

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu alternatif yang bisa dipilih oleh nasabah jika ingin memindahkan kredit di bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah adalah melalui pembiayaan *take over*. Mekanisme pelaksanaan *take over* di Bank BRISyariah tidak begitu berbeda dengan mekanisme pembiayaan pada umumnya, diantara mekanisme *take over* tersebut adalah nasabah berkomunikasi terlebih dulu dengan pihak Bank Syariah. Bank Syariah akan melakukan analisis pembiayaan disesuaikan dengan jumlah pinjaman dari bank konvensional yang akan ditake over. Pelaksanaan *take over* pembiayaan KPR di Bank Syariah diawali dengan pengajuan permohonan *take over* pembiayaan oleh nasabah. Setelah di setujui bank menganalisa kemudian mengeluarkan surat penegasan persetujuan *take over* pembiayaan KPR yang mana dari segi hukum islam telah sesuai dengan syariah yang telah

menggunakan sesuai dengan skema yang berdasarkan DSN MUI dengan kesesuaian berdasarkan jenis akad yang terjadi.¹

Mekanisme take over di bank konvensional dilakukan secara langsung, setelah hari ini ditake over, mereka langsung melakukan perjanjian kredit. Hal ini berbanding terbalik dengan take over yang terjadi pada bank syariah. Di bank syariah tidak bisa langsung melakukan perjanjian akad murabahah atau akad lainnya sebelum nasabah melunasi qard terlebih dahulu. Karena akad qard disini adalah sebagai jembatan bahwasanya yang akan diadakan untuk jaminan atau agunan sudah bisa dipegang atau dipertanggung jawabkan.²

¹ Elvi Nopita, “Analisis *Take Over* Nasabah Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan”, (Medan:2019), hal. 63.

² Faisal, Fajar, “faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah melakukan take over KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah BRISyariah Banjarmasin”, (Banjarmasin, 2016), hal. 62

Jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan

Periode 2016-2020

(Per September)

Tabel 21a. Jumlah Nasabah Pembiayaan dan Dana Pihak Ketiga Bank Umum Syariah (Number of Customer of Financing and Third Party Fund Sharia Commercial Bank)																	
Tipe	2016	2017	2018	2019				2020							Type		
				Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul		Ags	Sep
Dana Pihak Ketiga	15.488.398	17.955.558	19.996.197	21.707.708	21.862.484	22.020.915	22.120.809	22.337.191	22.586.790	22.799.563	22.871.337	23.160.021	23.272.903	23.706.319	24.139.979	24.445.501	Third Party Fund
Pembiayaan, Piutang dan Salam	3.380.696	3.543.254	3.722.263	4.004.485	4.045.137	4.063.167	4.113.683	4.144.030	4.223.309	4.241.562	4.132.034	4.138.805	4.135.918	4.169.451	4.222.416	4.262.427	Financing, Receivables/Acceptables, Ijarah and Salam

Kat: (1) Angka-angka diperbaiki

Note: (1) Revised figures

Gambar 1 Jumlah Nasabah Pembiayaan dan Dana Pihak Ketiga Bank Umum Syariah

Sumber: Otoritas Jasa Keuangan, 2020

Sampai bulan September 2020 mengalami kenaikan terus pada pembiayaan nasabah. Dalam hal ini membuktikan bahwa perbankan syariah mengalami pertumbuhan yang baik setiap tahunnya. Dengan bertambahnya masyarakat dalam melakukan pembiayaan di bank syariah maka akan menambah nilai positif untuk pandangan masyarakat umum yang lainnya.

Masalah ini menarik bagi penulis karena berbagai alasan, pertama karena sebelumnya dalam buku besar Skripsi belum ada yang meneliti mengenai Mekanisme pengambilalihan (*take over* pada) pembiayaan KPR. Kedua penulis mampu untuk dapat menyelesaikan penelitian ini, dengan alasan penulis dalam membutuhkan informasi yang relevan dengan judul yang diteliti terdapat pada Bank

Syariah Indonesia memiliki informasi yang baik tentang KCP Serang Ahmad Yani 1, juga dari perpustakaan dan sumber lainnya. Judul makalah penulis sesuai dengan kurikulum studi tentang perbankan syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. maka penulis ingin mengkaji mekanisme pengambilalihan kredit pembiayaan pembelian pemilikan rumah (kpr) di Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1.

Setiap manusia ingin memiliki rumah karena perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Karena rumah berfungsi sebagai tempat berlindung, beristirahat, dan berhubungan dengan keluarga, maka sama pentingnya dengan kebutuhan akan makanan dan pakaian. Namun, ada masalah dengan harga tanah, karena lokasi untuk membangun rumah sangat penting dalam budaya saat ini. Ini sangat mahal, terutama jika sedang membangun rumah membeli satu secara tunai hampir pasti akan menghabiskan banyak uang.. pendapatan masyarakat saat ini rata-rata berada di kisaran Upah Minimum Regional (UMR), membeli rumah sangat menantang. Akibatnya,

mereka menuntut sebuah lembaga yang dapat memenuhi kebutuhan mereka.

Banyak lembaga keuangan dan perbankan memanfaatkan kesempatan ini untuk menyediakan produk-produk konsumtif seperti Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR adalah pinjaman yang dapat digunakan untuk membeli properti atau untuk kebutuhan konsumen lainnya dengan jaminan atau agunan berupa rumah yang diperoleh untuk pembiayaan.

Dalam kasus pembiayaan pada bank konvensional, bahwasannya bank konvensional memberikan pinjaman dalam bentuk uang kepada pelanggan, selanjtnya uang itu digunakan untuk membeli rumah dari pengembang (developer). Nasabah kemudian akan mengembalikan uang yang dipinjamkan kepada bank secara mencicil beserta dengan bunga.³

Jumlah bunga yang dibayar dinyatakan dalam persentase atau angka per seratus dalam satu tahun, yang

³ Afit Kurniawan dan Nur Inayah, "Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Mutanaqisa", Jurnal Vol. 1 No. 2, 2013, hal. 280.

mengandung pengertian bahwa jika utang tidak dibayar atau titipan tidak diterima dalam beberapa tahun, maka utang atau titipan akan terjadi. dikalikan dua.⁴ Dengan pertumbuhan ekonomi syariah, masyarakat semakin sadar akan kerugian menggunakan bank konvensional yang mengandalkan pembayaran kelebihan akibat keterlambatan. Hal ini membuat nasabah menginginkan lembaga keuangan syariah agar mampu memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, namun tidak menggunakan sistem angsuran tambahan yaitu bunga.

Banyak konsumen berhutang karena bank syariah menawarkan opsi pembiayaan hipotek yang identik dengan yang ditawarkan oleh bank umum. Pengalihan utang, menurut Fatwa DSN-MUI, mengacu pada pengalihan utang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah. Akibat pengalihan transaksi non syariah yang selama ini berjalan di lembaga keuangan konvensional ke

⁴ Muhamad, "Bank Syariah Analisis Kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman", (Yogyakarta: Ekonisia, 2006), hal. 45.

lembaga keuangan syariah, terjadilah pengambilalihan keuangan.⁵

Pengambilalihan (*take over*) pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1 dilakukan dengan menggunakan akad Qardh. Qardh adalah akad kesepakatan pinjaman dan pinjaman bebas ganti rugi dengan kewajiban peminjam untuk membayar kembali jumlah pinjaman segera atau dengan mencicil dalam jangka waktu tertentu.. Akad qardh digunakan di bank syariah dan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang Ahmad Yani 1. Berangkat dari permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang mekanisme pengambilalihan pembiayaan KPR dengan memanfaatkan akad Murabahah agar masyarakat luas mengetahui dan memahami mekanisme pembiayaan tersebut. Penulis mengangkat judul penelitian ini dengan judul **“Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR dengan Menggunakan Akad Murabahah”**.

⁵ Dewan Syariah Nasional-MUI, Himpunan Fatwa DSN-MUI, cet. Ke-3, edisi revisi, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000), hal. 158

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah, yaitu:

1. Banyak yang melakukan *take over* pembiayaan KPR dari satu bank ke bank lain atau dari bank konvensional ke bank syariah.
2. Alasan tingkat bunga maka nasabah melakukan *take over* pembiayaan KPR dari satu bank ke bank lain atau dari bank konvensional ke bank syariah.

C. Fokus Penelitian

Peneliti memfokuskan permasalahan yang akan dibahas yang bertujuan agar lebih terarah dalam pembahasan, yaitu:

1. Mekanisme Take Over dalam Pembiayaan KPR dibahas dalam penelitian ini dengan menggunakan akad Murabahah.
2. Penelitian ini hanya terfokus pada Kontrak Murabahah digunakan untuk membiayai KPR.
3. Mengetahui apa saja Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya *take over* pada pembiayaan KPR.

4. Mengetahui bagaimana prosedur pemberian pembiayaan KPR.
5. Bank yang akan di teliti pada observasi kali ini yaitu Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1 bertempat di Kota Serang.

D. Perumusan Masalah

Berdasarkan fokus penelitian diatas, maka untuk mempermudah penelitian ini, penulis merumuskan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR dengan menggunakan Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1?
2. Faktor apa saja yang melatarbelakangi terjadinya *take over* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1?
3. Bagaimana Prosedur Pemberian Pembiayaan KPR pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan diatas, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR dengan menggunakan Akad Murabahah.
2. Untuk mengetahui Faktor apa saja yang melatarbelakangi terjadinya *take over* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1.
3. Untuk mempelajari tentang proses memperoleh pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1.

F. Manfaat Penelitian

1. Bagi Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1

Dalam hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan suatu informasi serta gambaran mengenai Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR dengan menggunakan Akad Murabahah.

2. Bagi Akademik

Penelitian ini diharapkan untuk mampu memperkaya lagi dalam hal khazanah ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan Mekanisme *Take Over* dan

pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) serta untuk penambahan pustaka yang diharapkan dapat bermanfaat oleh seluruh mahasiswa ataupun dosen dalam memberikan pengetahuan, informasi serta sebagai proses dalam pembelajaran, serta memberikan sumbangan pemikiran terhadap permasalahan tersebut.

3. Bagi Penulis

Manfaat bagi penulis sendiri yaitu merupakan sebagai upaya dalam penyaluran wawasan, pengalaman berharga dan bermanfaat yang didapat oleh peneliti pada saat melakukan penelitian ini, serta dapat memberikan atau menambahkan sedikit mengenai informasi mengenai mekanisme pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR).

G. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Sebuah tinjauan pustaka dilakukan untuk menerangkan mengenai penelitian yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Juga, studi sebelumnya menjadi sebuah pustaka acuan untuk penulis dalam melaksanakan penelitian. Penelitian terdahulu yang saling berkaitan, sebagai berikut:

1. Elvi Nopita, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Skripsi Agama Islam, Medan 2019, “*Analisis Take Over Nasabah Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan*” Pelaksanaan take over pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri diawali dengan pengajuan permohonan take over pembiayaan oleh nasabah. Setelah di setuju bank menganalisa kemudian mengeluarkan surat penegasan persetujuan take over pembiayaan KPR yang mana dari segi hukum islam telah sesuai dengan syariah yang telah menggunakan sesuai dengan skema yang berdasarkan DSN MUI dengan kesesuaian berdasarkan jenis akad yang terjadi. Dalam pelaksanaan transaksi Take Over bank syariah mandiri KCP Medan Pulo Brayon terlebih dahulu melakukan analisa pembiayaan sebagaimana pemenuhan prinsip kehati-hatian. Dari segi hukum positif, pelaksanaan take over pada bank syariah mandiri ke bank syariah kompetitor tidak melanggar undang-undang perbankan syariah yang mana tidak menyalahi ketentuan yang ada. Hal ini telah sesuai

dengan fatwa DSN MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang take over.⁶

2. Izzati Amalia, Politeknik Negeri Banjarmasin, dalam skripsi Akuntansi, Juli 2020, “Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin Ambil Alih Pembiayaan KPR.” Cicilan Fix n Fix dan Super Ringan merupakan dua jenis produk pembiayaan KPR takeover yang ditawarkan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin. Akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah dapat digunakan untuk kedua jenis produk pinjaman hipotek tersebut. Kemudian, di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin, pembiayaan dapat dialihkan dari bank konvensional atau bank syariah mitra. Dalam hal pengajuan dan metode implementasi, keduanya sebanding; perbedaan dalam situasi ini adalah penggunaan kontrak.⁷

3. Adi Purwanto, UIN Sunan Ampel Surabaya, dalam jurnal, April 2016, “*Analisis Implementasi Take Over*

⁶ Elvi Nopita, “Analisis *Take Over* Nasabah Pembiayaan KPR Bank Syariah Mandiri Ke Bank Syariah Kompetitor Di Kota Medan” , (Medan:2019), hal. 63.

⁷ Izzati Amalia, “ Pembiayaan Kpr *Take Over* Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin”, (Banjarmasin: 2020), hal. 36.

Pada Pembiayaan Hunian Syariah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto". Rumah merupakan satu kebutuhan terpenting manusia untuk dapat melangsungkan kehidupan yang layak. Hadirnya perbankan syariah salah satunya adalah PT. Bank Muamalat Indonesia sebagai bank syariah pertama di Indonesia juga mengeluarkan produk dalam rangka memperluas segmentasi pembiayaan disektor property dengan menerbitkan KPR yang sesuai dengan prinsip syariah.⁸

4. Hamidah, Nur, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017, *"Implementasi akad qard dan murabahah pada take over pembiayaan mikro tahun 2017 di bank rakyat Indonesia syariah kantor cabang pembantu sepanjang Sidoarjo"*. Mekanisme take over pada pembiayaan mikro tahun 2017 di BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo terdiri dari beberapa tahap, yaitu diawali dengan pengajuan permohonan *take over* pembiayaan mikro, pengisian formulir pendaftaran *take over* pembiayaan mikro, dan penyerahan data diri nasabah serta dokumen-

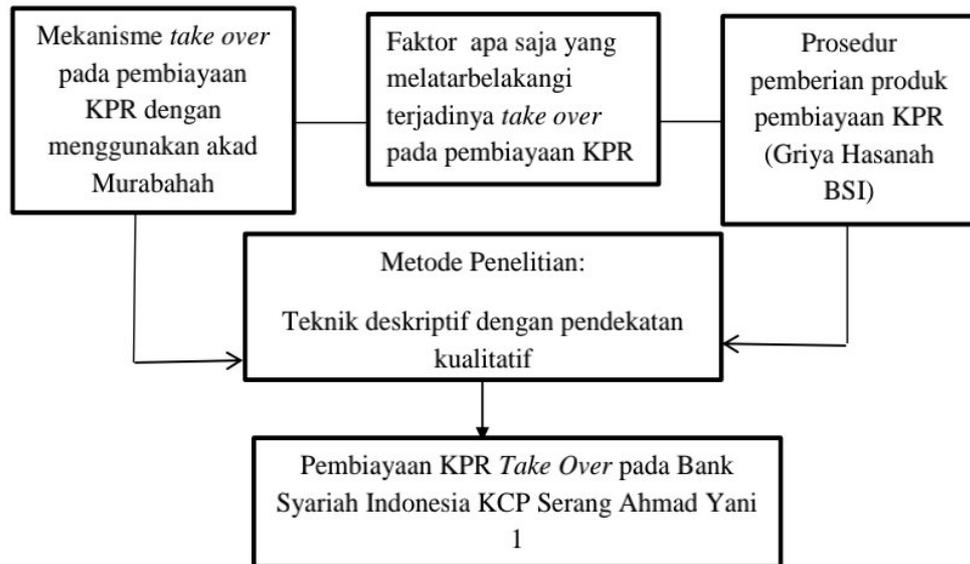
⁸ Adi Purwanto, "Analisis Implementasi Take Over Pada Pembiayaan Hunian Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Mojokerto", (Surabaya: 2016)

dokumen yang terkait. Kemudian, verifikasi data diri nasabah dan dokumen-dokumen terkait oleh BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo, verifikasi ini dilakukan dengan cara bank cheking, dan BI cheking,. Setelah dipastikan kebenaran dokumen-dokumen tersebut, barulah dilakukan penyeleksian pembiayaan yang dilakukan oleh komite pembiayaan BRI Syariah KCP Sepanjang Sidoarjo, jika komite pembiayaan mengatakan “layak” maka take over pembiayaan mikro dapat dilaksanakan begitu pun sebaliknya. Setelah itu, tahap selanjutnya adalah penandatanganan akad *qardh* dan pencairan dana tahap pertama dengan akad *qardh*. kemudian, tahap penyerahan jaminan dan pengikatan jaminan yang berlanjut ke tahap penandatanganan akad murabahah dan pencairan dana tahap kedua dengan akad murabahah. Setelah semua tahapan di atas sudah dilaksanakan maka beralih ke tahapan terakhir dari mekanisme *take over* pembiayaan mikro yaitu pembayaran angsuran take over pembiayaan mikro.⁹

⁹ Hamidah, Nur, “Implementasi akad *qard* dan murabahah pada take over pembiayaan mikro tahun 2017 di bank rakyat Indonesia syariah kantor cabang pembantu sepanjang Sidoarjo”, (Surabaya: 2017), hal. 108-109.

H. Kerangka Pemikiran

Kerangka berfikir dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:



Berdasarkan kerangka pemikiran diatas dapat dijelaskan bahwa untuk dapat mengetahui bagaimana mekanisme (prosedur atau cara) pengambilalihan (*take over*) terhadap pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Murabahah, Faktor apa saja yang melatarbelakangi terjadinya *take over* pada pembiayaan KPR

Bagaimana pemberian produk pembiayaan KPR (Griya Hasanah BSI) Dalam penelitian ini metode yang digunakan yaitu menggunakan metode deskriptif dengan menggunakan teknik pendekatan kualitatif dan penelitian dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1.

I. Metodologi Penelitian

1. Tempat dan Waktu Penelitian

a. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1, yang bertempat di jalan Ahmad Yani No.34, Cipare, Kecamatan. Serang, Kota Serang, Banten, 42117. Telp (0254) 222808, situs www.bankbsi.co.id. Salah satu alasan penulis melaksanakan penelitian di tempat ini, karena memiliki sumber informasi mengenai mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1.

b. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilaksanakan terhitung mulai dari tanggal 21 Desember 2021 s/d selesai.

2. Jenis Penelitian dan Sumber Data

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini berdasarkan jenisnya yaitu penelitian lapangan atau bisa disebut dengan *field research*. Penelitian lapangan merupakan suatu

penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi , suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk mengkaji permasalahan objektif sebagaimana yang terjadi di lokasi penelitian tersebut.¹⁰

b. Sumber Data

Penulis dalam penelitian ini menggunakan berbagai sumber data, antara lain sebagai berikut:

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan informasi dalam bentuk kata-kata yang diucapkan secara lisan dan dalam bentuk dokumentasi. Data primer ini diperoleh secara langsung dari lapangan secara wawancara yang dilakukan oleh pihak yang dapat dipercaya dari Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang Ahmad Yani 1 yang menjadi studi kasus dalam penelitian ini.

2) Sumber Data Skunder

¹⁰ Abdurrahman Fathoni, *Metodelogi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hal. 96

Merupakan sumber informasi yang didapat dengan cara tidak langsung dari tempat penelitian yaitu data yang diperoleh dari beberapa dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berbentuk laporan atau sumber lain selain dari sumber primer tersebut.

3. Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

a. Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik sebagai berikut:

1) Observasi

Observasi atau pengamatan adalah langkah pertama dari bagian proses mengumpulkan data dan langkah awal untuk memperoleh kumpulan data, untuk mengukur tindakan dan proses individu dalam sebuah penelitian yang di amati dengan disertai

pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran dilapangan.¹¹

2) Wawancara (*Interview*)

Interview atau sering juga disebut dengan wawancara yaitu merupakan sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi yang didapatkan dari terwawancara yang dipercaya.¹² Pengambilan data melalui wawancara atau secara lisan langsung dengan sumber datanya, bisa dilakukan dengan melalui tatap muka atau lewat telepon dengan mengajukan sebuah pertanyaan, dan jawaban responden direkam sendiri oleh peneliti. Dalam hal ini penulis akan melakukan wawancara dengan salah satu karyawan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang yang memiliki sebuah potensi dalam memahami tentang mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Murhabahah karena untuk memastikan kelayakan data yang didapatkan.

¹¹ S. Nasution, *Metode Research*, (Jakarta: Bumi Aksara, 1996), hal. 128

¹² Suharimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Ed. Rev., ce ke-14, hal. 198

penulis juga melakukan wawancara dengan 2 (dua) nasabah yang melakukan take over KPR tersebut.

3) Dokumentasi

Sebuah catatan kejadian dikenal sebagai dokumentasi, terjadi sebelumnya, dan juga salah satu dokumen yang diperlukan untuk mendukung kelengkapan data yang lain. Dalam penelitian ini melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari dokumen-dokumen, data-data beserta arsip, brosur dan lain-lain yang berkaitan dengan Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Serang menawarkan pembiayaan kredit rumah.

b. Pengelolaan Data

Setelah selesai melakukan penelitian, maka penulis langsung melakukan penyusunan data secara terstruktur yang berdasarkan hasil observasi, wawancara, dan dokumen. Dengan memahami terdahulu tentang informasi yang diperoleh dari berbagai sumber terpercaya, setelah itu penulis memberikan metode deduktif, yaitu cara berfikir hal-hal yang umum dalam mengambil suatu

kesimpulan yang mampu mempermudah untuk pemahaman baik untuk kita atau masyarakat banyak.

Dalam penelitian ini , model pendekatan pengelolaan data nya yaitu sebagai berikut:

1) Sifat Penelitian

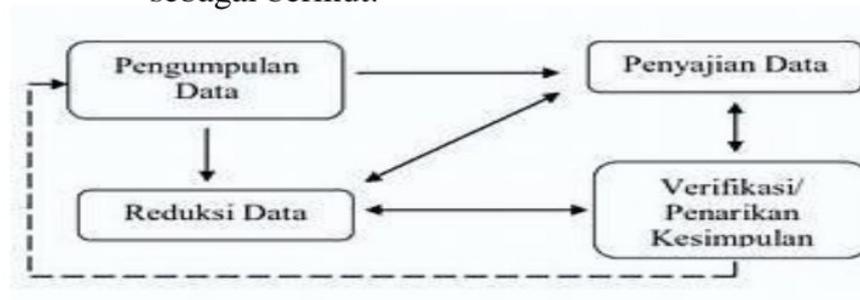
Penelitian ini bersifat deskriptif, merupakan penelitian yang menggambarkan suatu obyek, mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian tertentu.¹³ Dalam penulisannya yaitu bersifat deskriptif kualitatif merupakan sebuah tulisan yang bersifat naratif atau dalam bentuk kalimat bukan dalam bentuk angka . Informasi yang dikumpulkan berupa kata-kata atau gambar saja, terdapat beberapa bilangan saja tetapi tidak terlalu menekankan pada angka.¹⁴

2) Teknik analisis data

¹³ Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2008), hal. 76

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hal. 13

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan model Miles dan Huberman, untuk melakukan analisis data terbagi menjadi 3 langkah dalam melakukan kegiatan yaitu, sebagai berikut:



Gambar 2 Teknik Analisis Data

Sumber: Miles dan Huberman

a) Reduksi Data

Reduksi data adalah yang prosesnya menyaring, mengkategorikan, mengarahkan, menghapus data yang tidak dibutuhkan, dan mengatur data untuk memperoleh dan memverifikasi temuan. Tujuan dari melakukan reduksi data ini, data kualitatif dapat disederhanakan melalui seleksi yang ketat dan ditransformasikan dalam berbagai cara dengan cara meringkas atau menggambarkan secara

singkat.¹⁵ Adapun cara yang dilakukan pada penelitian ini Peneliti menurunkan informasi yang telah dikumpulkan dari lapangan,.

b) Penyajian Data

Langkah kedua yaitu penyajian data. Adapun Penyajian data yang dimaksud oleh Miles dan Huberman pada tahun 1992 adalah sebuah kumpulan pengetahuan yang terorganisir dengan baik dan memungkinkan untuk mengembangkan kesimpulan dan mengambil tindakan. Data dapat disajikan dalam berbagai cara dalam penelitian kualitatif , termasuk deskripsi singkat , grafik, flowchart, dan sejenisnya adalah contoh keterkaitan antar kategori. Dengan mengamati data yang tersedia, akan mudah untuk memahami apa yang terjadi.

¹⁵ Hardani dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, (Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group, 2020), hal. 164

dan merencanakan kewajiban yang akan dilakukan.¹⁶

Langkah berikutnya adalah Peneliti memberikan materi yang telah dirangkum berdasarkan fakta lapangan., setelah itu diinterpretasikan menggunakan konsep yang berdasarkan topik penelitian yaitu Mekanisme *Take Over* pada pembiayaan kpr dengan menggunakan akad murabahah.

c) Penarikan Kesimpulan (Verifikasi)

Langkah ketiga yaitu menarik ketetapan dan memverifikasi. Hasil awal bersifat tentatif dan akan direvisi jika tidak ada bukti kuat yang ditemukan selama langkah pengumpulan data berikutnya. Namun, ketika peneliti kembali ke lapangan untuk mengumpulkan data, kesimpulan awal dikonfirmasi oleh bukti yang valid dan konsisten, dan kesimpulan yang diperoleh sah

¹⁶ Hardani dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, h. 167-168

dan benar keasliannya atau tidak meragukan (meyakinkan).¹⁷

Langkah terakhir yaitu peneliti menyajikan data yang diperoleh dalam bentuk naratif. Kemudian, peneliti menyimpulkan hasil dari penelitian yang diperoleh tentang Mekanisme *Take Over* Pada Pembiayaan Kpr Dengan Menggunakan Akad Murabahah.

J. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan ini dibuat untuk memahami isi penelitian, yang bertujuan agar topik penelitian ini mudah dipahami. Penulisan ini disusun dengan cara sebagai berikut:

Bab Ke-Satu, Pendahuluan. Bab ini membahas mengenai Latar belakang masalah, identifikasi masalah, fokus masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, kerangka pemikiran, dan metodologi penelitian serta sistematika penulisan. .

¹⁷ Hardani dkk, *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*, hal. 170-171

Bab Ke-Dua, Deskripsi Objek Penelitian. Bab ini menjelaskan mengenai gambaran umum objek penelitian, seperti sejarah perusahaan, visi, dan tujuan, struktur organisasi, dan produk Bank Syariah Indonesia KCP Serang Ahmad Yani 1.

Bab Ke-Tiga, Kajian Pustaka, Bab ini menjelaskan mengenai landasan teori-teori sebagai hasil dari studi pustaka. Teori yang didapat akan menjadi landasan pendukung mengenai masalah yang diteliti oleh penulis, yaitu mengenai bank syariah dan produk pembiayaan, pengertian Bank Syariah, pengertian pembiayaan, produk-produk pembiayaan, akad pada produk pembiayaan Bank Syariah serta *take over*.

Bab Ke-Empat, Pembahasan dan Hasil Penelitian. Bab ini menjelaskan mengenai hasil dari penelitian yaitu mekanisme *take over* pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Murabahah, Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya *take over* pada pembiayaan KPR dan prosedur pemberian produk pembiayaan KPR (Griya Hasanah BSI).

Bab Ke-Lima, Penutup. Dalam bab ini yang berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap fenomena yang diangkat oleh penulis merupakan jawaban dari rumusan masalah, dan beberapa saran yang diberikan terkait fenomena yang diangkat, untuk menjadi bahan pertimbangan dalam penelitian selanjutnya.