

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dan diajukan pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas dan sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh skripsi ini merupakan hasil hasil perbuatan plagiarisme atau menyontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar ke sarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 19 April 2022



Fitri Amelia

NIM. 181420051

ABSTRAK

Nama: Fitri Amelia, NIM: 181420051, Judul Skripsi: Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad Murabahah (Studi pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1).

Pembiayaan take over adalah kegiatan pemindahan pembiayaan nasabah yang sudah berjalan dari suatu bank ke bank lain. Terdapat beberapa nasabah yang melakukan pembiayaan take over KPR dari bank konvensional ke Bank Syariah Indonesia dengan alasan yang berbeda-beda yang menyebabkan nasabah melakukan pembiayaan take over tersebut.

Adapun Perumusan masalah dalam penelitian yaitu 1). Bagaimana mekanisme take over pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang A Yani 1?. 2). Faktor-Faktor apa saja yang melatarbelakangi terjadinya take over pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang A Yani 1. 3). Bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang A Yani 1?

Tujuan dari penelitian ini yaitu 1). Untuk mengetahui Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR dengan menggunakan Akad Murabahah, 2). Untuk mengetahui Faktor-Faktor apa saja yang melatarbelakangi terjadinya take over pada pembiayaan KPR dan 3). Untuk mengetahui prosedur pemberian pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang A Yani 1.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Teknik pengumpulan data melakukan metode observasi, wawancara dan dokumentasi. Untuk teknik analisis data menggunakan teknik analisis deskriptif.

Kesimpulannya Mekanisme Take Over yaitu ajukan permohonan, survei, akad, pelunasan di Bank sebelumnya dan proses take over telah selesai. faktor yang melatarbelakangi terjadi take over yaitu nasabah ingin melakukan sistem syariah, angsuran pada bank syariah tetap (fixed), Perbedaan margin, plafond lebih rendah di bank konvensional, mendapatkan dana segar dan adanya hubungan emosional dengan marketing bank. Untuk prosedur pembiayaan KPR yaitu nasabah datang langsung ke Bank Syariah Indonesia (BSI) terdekat dan menemui satpam. Setelah itu satpam mengarahkan nasabah pada bagian consumer business sales dan proses selanjutnya nasabah dengan consumer business sales.

Kata kunci: Mekanisme KPR take over, Faktor terjadinya take over, KPR.



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jenderal Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp.(0254) 2003323 Fax.(0254) 200022

Nomor : Nota Dinas Kepada Yth.
Lampiran : 1 (Satu) Eksemplar **Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Sultan Maulana
Hasanuddin Banten**
Perihal : **Pengajuan Munaqasyah**
a.n. Fitri Amelia
NIM. 181420051 Di-
Serang

Assalamu`alaikum Wr. Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan menganalisis serta mengadakan koreksi seperlunya, maka kami berpendapat bahwa Skripsi Saudari **Fitri Amelia, NIM. 181420051** dengan judul "**Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad Murabahah. (Studi pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1**" telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi Ujian Munaqasyah pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Bisnis dan Islam Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Demikian atas perhatian bapak/ibu, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu`alaikum Wr. Wb.

Serang, 30 Maret 2022

Pembimbing I

Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.Si

NIP. 196402121991032003

Pembimbing II

Ratu Humaemah, S.Hum., M.Si

NIP. 198003102011012008

PERSETUJUAN

**MEKANISME TAKE OVER PADA PEMBIAYAAN KPR DENGAN
MENGUNAKAN AKAD MURABAHAH
(Studi pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1)**

Oleh:

Fitri Amelia
NIM: 181420051

Menyetujui,

Pembimbing I



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI

NIP. 196402121991032003

Pembimbing II



Ratu Humamah, S.Hum., M.Si

NIP. 198003102011012008

Mengetahui,

Dekan

**Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam**



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI

NIP. 196402121991032003

Ketua

**Jurusan Perbankan
Syariah**



Hendrieta Ferleka, S.E., M.Si

NIP. 198306112006042001

PENGESAHAN

Skripsi a.n Fitri Amelia NIM: 181420051 yang berjudul : "*Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR Dengan Menggunakan Akad Murabahah (Studi pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1)*", telah diajukan dalam sidang Munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 30 Juni 2022, skripsi ini telah di terima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota



Dr. Budi Sudrajat, M.A

NIP. 197403072002121004

Sekretaris Merangkap Anggota



Wahri Irawan, M.Si

NIDN. 2005059602

Anggota-Anggota

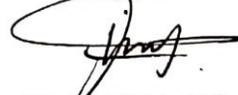
Penguji I



Hj. Mukhlisatul Jannah, M.M., M.Ak

NIP.197408222005012003

Penguji II



Ikin Anul Yakin, M.E

NIDN. 2021079002

Pembimbing I



Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.Si

NIP. 196402121991032003

Pembimbing II



Ratu Humaemah, S.Hum., M.Si

NIP. 198003102011012008

PERSEMBAHAN

Bismillaahirrahmaanirrahiim, Alhamdulillahirobbil`alamin..

Segala puji bagi ALLAH SWT atas takdir dan karuniamu, serta kekuatan yang telah kau berikan kepadaku, sehingga hamba bisa melalui segala halang rintang kehidupan dengan begitu dipermudah dan dilancarkan. Semoga segala keberhasilan ini menjadi sebuah keberkahan dan bermanfaat untuk semua orang terkhususnya saya pribadi dan menjadi awal yang baik untuk meraih cita-cita dan keberhasilan lainnya yang kau ridhoi (Aamiin).

Skripsi ini saya persembahkan kepada Kedua Orang Tua Tercinta, Bapak Iwan Hermawan dan Ibu Yati, yang telah mendidik serta selalu mencurahkan rasa kasih sayangnya hingga saat ini dan sampai kapanpun itu, atas dasar ketulusannya , sehingga segala pengorbanan mereka tidak bisa terbalas dengan apapun. Untuk kaka ku tersayang Nurwansyah terimakasih banyak atas segala pengorbanan selama ini, saudara-saudaraku tersayang, tidak lupa kepada semua guru yang selalu mendoakan akan hal kebaikan serta sahabat-sahabat semuanya yang tiada henti memberikan motivasi dan nasehat, semoga segala kebaikan dan keberkahan selalu menyertai mereka semua (Aamiin).

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ

"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu."

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Fitri Amelia, lahir di Pandeglang, 28 September 1999, anak kedua dari dua bersaudara, dari orang tua bernama, ayah Iwan Hermawan dan Ibu Yati.

Pendidikan yang telah ditempuh SDN Karyasari 2 lulus pada tahun 2012, MTS Mathla'ul Anwar Perdana lulus pada tahun 2015, MAN 3 Pandeglang lulus pada tahun 2018, kemudian melanjutkan studi di Universitas Islam Negri Sultan Maulana Hasanudin Banten (UIN SMH) pada tahun 2018 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis islam Jurusan Perbankan Syariah.

Selama menjadi mahasiswa di UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, penulis pernah mengikuti organisasi ekstra kampus Keluarga Mahasiswa Pandeglang (KUMANDANG) sebagai anggota dan pengurus tahun 2020. Pernah mengikuti organisasi KSEI Komunitas Ekonomi Syariah UIN SMH Banten.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Ungkapan Puji dan syukur kehadiran Allah SWT, atas karunia dan rahmatnya bagi kita kaum muslim masih di berikan nikmat sehat wal'afiat. Selawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, yang merupakan Suri Tauladan bagi umat islam hingga akhir zaman.

Alhamdulillah dengan kemudahan dan kelancaran yang diberikan oleh Allah SWT dan dengan usaha yang sunngguh-sungguh akhirnya penulis dapat dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad Murabahah (Studi pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1)”**.

Oleh karena itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu penyusunan Skripsi ini, diantaranya:

1. Bapak Prof. Dr. Wawan Wahyudin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
2. Ibu Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.SI., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten serta selaku Pembimbing I dalam penulisan Skripsi ini yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran-saran.
3. Ibu Hendrieta Ferieka, M.SI., Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
4. Ibu Ratu Humaemah, M.SI., selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, arahan dan saran-saran dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Hj. Mukhlisotul Jannah, M.M., M.Ak selaku Penguji Skripsi 1 (satu).
6. Bapak Ikin Ainul Yakin, M.E selaku Penguji Skripsi 2 (dua).

7. Bapak/Ibu Seluruh Dosen, staf dan pegawai Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penulisan skripsi ini.
8. Bapak Wahyu Pradiksa sebagai Pimpinan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang Ahmad Yani 1 dan dan Bapak Anggi Septi Sapari sebagai Consumer Business Relationship Manager, semua staff Bank serta para responden yang telah membantu memberikan informasi dan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
9. Kepada rekan-rekan seperjuangan yaitu Mila, Tarwiyah, Rosita, Vema, Nita, Uswah, dan Siti Mulyanah yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Mengingat penulis masih dalam tahap belajar maka untuk itu penulis mohon maaf jika dalam penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan, sehingga penulis sangat membutuhkan kritik dan saran yang membangun. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pembaca umumnya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Serang, 30 Maret 2022

Penulis,



Fitri Amelia
NIM. 181420051

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
ABSTRAK	iii
NOTA DINAS.....	iv
PERSETUJUAN.....	v
PENGESAHAN.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
MOTTO	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.Latar Belakang Masalah	1
B.Identifikasi Masalah.....	8
C.Fokus Penelitian.....	8
D.Perumusan Masalah.....	9
E.Tujuan Penelitian	9
F.Manfaat Penelitian.....	10
G.Penelitian Terdahulu yang Relevan	11
H.Kerangka Pemikiran	16
I.Metodologi Penelitian	17
J.Sistematika Penulisan	26

BAB II DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN	29
A. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1	29
1. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1	29
2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1 ..	32
3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1	33
4. Produk pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1	37
BAB III KAJIAN PUSTAKA	62
A. Bank Syariah dan Produk Pembiayaan	62
1. Pengertian Bank Syariah	62
2. Pengertian Pembiayaan	73
3. Produk Pembiayaan	76
4. Akad pada Produk Pembiayaan Bank Syariah	78
B. Take Over	83
1. Pengertian Take Over	83
2. Landasan Hukum Take Over	85
3. Akad Pembiayaan Take Over	94
4. Mekanisme Take Over	96
5. Faktor Terjadinya Pembiayaan Take Over	98
BAB IV HASIL PENELITIAN	104
A. Hasil Penelitian	104
1. Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1	104
2. Analisis tentang Faktor yang melatarbelakangi nasabah untuk	

melakukan Take Over dari Bank Konvensional ke Bank Syariah.....	113
3.Prosedur Pemberian Pembiayaan KPR (Griya Hasanah BSI)	120
BAB V PENUTUP.....	132
A.Kesimpulan	132
B.Saran	135
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Jumlah Nasabah Pembiayaan dan Dana Pihak Ketiga Bank Umum Syariah.....	3
Gambar 2 Teknik Analisis Data.....	23
Gambar 3 Struktur organisasi BSI	33
Gambar 4 Mekanisme Take Over	97
Gambar 5 Alur Persyaratan Pengajuan Pembiayaan.....	122
Gambar 6 Prosedur Pemberian Pembiayaan KPR (Griya Hasanah BSI.....	125