

**MEKANISME *TAKE OVER* PADA PEMBIAYAAN KPR iB  
DENGAN AKAD IMBT DI BRISYARIAH KCP PURBALINGGA**



**LAPORAN TUGAS AKHIR**

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) IAIN Purwokerto  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Ahli Madya (A.Md)

**IAIN PURWOKERTO**

Oleh :  
**ISNA LATIFATUL ZAHROH**  
NIM : 1522203066

**PROGRAM DIPLOMA III  
MANAJEMEN PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM (FEBI)  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PURWOKERTO  
2018**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>NOTA DINAS PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLIERASI ARAB-LATIN.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xx</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xxi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Maksud dan Tujuan Tugas Akhir .....	6
D. Metode Penulisan Tugas Akhir .....	6
1. Metode Penelitian.....	6
2. Teknik Pengumpulan Data .....	7
3. Jenis dan Sumber Data .....	8
4. Subyek dan Obyek Penelitian .....	9
5. Metode Analisis Data .....	9
6. Lokasi dan Waktu Penelitian .....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>10</b>
<b>A. Kajian Teori .....</b>	<b>10</b>
1. Mekanisme <i>Take over</i> .....	10
2. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) .....	14
3. Akad IMBT ( <i>Ijarah Muntahiyyah Bittamlik</i> ) .....	15

4. <i>Qardh</i> .....	19
<b>B. Penelitian Terdahulu</b> .....	<b>21</b>
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>35</b>
<b>A. Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian</b> .....	<b>35</b>
1. Sejarah BRISyariah KCP Purbalingga .....	35
2. Profil BRISyariah KCP Purbalingga .....	37
3. Produk-Produk BRISyariah KCP Purbalingga.....	42
<b>B. Pembahasan</b> .....	<b>45</b>
1. Analisis Mekanisme Take Over BRISyariah KCP Purbalingga	45
<b>C. Simulasi dan Cara Perhitungan Dalam Pembiayaan <i>Take Over</i></b> <b>KPR iB dengan Akad IMBT</b> .....	<b>52</b>
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>56</b>
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

IAIN PURWOKERTO

## **MECHANISM OF TAKE OVER ON FINANCING KPR iB WITH IMBT CONTRACT IN BRISYARIAH KCP PURBALINGGA**

Isna Latifatul Zahroh  
NIM. 1522203066

DIII Study Program of Islamic Banking Management  
Faculty of Islamic Economics and Business  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto

Takeover activity is a financing activity that has been widely used by banks in Indonesia, both conventional banks and Islamic banks in mortgage financing. Home Ownership Loan (KPR) is a credit used to purchase a home or for other consumer needs with a warranty / collateral in the form of a house to be purchased for the mortgage. Like other banks, the BRISyariah KCP Purbalingga bank also implements a takeover with an IMBT contract on the KPR iB financing. However, due to lack of understanding from the community regarding the mechanism used in the financing of takeover KPR iB with IMBT contract is used as the author's reason to lift this problem.

This research uses data analysis method that is qualitative research method, because in answering the problem the author uses descriptive method by comparing the operational system and the existing theory. And do the data collection by way of direct observation, interviews and collection of documents used to support and add references on titles used by the author.

After doing research and discussion by comparing between theory and practice, the authors can conclude that BRISyariah KCP Purbalingga has done the mechanism of financing take over KPR iB with akad al-Qardh al-Bai'wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik (IMTB) with SOP (Standard Operating Procedure) in BRISyariah KCP Purbalingga. Where the mechanism contains terms and conditions and procedures that must be performed by every customer who will do the financing take over KPR iB in BRISyariah KCP Purbalingga. Such procedures include providing qardh funds from BRISyariah KCP Purbalingga to customers to pay off their debts in conventional banks, then re-contract between customers and banks BRISyariah KCP Purbalingga that is by changing the contract qardh to be ijarah and discuss the amount of installments to be paid by the customer Every month. The installment comes from the loan principal every month plus ujah. And after the installment is completed, the contract will be made ijarah muntahiyyah bittamlik (IMBT) as the contract to take over the mortgage that will become a contract in the transfer of ownership of KPR from bank BRISyariah KCP Purbalingga to the customer. This is in accordance with the theory of Ardito Bhinadi in his book entitled *muamalah syar'iyah hidup barokah* on the thoery of the first take over mechanism.

*Keywords: Take Over Mechanism of KPR iB IMBT contract*

## **MEKANISME TAKE OVER PADA PEMBIAYAAN KPR IB DENGAN AKAD IMBT DI BRISYARIAH KCP PURBALINGGA**

Oleh : Isna Latifatul Zahroh  
NIM : 1522203066

Diploma III Manajemen Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institut Agama Islam Negeri Purwokerto

Kegiatan *take over* merupakan kegiatan pembiayaan yang sudah banyak digunakan oleh bank-bank di Indonesia, baik bank konvensional maupun bank syariah dalam pembiayaan KPR. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ agunan berupa rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR. Seperti halnya bank-bank lain, bank BRISyariah KCP Purbalingga yang juga menerapkan *take over* dengan akad IMBT pada pembiayaan KPR iB. Namun, karena kurang pemahaman dari masyarakat mengenai mekanisme yang digunakan dalam pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad IMBT ini dijadikan sebagai alasan penulis untuk mengangkat permasalahan ini.

Penelitian ini menggunakan metode analisis data yaitu metode peneltiaan kualitatif, sebab dalam menjawab permasalahan penulis menggunakan metode deskriptif dengan membandingkan antara sistem operasional dan teori yang ada. Serta melakukan pengumpulan data dengan cara observasi langsung, wawancara dan pengumpulan dokumen-dokumen yang digunakan untuk mendukung dan menambah referensi mengenai judul yang digunakan oleh penulis.

Setelah melakukan peneltitan serta pembahasan dengan membandingkan antara teori dan praktek, maka penulis dapat menyimpulkan bahwa BRISyariah KCP Purbalingga telah melakukan mekanisme pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad *al-Qardh al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMTB) sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga. Dimana mekanisme tersebut berisi syarat dan ketentuan serta prosedur yang harus dilakukan oleh setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan *take over* KPR iB di BRISyariah KCP Purbalingga. Prosedur tersebut diantaranya pemberian dana *qardh* dari BRISyariah KCP Purbalingga kepada nasabah untuk melunasi hutangnya yang ada di bank konvensional, kemudian melakukan akad ulang antara nasabah dan bank BRISyariah KCP Purbalingga yaitu dengan mengganti akad *qardh* menjadi akan *ijarah* dan membahas mengenai besar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Angsuran tersebut berasal dari pokok pinjaman setiap bulan ditambah *ujrah*. Dan setelah selesai angsurannya, maka akan dilakukan akad ulang yaitu akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) sebagai akad untuk men-*take over* KPR yang akan menjadi akad dalam pengalihan kepemilikan KPR dari bank BRISyariah KCP Purbalingga ke nasabah. Hal ini sesuai dengan teori dari Ardito Bhinadi dalam bukunya yang berjudul *Muamalah Syari'iyah Hidup Barokah* pada teori mekanisme yang pertama.

Kata Kunci : *Mekanisme Take Over KPR iB akad IMBT*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Memiliki sebuah rumah adalah keinginan setiap manusia, sebab rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi. Rumah tidak kalah pentingnya dari kebutuhan pangan dan sandang. Karena rumah memiliki fungsi sebagai tempat untuk berteduh, beristirahat, dan berkumpul dengan keluarga. Namun, masalah masyarakat sekarang adalah harga tanah saja sebagai tempat untuk membangun rumah sudah sangat mahal, apalagi dengan mendirikan rumah tersebut sudah pasti akan mengeluarkan banyak biaya jika membeli secara tunai. Ditambah dengan penghasilan rata-rata masyarakat sekarang yang masih pada kisaran Upah Minimum Regional (UMR) menjadikan memiliki rumah itu sangat sulit tercapai. Maka dari itu, masyarakat menginginkan suatu lembaga yang dapat mewadahi keinginan dari mereka.

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). KPR sendiri adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ agunan berupa rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR .<sup>1</sup>

Pada praktik KPR dari bank konvensional, bank memberikan pinjaman berupa uang ke konsumen/ nasabah, kemudian dengan uang tersebut konsumen/ nasabah membeli rumah kepada pengembang (*developer*). Pinjaman uang tersebut kemudian akan dikembalikan oleh konsumen dengan cara mencicil atau angsuran kepada pihak bank dengan memberikan kelebihan yang sering disebut bunga.<sup>2</sup> Bunga adalah tambahan terhadap uang yang disimpan pada lembaga keuangan atau uang yang dipinjamkan, besarnya bunga yang harus dibayar

---

<sup>1</sup> [http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit\\_pemilikan\\_rumah](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah), diakses pada tanggal 23 Maret 2018, pukul 18.24

<sup>2</sup> Afit Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisa*, Jurnal, (YAPTINU Jepara, Indonesia, 2013), hal 2

dicantumkan dalam angka presentase atau angka per seratus dalam setahun yang artinya apabila hutang tidak dibayar atau simpanan tidak diambil dalam beberapa tahun bisa terjadi hutang itu atau simpanan itu menjadi berlipat ganda jumlahnya.<sup>3</sup>

Namun, seiring berkembangnya ekonomi Islam, nasabah mulai memahami kerugian-kerugian yang didapat dari bunga yang diberikan oleh bank konvensional. Hal itu membuat nasabah menginginkan sebuah lembaga keuangan non-konvensional yang dapat mawadahi kebutuhan akan perumahan seperti halnya bank konvensional, namun tidak menggunakan sistem bunga dalam anggurannya.

Pada awal 1990-an, menyebabkan banyak lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank yang bermunculan dengan nafas syariah, salah satunya adalah bank syariah. Sama dengan bank konvensional yang menjadikan KPR sebagai salah satu produk perbankan, bank syariah juga mengeluarkan produk serupa. Kehadiran KPR syariah ini tentu saja melegakan bagi sebagian masyarakat yang peduli akan syariat agama yang melarang penggunaan riba dalam setiap transaksinya. Hal ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang melakukan pinjaman kredit KPR ke bank syariah.<sup>4</sup>

Hal yang membedakan antara pembiayaan KPR di bank syariah dan kredit KPR di bank konvensional adalah pada sistemnya, dimana bank syariah menggunakan bagi hasil dan bank konvensional menggunakan bunga. Perbedaan-perbedaan tersebut diantaranya sebagai berikut :

---

<sup>3</sup> Muhamad, *Bank Syariah Analisis Kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2006), hal. 45

<sup>4</sup> Nabila Fatmasari, *Analisis Sistem Pembiayaan Kpr Bank Konvensional Dan Pembiayaan Kprs Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat)*, jurnal, (Universitas Negeri Surabaya), hal. 2

Tabel. 1.1 Perbedaan Bunga Dan Bagi Hasil<sup>5</sup>

Bunga	Bagi Hasil
a. Penentuan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung.	a. Penentuan besarnya rasio/ nisab bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
b. Besarnya presentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang dipinjamkan	b. Besarnya rasio bagi-hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
c. Pembayaran bunga tetap seperti dijanjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak nasabah untung atau rugi.	c. Bagi-hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha merugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak.
d. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang booming.	d. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
e. Eksistensi bunga diragukan (kalau tidak dikecam) oleh semua agama termasuk Islam.	e. Tidak ada yang meragukan keabsahan-bagi hasil. <sup>6</sup>

Dengan demikian bank syariah juga mengeluarkan produk pembiayaan KPR yang sama seperti produk kredit KPR dari bank konvensional banyak nasabah yang melakukan pengalihan hutang (*take over*). Menurut Fatwa DSN-MUI yang dimaksud pengalihan hutang (*take over*) adalah pemindahan hutang nasabah dari bank/ lembaga keuangan konvensional ke bank/ lembaga keuangan syariah. Jadi yang dimaksud pembiayaan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari pengalihan transaksi non-syariah yang telah berjalan di lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah.<sup>7</sup>

Di BRISyariah KCP Purbalingga yang memiliki banyak pembiayaan, terdapat salah satu pembiayaan yang juga dapat dilakukan oleh nasabah untuk pengalihan hutang, yaitu pembiayaan dengan cara *take over* (pengalihan hutang). Dimana pembiayaan dengan cara *take over* ini terdapat dalam pembiayaan KPR

<sup>5</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Pratik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 61

<sup>6</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi, edisi 4*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2015), hal. 22

<sup>7</sup> Dewan Syariah Nasional- MUI, Himpunan Fatwa DSN-MUI, cet. Ke-3, edisi revisi, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000), hal.185

iB. Pembiayaan KPR iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.<sup>8</sup>

*Take over* yang digunakan dalam BRISyariah KCP Purbalingga menggunakan sebuah akad yang akan membantu melunasi pembiayaan pada bank sebelumnya, akad tersebut adalah akad *qardh*. Akad *qardh* adalah transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.<sup>9</sup> Dimana akad tersebut hanya digunakan di bank syariah dan bank BRISyariah KCP Purbalingga juga menggunakannya. Berbeda dengan *take over* yang digunakan oleh bank konvensional, dimana *take over* yang digunakan oleh bank konvensional biasanya terjadi karena nasabah ingin melakukan pemindahan hutang untuk mencari suku bunga KPR yang lebih rendah, sebab pada pembiayaan KPR pada bank konvensional biasanya menggunakan sistem bunga fluktuatif atau menyesuaikan kondisi bunga yang berlaku.

Selain itu bank BRISyariah KCP Purbalingga juga lebih banyak memberi keuntungan dibandingkan bank syariah lain diantaranya murahness *ujrah* yang diberikan kepada nasabah yaitu sebesar 12,5% pertahun dan rata-rata *ujrah* bank syariah lain adalah 13%. Kemudian, keuntungan lain yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga adalah plafon yang diberikan sangatlah murah yaitu minimal Rp 25.000.000,- dan dengan pemberian uang muka yang ringan sebesar 10%, kemudian adanya dua pilihan akad yang digunakan untuk pembiayaan *take over* KPR di BRISyariah KCP Purbalingga, yaitu akad IMBT dan akad *murabahah*.<sup>10</sup> Sebab, pada bank syariah lain biasanya hanya menggunakan salah satu akad saja, dimana akad yang digunakan adalah akad yang dianjurkan dalam Fatwa DSN MUI No. 31/ DSN-MUI/ VI/ 2002 tentang Pengalihan Hutang, yang akadnya ialah *murabahah*, *musyarakah muntanaqisoh*, *ijarah* dan IMBT.

---

<sup>8</sup> *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer*, (BRISyariah: Retail Banking Group, 2017), hal. 23

<sup>9</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hal. 54.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Fahrul selaku Account Officer di BRISyariah KCP Purbalingga, pada 15 Mei 2018, pukul 13.59 WIB

*Take over* KPR dengan akad IMBT adalah pengalihan hutang yang bertujuan untuk memfasilitasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa menyewa aset milik BRISyariah yang diperoleh melalui pembelian dari pihak ke-3, dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset oleh BRISyariah kepada nasabah dilakukan saat pembiayaan fasilitas itu lunas (jual beli/ hibah).<sup>11</sup> Pada *take over* KPR dengan akad IMBT memiliki berbagai keunggulan diantaranya dapat melakukan pengalihan hutang dari bank konvensional maupun dari bank syariah lain, dan akad yang dapat melakukan *take over* dari bank syariah sebelumnya adalah : *murabahah*, *musyarakah*, MMQ, *Ijarah*, dan IMBT. Sedangkan, jika menggunakan *take over* KPR dengan akad *murabahah* masih memiliki kekurangan yaitu *take over* KPR dengan akad *murabahah* tidak dapat melakukan pengalihan hutang dengan bank yang sama-sama menggunakan akad *murabahah* atau hanya dapat melakukan *take over* KPR dengan bank konvensional, walaupun bisa dalam *take over* ini tidak dapat menambahkan plafon serta jangka waktu, dan akan sama dengan plafon serta jangka waktu bank sebelumnya. Kemudian, *take over* KPR iB dengan akad IMBT, *ujrah* setiap bulannya menurun hal tersebut bertujuan untuk *merefinancing* kembali pembiayaan, sedangkan *take over* KPR iB *murabahah* itu tetap setiap bulanya.

Meskipun memiliki keunggulan yang cukup menguntungkan bagi nasabah dan dianggap telah sesuai, namun jika dilihat dari jumlah nasabahnya dan diprosentasikan masih sangat kecil. Salah satu alasannya yaitu karena sebagian besar masyarakat belum memahami terkait mekanisme yang digunakan pada teknik *take over* KPR iB IMBT tersebut, selain itu paradigma masyarakat yang sudah menganggap rumit terkait persyaratan dan prosedur yang digunakan dalam pelaksanaan *take over* KPR iB IMBT yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> *Ibid.*,

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Andriyanto selaku Account Officer di BRISyariah KCP Purbalingga, pada 2 Mei 2018, pukul 14.59 WIB

Maka dari itu berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai mekanisme *take over* dalam pembiayaan KPR iB yang menggunakan akad IMBT agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami mekanisme dalam pembiayaannya. Dengan ini penulis mengangkat judul Laporan Tugas Akhir ini dengan judul “**Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga**”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat diambil rumusan masalah yaitu: bagaimana mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga?

## **C. Maksud dan Tujuan Penulisan Tugas Akhir**

Maksud dan tujuan dari penulisan Tugas Akhir ini adalah untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB yang akad IMBT apakah sudah sesuai atau belum dengan Standar Operasional Prosedur (SOP).

Tujuan penulisan laporan Tugas Akhir adalah untuk mengembangkan kemampuan mahasiswa dalam penulisan laporan dan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam bidang Manajemen Perbankan Syariah.

## **D. Metode Penulisan Tugas Akhir**

### **1. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu bahasan yang membahas secara teknik metode-metode yang digunakan dalam sebuah penelitian. Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu metode yang mendiskriptifkan atau menggambarkan secara umum sistem operasional objek kemudian dibandingkan dengan teori yang ada.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan.<sup>13</sup> Maka dari itu penulis melakukan pengumpulan data dengan beberapa cara. Secara umum metode pengumpulan data terbagi atas beberapa kelompok yaitu :

### a. Observasi (pengamatan)

Teknik observasi yaitu pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian (Margono, 2003:158). Observasi metode pengumpulan data yang menggunakan pengamatan terhadap obyek penelitian yang dapat dilaksanakan secara langsung maupun tidak langsung (Riyanto, 2001:96).<sup>14</sup>

Observasi yang dilakukan oleh penulis adalah dengan menggunakan pengamatan langsung di BRISyariah KCP Purbalingga. Dan yang didapat oleh penulis adalah informasi mengenai mekanisme melakukan pembiayaan KPR iB dengan menggunakan akad IMBT yang berasal dari *take over*.

### b. Teknik komunikasi langsung (wawancara)

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu.<sup>15</sup>

Penulis melakukan teknik wawancara untuk mencari informasi lebih lanjut terkait penelitian mengenai mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT. Penulis melakukan wawancara di BRISyariah KCP Purbalingga bersama Bapak Andriyanto dan Bapak Fahrul selaku *Account Officer* di BRISyariah KCP Purbalingga.

---

<sup>13</sup> Ahmad Tanzeh, *Metodologi Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal.83

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 84

<sup>15</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007), hal. 186.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda, dan sebagainya. Dibandingkan dengan metode lain, metode ini lebih mudah, dalam arti apabila ada kekeliruan sumber datanya masih tetap, tidak berubah. Dengan metode dokumentasi yang diamati bukan benda hidup tetapi benda mati.<sup>16</sup>

Adapun dokumen-dokumen yang dimiliki oleh bank syariah berupa arsip-arsip mengenai pembiayaan KPR iB. Selain dokumen-dokumen meminta secara langsung, penulis juga mengambil referensi dari brosur perbankan, *browsing* di internet dan lain sebagainya. Semua sumber tersebut sebagai tambahan referensi dalam menyusun laporan Tugas Akhir ini.

3. Jenis dan Sumber data

Menurut Lofland dan Lofland (1984, dalam Moleong 1994) menyebutkan bahwa sumber data terdiri dari data utama dalam bentuk kata-kata atau ucapan atau perilaku orang-orang yang diamati dan diwawancarai. Sedangkan karakteristik dari data pendukung berada dalam bentuk non manusia artinya data tambahan dalam penelitian ini dapat berbentuk surat-surat, daftar hadir, dan statistik ataupun segala bentuk dokumentasi yang berhubungan fokus penelitian.<sup>17</sup> Jadi Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data skunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data primer yang didapat oleh penulis adalah data-data yang berasal dari dokumen BRISyariah KCP Purbalingga, penulis mendapatkan dengan cara wawancara langsung dengan salah satu pegawai bank BRISyariah KCP Purbalingga.

---

<sup>16</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedure Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hal. 274.

<sup>17</sup> Ahmad Tanzeh, *Metodologi penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Teras, 2011), hal. 58

#### b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, data sekunder ini biasanya berasal dari orang yang mengetahui mengenai BRISyariah KCP Purbalingga atau berasal dari dokumen. Penulis mendapatkan data sekunder dari dokumen-dokumen yang dimiliki oleh bank BRISyariah KCP Purbalingga.

#### 4. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah BRISyariah KCP Purbalingga. Sedangkan obyek penelitian ini adalah mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.<sup>18</sup>

#### 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang penulis gunakan dalam tugas akhir ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Metode deskriptif kualitatif adalah metode yang bermaksud membuat pencandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian.<sup>19</sup> Dengan metode ini penulis akan mendeskripsikan mengenai mekanisme *take over* yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga dengan akad IMBT pada pembiayaan KPR iB.

#### 6. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi Penelitian ini bertempat di BRI Syari'ah KCP Purbalingga, beralamat di Jalan MT Haryono No. 45B, Karangsentul, Purbalingga.

Adapun waktu penelitian yang dilakukan oleh penulis dimulai pada tanggal 22 Januari sampai tanggal 3 Maret 2018 berjumlah 30 hari.

---

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 225.

<sup>19</sup> *Ibid.* 194.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Mekanisme *take over* yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga dilakukan melalui beberapa tahapan diantaranya mengetahui persyaratan baik persyaratan umum dari nasabah seperti berwarga kenegaraan Indonesia, merupakan seorang pegawai dan lain sebagainya, maupun mengumpulkan persyaratan dokumen seperti fotocopy KTP pemohon dan pasangan, fotocopy NPWP dan syarat lainnya. Selain persyaratan yang harus dipenuhi, nasabah juga harus mengetahui ketentuan-ketentuan yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga yang menjadi perhatian untuk membedakan dengan bank-bank lain dalam melakukan *take over*.

Setelah mengetahui seluruh syarat dan ketentuan, nasabah juga harus mengetahui prosedur dalam pembiayaan, diantaranya pertama pemberian dana *qardh* oleh BRISyariah KCP Purbalingga kepada nasabah untuk melunasi kepada bank konvensional atau bank sebelumnya, kemudian melakukan akad ulang antara bank BRISyariah KCP Purbalingga dan nasabah dengan menggunakan akad *ijarah* dan membahas angsurannya, dimana angsuran tersebut berasal dari *ujrah* ditambah pokok pembiayaan. Setelah berakhirnya akad *ijarah* atau angsuran telah selesai, tahapan selanjutnya adalah melakukan akad baru untuk men-*take over* KPR tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT).

Hal ini sesuai dengan teori dari Ardito Bhinadi dalam bukunya yang berjudul *Muamalah Syari'iyah Hidup Barokah* dan pada teori mekanisme yang pertama yaitu dengan pemberian dana *qard* untuk melunasi ke bank konvensional terlebih dahulu, kemudian memberikan rumah ke bank syariah sebagai jaminan dengan cara dibeli oleh bank dan nantinya akan diangsur setiap bulannya.

## **B. Saran**

1. Buatlah strategi pemasaran yang lebih baik untuk dapat mensosialisasi pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad IMBT yang ada di BRISyariah agar lebih diketahui masyarakat secara luas.
2. Lebih spesifik lagi dalam penjelasan mengenai produk *take over* KPR iB dengan akad IMBT, sebab dalam produk pembiayaan ini banyak keunggulan dan kemudahan yang ada.
3. Peningkatan dalam pelayanan untuk membantu nasabah dalam pembiayaan *take over* KPR iB dengan akad IMBT.



IAIN PURWOKERTO

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, Juwita dan Siti Mardiah, “Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada BTN Syariah Di Tahun 2014- 2015”, *Jurnal I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang, 2016.
- Antonio, Muhammad Syafi’i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Anzela, Farah, “Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRISyariah iB di BRISyariah KC Purwokerto”, Tugas Akhir, IAIN Purwokerto. Purwokerto, 2017.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedure Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Rineka Cipta, 2010.
- Asiyah, Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- Bhinadi, Ardito, *Muamalah Syari’iyah Hidup Barokah*, Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- BRISyariah, *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer*, BRISyariah: Retail Banking Group, 2017.
- Buana, Alifian Candra, “Peranan Analisis 5c Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Brisyariah KCP Purbalingga”, Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2017.
- Dewan Syariah Nasional- MUI, *Himpunan Fatwa DSN-MUI, cet. Ke-3, edisi revisi*, Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000.
- Dokumen BRI Syariah KCP Purbalingga tahun 2013
- Dokumen DSN-MUI, Fatwa DSN MUI No: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang
- Fatmasari, Nabila, “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat”, *Jurnal*, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya.
- Hafidhissidqi, Zulka, “Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syari’ah Tegal “, Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2016.

<http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-mekanisme/>

[http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit\\_pemilikan\\_rumah](http://id.m.wikipedia.org/wiki/Kredit_pemilikan_rumah),

<http://www.brisyariah.com>

Ifham, Ahmad, *Membongkar Rahasia Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016.

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.

Karim, Adiwarmanto A., *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Keempat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.

Kurniawan, Afit dan Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah", *Jurnal, YAPTINU Jepara, Jepara*, 2013.

Kuswati, Suprayitno Marlan, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal*, Publishing Langit, 2015.

Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007.

Muhamad, *Audit & Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2011.

\_\_\_\_\_, *Bank Syariah Analisis Kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman*, Yogyakarta: Ekonisia, 2006.

\_\_\_\_\_, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, Yogyakarta: UII Press, 2009.

\_\_\_\_\_, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

Pratiwi, Winda Ika & Moch Novi Rifa'i, "Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi", *Jurnal, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang*, 2017.

Rozanah, Afifah Azmi, "Mekanisme Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Prinsip Murabahah di BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Purbalingga", *Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Purwokerto, Purwokerto*, 2015.

Sole'ah, Meli Fika Isti, "Pelaksanaan Pengawasan Pembiayaan Murabahah Sebagai Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Purbalingga",

Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, Purwokerto, 2017.

Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi, edisi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2015.

Sugiyono, *Metodologi Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2015.

Sutarsih, Farida, “Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia”, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2008.

Tanzeh, Ahmad, *Metodologi Penelitian Praktis*, Yogyakarta: Teras, 2011.

