

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dunia bisnis selalu mengalami perkembangan setiap tahun, dengan keadaan yang selalu berkembang perusahaan harus mempersiapkan perusahaan yang kuat dan tangguh. Seiring perkembangan zaman, permasalahan selalu datang dan risiko selalu ada di setiap keputusan yang diambil untuk memajukan perusahaan. Perusahaan menentukan strategi untuk menghadapi tantangan dan persaingan yang cukup ketat. Perusahaan harus mampu menguasai pasar dan mampu bersaing dengan produk kompetitor agar perusahaan mampu mempertahankan kelangsungan hidup. Startegi perusahaan ini didukung oleh keadaan krisis yang menuntut perusahaan agar dapat bertahan dalam persaingan.¹

Perbankan Islam sekarang telah menjadi istilah yang terkenal luas baik di dunia Muslim maupun di dunia Barat. Sejak pertengahan dekade 70-an, bank-bank Islam telah tumbuh dengan tingkat pertumbuhan yang sangat cepat. Bank-bank ini didirikan tidak hanya di negara-negara dimana Islam adalah agama mayoritas penduduknya seperti Mesir, Yordania, Sudan, Bahrain, Kuwait, Uni Amirat Arab, Tunisia dan

¹ Mustafa Kamal, *Hukum Persaingan Usaha*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012), 1.

Malaysia tetapi juga di Inggris, Denmark dan Filipina dimana Islam adalah agama minoritas.²

Istilah lain yang digunakan untuk sebutan bank Islam adalah Bank Syariah. Secara akademik, istilah Islam dan Syariah memang mempunyai pengertian yang berbeda. Namun secara teknis untuk penyebutan bank Islam dan bank syariah mempunyai pengertian yang sama. Secara umum, pengertian bank Islam adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas bank Islam, selain istilah bank Islam itu sendiri, yaitu bank tanpa bunga (*interest-free bank*) bank tanpa riba (*lariba bank*), dan bank syari'ah (*shari'a bank*).³

Beberapa kemajuan telah diraih oleh bank syariah seperti dengan dibentuknya pasar modal dan pasar uang antar bank syariah, agensi rating syariah, dan lembaga pengawas layanan keuangan syariah. Perkembangan tersebut menunjukkan betapa pentingnya industri keuangan syariah bagi sistem keuangan internasional.

Cara tersebut dengan perniagaan atau jual beli, Allah SWT berfirman: QS. An Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

² Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 2.

³ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syari'ah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 33.

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali melalui perniagaan yang didasarkan kerelaan di antara kalian”.⁴

Adapun yang termasuk perniagaan (*tija>rah*) ada 2 macam, yakni pertama adalah perniagaan yang halal disebut jual beli dan kedua adalah perniagaan haram yaitu riba. Allah SWT sangat tegas membedakan dua perniagaan ini, bahkan sampai memberikan status kufur atas orang-orang yang mengingkari perbedaan antara jual beli dan riba. Allah SWT berfirman : QS. Al Baqarah : 275

...قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا

“Hal itu karena mereka benar-benar telah mengatakan bahwa jual beli itu juga seperti riba”.⁵

Dan Allah SWT menegaskan perbedaan antara jual beli dan riba dengan menyatakan halal dan haram dalam QS. Al Baqarah: 275

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.⁶

Seorang pengusaha muslim bila ingin mengembangkan harta tidak boleh mengembangkannya melalui perniagaan (*tija>rah*) yang berbasis riba dalam mengambil keuntungan, namun akad *tija>rah* ini dapat diubah menjadi akad *tabarru'* (kebaikan) apabila pihak yang haknya tertahan ikhlas melakukannya. Sebaiknya akad *tabarru'* tidak diubah menjadi akad

⁴ Departemen Agama RI: *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 1122 (Jakarta: PT. Jaya Sakti, 2002), 122.

⁵ Ibid., 69.

⁶ Ibid.

tija>rah.⁷ Jual beli dalam kehidupan sehari-hari merupakan fenomena yang menjadi kebiasaan masyarakat. Terutama masyarakat Indonesia yang banyak berprofesi sebagai pedagang. Jual beli diatur juga dalam syariah Islam. Akan tetapi pengetahuan masyarakat tentang jual beli berdasarkan syariah Islam masih kurang, oleh karena itu banyak masyarakat yang melakukan jual beli menyimpang dari syariat Islam.

Jual beli terdiri dari dua macam, yaitu jual beli tunai dan jual beli secara tangguh. Jual beli secara tangguh pun terbagi lagi menjadi tiga, yaitu jual beli *Mura>bah}ah*, *Salam* dan *Istis}na>*'. Jual beli *salam* dan *istis}na>*' sebenarnya jual beli yang serupa, hanya saja perbedaannya terletak dari keberadaan barang yang dijadikan sebagai objek akad dan cara pembayaran yang sedikit berbeda. Jual beli *salam* terjadi pada komoditas pertanian, perkebunan dan perternakan, sedangkan jual beli *istis}na>*' terjadi pada komoditas hasil industri yang spesifikasinya dapat ditentukan oleh konsumen.⁸

Jual beli *istis}na>*' merupakan teknik jual beli yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari seperti menjahit di tukang jahit dan lain sebagainya. Mungkin itu adalah jual beli *istis}na>*' yang sederhana tapi hal tersebut adalah contoh kecil dari jual beli *istis}na>*'. Adapun akad *Istis}na>*' yang dimasukkan ke dalam produk pembiayaan perbankan

⁷ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 15.

⁸ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, (Jogyakarta: UII Press, 2010), 33.

syariah yang selama ini masyarakat yang dikenal dengan memesan rumah sesuai dengan kriteria yang diinginkan.⁹

Akad *istis}na>*' merupakan produk lembaga keuangan syariah, sehingga jual beli ini dapat dilakukan di lembaga keuangan syariah. Semua lembaga keuangan syariah memberlakukan produk ini sebagai jasa untuk nasabah, selain memberikan keuntungan kepada produsen juga memberikan keuntungan kepada konsumen atau pemesan yang memesan barang. Sehingga lembaga keuangan syariah menjadi pihak intermediasi dalam hal ini. Dalam perkembangannya, ternyata akad *istis}na>*' lebih mungkin banyak digunakan di lembaga keuangan syariah dari pada akad *salam*.¹⁰

Hal ini disebabkan karena barang yang dipesan oleh nasabah atau konsumen lebih banyak barang yang belum jadi dan perlu dibuatkan terlebih dahulu dibandingkan dengan barang yang sudah jadi. Secara sosiologis barang yang sudah jadi telah banyak tersedia di pasaran, sehingga tidak perlu dipesan terlebih dahulu pada saat hendak membelinya. Oleh karena itu pembiayaan yang mengimplementasikan *istis}na>*' bisa menjadi salah satu solusi untuk mengantisipasi masalah pengadaan barang yang belum tersedia.¹¹

Dalam kehidupan masyarakat sekarang banyak lembaga-lembaga perkreditan, baik dikelola pemerintah maupun swasta yang berfungsi sebagai penyalur kredit untuk modal usaha maupun pemilikan rumah,

⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 19.

¹⁰ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syari'ah*, (Jakarta: Paramadina, 2004), 93.

¹¹ Ibid.

salah satunya adalah lembaga perbankan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan kredit dengan sendiri atau orang lain.

Adapun jenis pemberian kredit yang dilakukan bank, salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang termasuk dalam kredit konsumtif. KPR yang diberikan oleh Bank BTN Syariah adalah berupa akad *Muraabahah* dan *Istisna*'. Dalam pembiayaan KPR akad *Istisna*' bank syaria'ah sering menggunakan system *Istisna*' paralel yang artinya pembiayaan atas dasar pesanan, pembiayaan manufaktur dan konstruksi merupakan salah satu skim pembiayaan bank syariah yang digunakan untuk kasus dimana obyek atau barang yang diperjual belikan belum ada.¹²

Setelah pesanan selesai, bank akan menjualnya kepada pemesan senilai harga awal ditambah margin keuntungan bank. Metode pembayaran dilakukan dimuka baik secara cicilan maupun ditangguhkan. Mengingat bahwa bank tidak memiliki kemampuan untuk melakukan pengadaan barang sebagaimana pesanan nasabah, maka bank akan melakukan pemesanan ulang kepada pihak lain yakni pemasok atau biasa disebut *developer*.¹³ Dalam pembiayaan KPR *Indent*, pihak bank BTN akan terlebih dahulu menyeleksi atau memberikan ketentuan tertentu bagi nasabahnya yang ingin melakukan produk pembiayaan KPR *Indent*.

¹² Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi...*, 73.

¹³ *Ibid*.

Begitu pula dengan *developer* yang harus melewati ketentuan atau kriteria terlebih dahulu yang diberikan oleh pihak bank, baik *developer* yang dimiliki atau diajukan bank maupun *developer* dari pihak nasabah itu sendiri.

Dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan maupun dalam penjelasan Pasal 37 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah antara lain dinyatakan bahwa kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Apabila bank tidak memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaannya maka akan timbul berbagai risiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain berupa:

- a. Utang/ kewajiban pokok pembiayaan tidak dibayar.
- b. Membengkaknya biaya yang dikeluarkan.
- c. Turunnya kesehatan pembiayaan (*finance soundness*).¹⁴

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor *intern* dan *ekstern*. Faktor *intern* adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama paling dominan adalah faktor manajerial yakni timbulnya kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran, kebijakan

¹⁴ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 72.

piutang yang kurang tepat. Faktor *ekstern* adalah faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan dan lain-lain.¹⁵

Di dalam pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah, pastilah ada akad atau perjanjian yang bersifat mengikat pada kedua belah pihak. Secara etimologis perjanjian (yang dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah ittifa'*, akad) atau kontrak dapat diartikan sebagai, perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.¹⁶

Sedangkan dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia memberikan definisi/ pengertian perjanjian sebagai, persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua belah pihak atau lebih yang mana akan berjanji akan menaati apa yang tersebut di persetujuan itu.¹⁷

Dari definisi-definisi yang dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa, perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Didalam hukum kalau perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.

Akad tidak terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak

¹⁵ Ibid., 73.

¹⁶ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 1.

¹⁷ Sulchan Yasyin, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Amanah, 1995), 91.

kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul. Tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum.¹⁸

Kaidah umum dalam ajaran Islam menentukan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan dalam keadaan sehat akal dan bebas menentukan pilihan (tidak dipaksa) pasti mempunyai tujuan tertentu yang mendorongnya melakukan perbuatan. Oleh karena itu, tujuan akad memperoleh tempat penting untuk menentukan apakah suatu akad dipandang sah atau tidak, dipandang halal atau haram.¹⁹

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas dapat diidentifikasi permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

- a. Faktor yang melatarbelakangi terjadinya sebab pembiayaan bermasalah pada pembiayaan KPR *Indent* iB BTN Syariah KC Surabaya.
- b. Cara pembayaran pembiayaan KPR *Indent*.
- c. Hukum Islam mengenai akad *Istis}na>*' dalam produk KPR *Indent*.

2. Batasan Masalah

¹⁸ Ibid.

¹⁹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Ull Pres, 2004), 96.

Agar dalam pembahasan karya ilmiah ini sesuai dengan sasaran yang diinginkan, maka peneliti memberikan batasan masalah, adapun batasan masalah dalam penelitian ini, mencakup beberapa materi yang akan disajikan, meliputi :

- a. Aplikasi produk pembiayaan KPR *Indent* iB.
- b. Tinjauan Hukum Islam tentang tertundanya serah terima rumah KPR *Indent* iB.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan deskripsi yang telah dipaparkan pada latar belakang, identifikasi, dan batasan masalah, maka penulis merumuskan beberapa masalah untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini, ialah;

1. Bagaimana aplikasi produk pembiayaan KPR BTN Syariah *Indent* iB KC Surabaya?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap tertundanya serah terima rumah dalam KPR *Indent* iB?

D. Kajian Pustaka

Tinjauan pustaka pada intinya adalah untuk mendapatkan gambaran hubungan topik yang akan diteliti dengan penelitian sejenis yang pernah dilakukan oleh penelitian sebelumnya sehingga tidak ada pengulangan.²⁰

Obyek utama penelitian ini adalah tertundanya jangka waktu serah terima rumah KPR *Indent* iB tidak sesuai dalam perjanjian kontrak

²⁰ Abudi Nata, *Metodologi Studi Islam*, (Bandung: Sinar Grafika, 2008), 135.

(wanprestasi) yang dilakukan oleh bank BTN Syariah KC Surabaya. Peneliti atau karya ilmiah yang membahas tentang tertundanya serah terima rumah dalam produk pembiayaan KPR *Indent* iB belum ditemukan, namun ada skripsi yang pembahasannya hampir sama dengan masalah yang dikaji, diantara penelitian tersebut akan dipaparkan dibawah ini, yaitu:

1. Pembiayaan KPR *Istisna>' Indent* pada Bank Tabungan Negara (persero) dalam Perspektif Hukum Islam: Studi pembiayaan KPR *Istisna>' Indent* di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surabaya. Zumrotus Sholihah, Syariah, Muamalah, 2007.²¹

Skripsi tersebut menyimpulkan tentang bagaimana aplikasi pembiayaan KPR *Istisna>' Indent* pada bank BTN Syariah Surabaya dengan cara memesan barang yang mana nasabah memesan barang ke bank dengan kriteria tertentu, dan bank mencari *developer* untuk membangun sebuah rumah tersebut dengan kesepakatan bahwa harga pokok ditambah margin yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Dan dalam Hukum Islam diperbolehkan tentang akad *Istisna>'*.

Dari sini terdapat perbedaan dengan masalah yang dikaji antara penulis dengan penulis sebelumnya. Skripsi yang diangkat penulis berjudul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tertundanya Serah Terima Rumah Dalam Produk Pembiayaan KPR *Indent* (Studi Kasus di Bank BTN Syari'ah KC Surabaya) yang akan dibahas oleh penulis adalah

²¹ Zumrotus Sholihah, "Pembiayaan KPR *Istisna>' Indent* pada Bank Tabungan Negara (persero) dalam Perspektif Hukum Islam: Studi Kasus di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya" (Skripsi--, Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Surabaya, 2007), 62.

mengenai aplikasi produk pembiayaan KPR *Indent iB*, faktor-faktor yang melatar belakangi terjadinya tertundanya serah terima rumah KPR *Indent iB*, ketentuan yang diberikan pihak bank pada *developer*, margin yang ditetapkan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya dan tinjauan Hukum Islam tentang tertundanya serah terima rumah dalam produk KPR *Indent iB*.

E. Tujuan Penelitian

Berkenaan dengan hasil rumusan masalah diatas, maka studi ini bertujuan untuk:

1. Untuk mengetahui tentang aplikasi produk pembiayaan KPR *Indent iB* di bank BTN Syariah KC Surabaya.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam tentang tertundanya serah terima rumah KPR *Indent iB* di Bank BTN Syariah KC Surabaya.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memperkaya dan memperluas pengetahuan tentang pandangan hukum Islam dan mekanisme khususnya produk pembiayaan KPR *Indent iB* di bank BTN Syariah KC Surabaya.

2. Kegunaan Praktis

Secara praktis, penelitian ini memberikan beberapa kegunaan. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan atau digunakan sebagai bahan perbandingan bagi peneliti berikutnya yang

memiliki minat pada tema yang sama, dan bisa dijadikan referensi, acuan atau bacaan bagi peneliti berikutnya.

G. Definsi Operasional

Hukum Islam	:	Hukum yang didasarkan pada Al-Qur'an Al-Hadits dan pendapat para Fuqaha dalam masalah <i>Indent</i> atau akad <i>Istisna>'</i> .
Tertundanya Serah Terima	:	Tertundanya penyerahan atau penerimaan barang (rumah) dari pihak <i>developer/</i> pengembang kepada nasabah.
Produk Pembiayaan KPR Indent BTN Syariah KC Surabaya	:	Fasilitas atau produk pembiayaan pemilikan rumah di BTN Syariah KC Surabaya berdasarkan akad <i>Istisna>'</i> yang diberikan oleh bank kepada nasabah, yang sesuai dengan pesanan untuk digunakan membeli rumah.

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif deskriptif, dimana peneliti mendiskripsikan tentang objek dengan mencatat apa yang ada dalam

objek penelitian kemudian memasukkan dengan sumber data yang ada dalam objek penelitian.

2. Data yang Dikumpulkan

Data yang dikumpulkan ialah data mengenai praktik pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istisna* di Bank BTN Syariah KC Surabaya.

3. Sumber Data

a. Sumber Primer, yaitu data yang diperoleh dari sumbernya secara langsung. Peneliti mendapatkan sumber dari hasil wawancara dengan subyek penelitian. Data yang secara langsung didapatkan dari Bapak Arma, Ibu Hesti sebagai devisi pembiayaan dan Ibu Tjitra sebagai devisi perasuransian, beliau juga sebagai nasabah produk pembiayaan KPR *Indent* di BTN Syariah KC Surabaya yang sekaligus pemberi data dan informasi mengenai pembiayaan KPR *Indent*.

b. Sumber Sekunder, yaitu sumber data yang diperoleh dari literature-literatur yang tidak berhubungan secara langsung dengan penelitian. Literatur yang diambil penulis adalah:

1. Mustafa Kamal, *Hukum Persaingan Usaha*.
2. Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*.
3. Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*.

4. Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*.
5. Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*
6. Ismail, *Perbankan Syariah*.
7. Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*.
8. Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Akad dalam Fiqih Muamalat*.
9. Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*
10. Abudi Nata, *Metodologi Studi Islam* dll.

Sumber ini merupakan sumber yang bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan penjelasan mengenai sumber-sumber data primer.

4. Subyek Penelitian

Subyek penelitian ini adalah Bank BTN Syariah KC Surabaya yang mengoperasikan produk pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istisna*'.

5. Tehnik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu percakapan dengan tujuan untuk memperoleh konstruksi yang terjadi tentang orang, kejadian, aktivitas, organisasi, perasaan, motivasi, pengakuan, kerisauan dan

sebagainya. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan pihak yang bersangkutan tentang masalah yang diteliti yaitu anggota dan pengurus bank BTN Syariah KC Surabaya. Adapun yang di wawancarai oleh penulis yakni Bapak Arma, Ibu Hesti sebagai devisi pembiayaan di bank BTN Syariah KC Surabaya dan Ibu Citra sebagai devisi perasuransian ditambah beliau juga sebagai nasabah produk pembiayaan KPR *Indent* di BTN Syariah KC Surabaya.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti akurat dari pencatatan atau sumber-sumber informasi khusus dari karangan atau tulisan.

6. Teknik Pengolahan Data

Peneliti mengolah data yang diperoleh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Hasil wawancara yang berbentuk catatan singkat dituangkan ke dalam formulasi kalimat tanpa memasukkan unsur peneliti sebagai pewawancara.
- b. Data mengenai transaksi pembiayaan KPR *Indent* diklasifikasikan atau digolongkan ke dalam tiap-tiap poin sesuai dengan porsinya. Poin yang diisi adalah akad yang

digunakan, persepsi para ulama, fatwa DSN, persepsi staf bank yang mengoprasionalkan pembiayaan, dan persepsi nasabah mengenai produk pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istis}na>*'.

- c. Setelah data diolah sedemikian rupa, maka data-data yang mencakup keseluruhan mengenai akad yang digunakan, persepsi para ulama, persepsi staff bank yang mengoprasionalkan pembiayaan, dan persepsi nasabah mengenai produk pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istis}na>*'. disatukan menjadi satu data yang akan di analisis menurut Hukum Islam dalam bentuk skripsi.

7. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah suatu kegiatan untuk meneliti, memeriksa, mempelajari, membandingkan data yang ada dan membuat interpretasi yang diperlukan. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif yang memberikan gambaran dengan jelas dan benar tentang praktik pembiayaan KPR *Indent* dengan akad *Istis}na>* dengan jelas dari data-data yang ada, membandingkan dan menghubungkan antara indikator yang satu dengan indikator lain.

I. Sistematika Pembahasan

Dalam penyusunan skripsi ini penulis membagi lima bab yang sistematis. Bab-bab ini merupakan bagian dari penjelasan dari penelitian ini sebagaimana yang diuraikan dalam rangkaian sebagai berikut:

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

Bab dua, berisi tentang landasan teori tentang pengertian akad, syarat, asas, dasar hukum perjanjian, indent, *Istisjna*, rukun dan syarat *Istisjna*.

Bab tiga, berisi tentang data umum penelitian yaitu mengenai sejarah singkat, profil, visi dan misi, nilai dasar, struktur organisasi, produk-produk bank BTN Syariah, prosedur pembiayaan KPR *Indent* di BTN Syariah KC Surabaya.

Bab empat, berisi tentang analisis Hukum Islam terhadap tertundanya serah terima rumah dalam produk pembiayaan KPR *Indent* di bank BTN Syariah KC Surabaya.

Bab lima, berisi tentang penutup yang memuat kesimpulan dan saran. Dengan demikian bab kelima ini merupakan sarana untuk membantu menjawab pertanyaan yang telah dijadikan suatu rumusan masalah.