneliti berikutnya untuk membuat karya tulis yang lebih sempurna.
  - b. Dapat menjadi bahan pertimbangan mengenai penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya.

### **G. Definisi Operasional**

Penelitian ini berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya”

Beberapa istilah yang perlu mendapatkan penjelasan dari judul tersebut adalah:

1. Hukum Islam : Aturan yang menyangkut pendapat para ulama' tentang aturan dan larangan yang sesuai dengan aturan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional.
2. Penyelesaian Wanprestasi : Langkah-langkah yang ditempuh untuk menghadapi permasalahan wanprestasi dalam

kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya

3. Perjanjian KPR : Suatu persetujuan dengan dua orang untuk saling mengikatkan diri dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya. Pembiayaan ini menggunakan akad *murābahah*.

## H. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yakni penelitian yang dilakukan dalam kehidupan yang sebenarnya<sup>16</sup> terhadap penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian KPR pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini memuat segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan penelitian yang akan dilakukan. Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif, yakni

---

<sup>16</sup> Mardalis, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1995), 28.

penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data dengan menyajikan data, menganalisis, dan menginterpretasikannya.

### 3. Data yang dikumpulkan

Data yang diperlukan dihimpun untuk menjawab pertanyaan dalam rumusan masalah yakni data tentang proses perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dan hukum Islam yang mendasari perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR).

Dalam pengumpulan data yang penulis pakai adalah penelitian lapangan yaitu penelitian yang datanya diambil atau dikumpulkan dari lapangan dimana kasus itu berada, termasuk dokumen-dokumen yang memuat akad.

### 4. Sumber Data

Sumber data yang akan dijadikan pegangan dalam penelitian ini agar mendapat data yang konkrit serta ada kaitannya dengan masalah di atas meliputi:

#### a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah subjek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan menggunakan alat pengukuran atau pengambilan data secara langsung.<sup>17</sup> Dalam hal ini sumber data primer

---

<sup>17</sup>Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, Cetakan VIII, 2007), 91.

dalam penelitian ini adalah data yang dikumpulkan langsung dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya, yang terdiri dari 1 manajer, 4 karyawan, dan 1 nasabah BTN Kantor Cabang Syari'ah Surabaya.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada.<sup>18</sup> Sumber data sekunder meliputi literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain:

- 1) Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*
- 2) Neni Sri Imayanti, *Perbankan Syari'ah dalam Perspektif Hukum Ekonomi*
- 3) Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*
- 4) J. Satrio, *Wanprestasi menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi.*
- 5) Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syari'ah Produk-produk dan Aspek Hukumnya.*
- 6) Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional.*
- 7) Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer.*
- 8) Ismail, *Perbankan Syari'ah.*

---

<sup>18</sup> Hendry, "Metode Pengumpulan Data", dalam <http://teorionline.wordpress.com/service/metode-pengumpulan-data> di akses 18Oktober 2014.

- 9) Dokumen-dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yang ada di BTN Kantor Cabang Syari'ah Surabaya.

#### 5. Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara mengumpulkan data secara langsung dari lapangan yang berkaitan dengan permasalahan diatas. Dalam pengumpulan data tersebut penulis menggunakan metode yaitu:

##### a. *Interview* (Wawancara)

Wawancara merupakan suatu kegiatan dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden.<sup>19</sup> Teknik ini digunakan untuk menggali data atau informasi dari manajer, karyawan, dan nasabah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya.

##### b. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu pengambilan data yang dilakukan dengan jalan mempelajari dokumen-dokumen dan berkas-berkas pada instansi dan pihak-pihak yang digunakan sebagai tahap penelitian sehingga data itu diperoleh sebagai masukan yang berhubungan dengan pokok pembahasan.

#### 6. Teknik pengolahan data

Setelah seluruh data terkumpul perlu adanya pengolahan data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktik*, (Jakarta: Rineka Citra, 2004) 39.

- a. *Editing*, yaitu memeriksa kembali semua data-data yang diperoleh dengan memilih dan menyeleksi data tersebut dari berbagai segi yang meliputi kesesuaian dan keselarasan satu dengan yang lainnya, keaslian, kejelasan serta relevansinya dengan permasalahan.<sup>20</sup> Teknik ini digunakan penulis untuk memeriksa kelengkapan data-data yang sudah penulis dapatkan, dan akan digunakan sebagai sumber-sumber studi dokumentasi.
- b. *Organizing*, yaitu mengatur dan menyusun data sumber dokumentasi sedemikian rupa sehingga dapat memperoleh gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah, serta mengelompokkan data yang diperoleh.<sup>21</sup> Dengan teknik ini, diharapkan penulis dapat memperoleh gambaran tentang perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya.
- c. *Analyzing*, yaitu dengan memberikan analisis lanjutan terhadap hasil *editing* dan *organizing* data yang telah diperoleh dari sumber-sumber penelitian, dengan menggunakan teori dan dalil-dalil lainnya, sehingga diperoleh kesimpulan.<sup>22</sup>

## 7. Teknik analisis data

Hasil dari pengumpulan data tersebut akan dibahas dan kemudian dilakukan analisis secara kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan data

---

<sup>20</sup> Chalid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara. 1997). 153

<sup>21</sup> Ibid., 154.

<sup>22</sup> Ibid., 196.



deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati dengan metode yang telah ditentukan.<sup>23</sup>

a. Analisis Deskriptif

Analisis Deskriptif yaitu dengan cara menuturkan dan menguraikan serta menjelaskan data yang terkumpul. Tujuan dari metode ini adalah untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai objek penelitian secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.<sup>24</sup> metode ini digunakan untuk mengetahui gambaran tentang perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya.

b. Pola Pikir Deduksi

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pikir deduksi yang berarti menggunakan pola pikir yang berpijak pada teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan, kemudian dikemukakan berdasarkan fakta-fakta yang bersifat khusus.<sup>25</sup> Pola pikir ini berpijak pada teori-teori akad *murabāhah* dan hukum Islam kemudian dikaitkan dengan fakta di lapangan tentang aplikasi konversi akad pada nasabah yang tidak prospektif di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. KCS Surabaya.

---

<sup>23</sup>Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial: Format-format Kuantitatif dan Kualitatif*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 143.

<sup>24</sup> Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005), 63.

<sup>25</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, 1975), 16.

## I. Sistematika Pembahasan

Agar penulisan dalam penelitian ini tidak keluar dari jalur yang telah ditentukan dan lebih mudah untuk dipahami serta lebih sistematis dalam penyusunannya, maka penulis mmbagi lima bab dalam penulisan pada penelitian ini yang sistematikanya sebagai berikut:

Bab pertama, berisi pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, membahas tentang dasar teori akad *murābahah* dalam hukum Islam yang berisi tentang pengertian akad *murābahah*, dasar hukum akad *murābahah*, rukun dan syarat akad *murābahah*, dan berakhirnya akad *murābahah*.

Bab ketiga, merupakan proses penyelesaian wanprestasi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya yang berisi tentang gambaran umum tentang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya, aplikasi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya, proses penyelesaian wanprestasi pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya.

Bab keempat, berisi analisis aplikasi penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Surabaya.

Bab kelima, berisi kesimpulan dan saran yang menyangkut penelitian yang diteliti oleh penulis.