

**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**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Isna Latifatul Zahroh  
NIM : 1522203066  
Jenjang : Diploma III (D III)  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Manajemen Perbankan Syariah  
Judul Tugas Akhir : **Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB  
dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga**

Menyatakan bahwa Naskah Tugas Akhir ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Demikian surat pernyataan ini saya buat. Apabila ada ketidak sesuaian dengan pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi dalam bentuk apapun.

Purwokerto, 8 Juni 2018

Yang menyatakan,



Isna Latifatul Zahroh  
NIM. 1522203066

## NOTA DINAS PEMBIMBING

Kepada:

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi  
Bisnis Islam IAIN Purwokerto  
di Purwokerto

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Setelah melakukan bimbingan, telaah, arahan, dan koreksi terhadap penulisan tugas akhir dari Isna Latifatul Zahroh, NIM. 1522203066 yang berjudul:

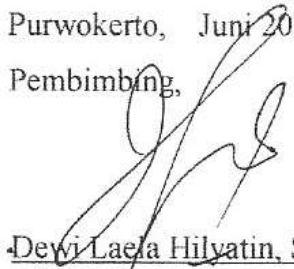
**MEKANISME TAKE OVER PADA PEMBIAYAAN KPR iB DENGAN  
AKAD IMBT DI BRISYARIAH KCP PURBALINGGA**

Saya berpendapat bahwa tugas akhir tersebut diatas sudah dapat diajukan kepada Dekan Fakultas dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto untuk diujikan dalam rangka memperoleh gelar Ahli Madya (A. Md).

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Purwokerto, Juni 2018

Pembimbing,

  
Dewi Laela Hilyatin, S.E., M.S.I.

NIP. 19851112 200912 200 7



KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat : Jl. Jend. A. Yani No.40A Purwokerto 53126  
Telp. 0281-635624, 628250, Fax : 0281-636553, www.iainpurwokerto.ac.id

**PENGESAHAN**

Tugas Akhir berjudul

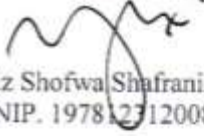
**MEKANISME TAKE OVER PADA PEMBIAYAAN KPR iB  
DENGAN AKAD IMBT DI BRI SYARIAH KCP PURBALINGGA**

Yang disusun oleh Saudari **Isna Latifatul Zahroh** (NIM. 1522203066) Program Studi **D-III Manajemen Perbankan Syariah**, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, telah diujikan pada hari **Selasa**, tanggal **24 Juli 2018** dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar **Ahli Madya (A.Md.)** dalam **Ilmu Manajemen Perbankan Syariah** oleh **Sidang Dewan Penguji Tugas Akhir**.

Ketua Sidang/Penguji

  
Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, MM.  
NIP. 196804031994031004

Sekretaris Sidang/Penguji

  
Yoiz Shofwa Shufrani, SP., M.Si.  
NIP. 197812312008012027

Pembimbing/Penguji

  
Dewi Laila Hilyatin, SE., M.S.I.  
NIP. 198511122009122007

Purwokerto, Juli 2018  
Mengetahui/Mengesahkan  
Dekan



Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M.  
NIP. 196804031994031004

## MOTTO

وَلَا تَيْئَسُوا مِنْ رَوْحِ اللَّهِ

Dan Janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah



## **PERSEMBAHAN**

Syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Atas karunia serta kemudahan yang Allah berikan akhirnya karya tulis ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam selalu terlimpahkan atas kehadiran Rasulullah SAW.

Penulis ingin mempersembahkan sebuah karya sederhana ini kepada orang-orang yang sangat penulis kasihi dan sayangi, karya ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua Orang Tua tercinta, Bapak Idris dan Ibu Siti Jauharoh yang telah memberikan semangat dan doa serta bantuan moral sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan tepat waktu.
2. Terimakasih kepada keluarga besar Ahmad Syahidi dan saudara-saudara penulis atas segala nasehat, semangat, dan doa kepada penulis Sehingga membuat penulis menjadi pribadi yang lebih baik.
3. Terimakasih kepada Aulia Alfi Ma'ruf teman terbaik penulis atas semangat dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas ini dengan tepat waktu.
4. Terimakasih untuk sahabat terbaik, Fauziah Febriani, Wari sugiana, dan Laela Nur Sani yang telah membantu penulis dalam penyusunan tugas akhir ini.

**IAIN PURWOKERTO**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmahtullahi Wabarakaatuh.*

*Alhamdulillah* segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini yang berjudul “Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT Di BRISyariah KCP Purbalingga”. Tidak lupa shalawat dan salam semoga selalu tercurah pada junjungan kita nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat hingga akhir zaman.

Laporan Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi salah satu syarat bagi mahasiswa yang telah menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto untuk program D III Manajemen Perbankan Syariah.

Untuk sampai pada titik ini, penulis tidaklah berjalan sendiri, melainkan dengan dukungan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang sangat berjasa dalam penyelesaian Laporan Tugas Akhir ini.

Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Dr. H. A. Luthfi Hamidi, M.Ag., Rektor Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Dr. H. Munjin, M. Pd.I., Wakil Rektor I Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Drs. Asdlori, M. Pd.I., Wakil Rektor II Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
4. Dr. H. Supriyanto, Lc., M.S.I., Wakil Rektor III Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
5. Dr. H. Fathul Aminudin Aziz, M.M., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
6. Yoiz Shofwa Shafrani, SP.,M.Si., Ketua Jurusan Perbankan Syariah
7. H. Sochimim, Lc., M.Si., Ketua program Diploma III Manajemen Perbankan Syariah.

8. Dewi Laela Hilyatin, S.E., M.S.I. selaku dosen pembimbing dalam penyusunan Laporan Tugas Akhir ini, semoga kesabaran dan kebaikannya dalam membimbing penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Amin.
9. Wahyu Pratomo dan Ovan Tiana, selaku Pincapem dan Supervisor BRISyariah KCP Purbalingga yang telah menyediakan tempat untuk Laporan Tugas Akhir bagi penulis.
10. Andriyanto dan Fahrul Nur Aryadi selaku *Account Officer* (AO) di Bank BRISyariah KCP Purbalingga yang telah membantu penulis mengumpulkan informasi untuk penyusunan Laporan Tugas Akhir bagi penulis.
11. Seluruh dosen IAIN Purwokerto atas ilmu yang diberikan selama masa perkuliahan.
12. Teman-teman D3 Manajemen Perbankan Syariah 2015 yang selalu membantu, berbagi keceriaan dan melewati setiap suka dan duka selama kuliah, terimakasih banyak.
13. Serta semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Laporan Tugas Akhir ini.

Sangat besar harapan, tulisan, ide, gagasan dan apa yang telah penulis buat dan dokumentasikan dalam bentuk karya tulis tugas akhir ini dapat bermanfaat menjadi khasanah ilmu pengetahuan. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan tugas akhir ini masih sangat jauh dari kesempurnaan, untuk itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan dari pembaca yang budiman untuk menuju proses kesempurnaan.

Akhir kata, semoga dukungan, dorongan, bantuan yang telah diberikan kepada penulis selama ini, mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Amiin  
*Wassalamu'alaikum Warrahmatullahiwabarakatuh.*

Purwokerto, 8 Juni 2018

  
Isna Latifah Zahroh  
NIM. 1522203066



## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB - LATIN

Berdasarkan keputusan bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 158 tahun 1987 Nomor 0543 b/u/1987 tanggal 10 September 1987 tentang pedoman transliterasi Arab-Latin dengan beberapa penyesuaian menjadi berikut:

### 1. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	sa	ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Za	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye

ص	ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	.... ‘....	koma terbalik ke atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء	hamzah	'	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

## 2. Vokal

### 1) Vokal Tunggal (Monoftong)

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
ـَ	Fathah	A	A
ـِ	Kasrah	I	I
ـُ	Damah	U	U

Contoh:

كَتَبَ - *kataba*      يَذْهَبُ - *yazhabu*

فَعَلَ - *fa'ala*      سُئِلَ - *su'ila*

### 2) Vokal Rangkap (Diftong)

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ـَيَ	<i>Fathah dan ya</i>	<i>Ai</i>	a dan i
ـَوَ ـُ	<i>Fathah dan wawu</i>	<i>Au</i>	a dan u

Contoh:

كَيْفَ - *kaifa*      هَوَّلَ - *haulā*

## 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
-----------------	------	-----------------	------

...ا...	<i>fathah</i> dan <i>alif</i>	$\bar{A}$	a dan garis di atas
...ي	<i>kasrah</i> dan <i>ya</i>	$\bar{I}$	i dan garis di atas
...و	<i>ḍammah</i> dan <i>wawu</i>	$\bar{U}$	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ - *qāla*      قِيلَ - *qīla*

رَمَى - *ramā*      يَقُولُ - *yaqūlu*

#### 4. *Ta Marbūṭah*

Transliterasi untuk *ta marbūṭah* ada dua:

1) *Ta marbūṭah* hidup

*ta marbūṭah* yang hidup atau mendapatkan *ḥarakat fathah*, *kasrah* dan *ḍammah*, transliterasinya adalah /t/.

2) *Ta marbūṭah* mati

*Ta marbūṭah* yang mati atau mendapat *ḥarakat sukun*, transliterasinya adalah /h/.

3) Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *tamarbūṭah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan *ha* (h)

contoh:

روضة الأطفال	<i>Rauḍah al-Aṭfāl</i>
المدينة المنورة	<i>al-Madīnah al-Munawwarah</i>
طلحة	<i>Ṭalḥah</i>

## 5. *Syaddah (Tasydid)*

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا - *rabbānā*

نَزَّلَ - *nazzala*

## 6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dengan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

- 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*, kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.
- 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*, ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sambung atau hubung.

Contoh:

الرجل - *al-rajulu*

القلم - *al-qalamu*

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrop. Namun itu, hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Bila Hamzah itu terletak di awal kata, ia dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Hamzah di awal	أكل	<i>Akala</i>
Hamzah di tengah	تأخذون	<i>ta'khuzūna</i>
Hamzah di akhir	النوء	<i>an-nau'u</i>

## 8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il, isim maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan. Namun penulis memilih penulisan kata ini dengan perkata.

Contoh:

وان الله لهو خير الرازقين : *wa innallaḥa lahuwa khair ar-rāziqīn*  
فاوفوا الكيل والميزان : *fa aufū al-kaila wa al-mīzan*

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan arab huruf kapital tidak dikenal, transliterasi huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandang.

Contoh:

وما محمد الا رسول                      Wa mā Muḥammadun illā rasūl.  
ولقد راه بالافق المبين                Wa laqad raāhu bi al-ulfuq al-mubīn

## 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



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil .....	3
Tabel 2.2	Persamaan dan Perbedaan Penelitian .....	24
Tabel 3.1	Dokumen Persyaratan KPR BRISyariah iB .....	45
Tabel 3.2	Akad IMBT Pembelian Aset & <i>Refinancing</i> .....	48



## DAFTAR GAMBAR

Skema 2.1 Mekanisme <i>Take Over</i> .....	14
Skema 2.2 Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiyya Bittamlik</i> .....	18
Skema 2.3 Pembiayaan <i>Qardh</i> .....	21
Skema 3.1 Mekanisme <i>Take Over</i> IMBT di BRISyariah .....	55



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Fatwa DSN MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002
- Lampiran 2 Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/ III/2002
- Lampiran 3 Syarat dan Dokumen *Take Over* KPR iB
- Lampiran 4 Blangko Bimbingan
- Lampiran 5 Sertifikat Praktek Kerja Lapangan (PKL)
- Lampiran 6 Sertifikat BTA dan PPI
- Lampiran 7 Sertifikat Pengembangan Bahasa
- Lampiran 8 Sertikat Komputer
- Lampiran 9 Sertifikat Opak
- Lampiran 10 Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 11 Brosur KPR



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 nonsyariah 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 diprosentasakan 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 II

### LANDASAN TEORI

#### A. Kajian Teori

##### 1. Mekanisme *Take Over*

Mekanisme adalah suatu rangkaian kerja sebuah alat yang digunakan dalam menyelesaikan sebuah masalah yang berkaitan dengan proses kerja, tujuannya adalah untuk menghasilkan hasil yang maksimal serta mengurangi kegagalan. (Moenir: 2001).

Mekanisme adalah interaksi bagian satu dengan bagian lainnya dalam suatu sistem secara keseluruhan untuk menghasilkan fungsi atau kegiatan sesuai dengan tujuan. (Bagus: 1996).<sup>20</sup>

Sedangkan *take over* adalah pengalihan pembiayaan dari bank murni riba ke bank syariah.<sup>21</sup> Salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah. Dengan demikian, yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan *take over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi nonsyariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang nasabah kepada bank konvensional menjadi dua macam, yakni :

- a. Hutang pokok plus bunga, dan
- b. Hutang pokok saja

Dalam menangani hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *qardh* karena lokasi penggunaan *qardh* tidak terbatas, termasuk untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

---

<sup>20</sup> Diakses dari, <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-mekanisme/>, pada tanggal 24 Maret 2018, puku 20.35 WIB

<sup>21</sup> Ahmad Ifham, *Membongkar Rahasia Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), hal. 70



Sedangkan terhadap hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwalah* atau pengalihan hutang karena *hiwalah* tidak bisa untuk menalangi hutang yang berbasis bunga.

Dengan demikian, dalam pembiayaan, bank syariah dapat mengklasifikasikan pembiayaan yang diajukan nasabah dalam dua kategori, yakni pembiayaan *take over* dan pembiayaan *nontake over*. Dalam pembiayaan tersebut termasuk kedalam kategori *take over* ataupun *nontake over*, faktor pertama yang harus dicermati bank syariah adalah apakah pembiayaan tersebut sindikasi atau nonsindikasi (*retail*).

Dalam hal pembiayaan tersebut termasuk pembiayaan *take over* yang berbentuk sindikasi, maka hal pertama yang harus diidentifikasi oleh bank syariah adalah apakah hutang nasabah hanya terdiri dari hutang pokok atau hutang pokok plus bunga. Jika hanya terdiri dari hutang pokok, langkah pertama yang diberikan bank adalah pemberian jasa *hiwalah*. Namun jika hutang nasabah terdiri dari hutang pokok plus bunga, langkah pertama yang dilakukan bank syariah adalah memberikan *qardh* kepada nasabah sehingga nasabah dapat melunasi hutangnya di bank konvensional dan aset tersebut menjadi hak milik nasabah secara penuh. Dalam hal ini, baik melalui pemberian jasa *hiwalah* ataupun pemberian *qardh*, langkah berikutnya yang dilakukan bank syariah adalah mengidentifikasi apakah sindikasi tersebut berbentuk *Lead Syndication*, *Club Deal*, atau *Sub Syndication*.

Setelah proses identifikasi tentang bentuk-bentuk sindikasi dilakukan, bank syariah membeli secara tunai aset nasabah yang menjadi objek pengalihan hutang tersebut untuk kemudian disewabelikan kembali kepada nasabah melalui akad IMBT. Penerapan akad IMBT ini pada hakikatnya adalah untuk menghindari terjadinya *bai' al-'inah* yang merupakan salah satu akad jual beli yang dilarang dalam syariah.<sup>22</sup>

Peralihan ini dapat juga disebut sebagai *hiwalah*, yaitu *hiwalah muthlaqah*, karena *muhil 'alaih* tidak memiliki hutang kepada *muhil*

---

<sup>22</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Keempat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hal. 248-251



(nasabah), karena itu pengalihan itu tidak terkait dengan hutang bank kepada *muhil* (nasabah), karena memang hutang itu tidak pernah ada. Transaksi perpindahan pembiayaan dari bank konvensional ke Bank Syariah diatur dalam fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Dalam fatwa ini disebutkan ada empat alternatif akad yang dapat digunakan yaitu:

- a. Menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Murabahah*;
- b. Menggunakan akad *al-Syirkah al-Milk wa al-Murabahah*;
- c. Menggunakan akad *al-Qardh wa al-Ijarah*;
- d. Menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMTB).<sup>23</sup>

Terdapat dua mekanisme *take over* yang dapat dilakukan. Pertama, bank syariah akan memberikan talangan pinjaman (akad *al-qardh*) kepada nasabah untuk melunasi KPR nya di bank konvensional. Dengan uang talangan tersebut, nasabah dapat melunasi KPR nya di bank konvensional. Nasabah kemudian menjual rumah yang telah dimiliki secara utuh tersebut ke bank syariah. Hasil penjualan rumah digunakan untuk membayar talangan/pinjaman ke bank syariah. Tahap berikutnya, bank syariah akan menjual rumah tersebut ke nasabah.

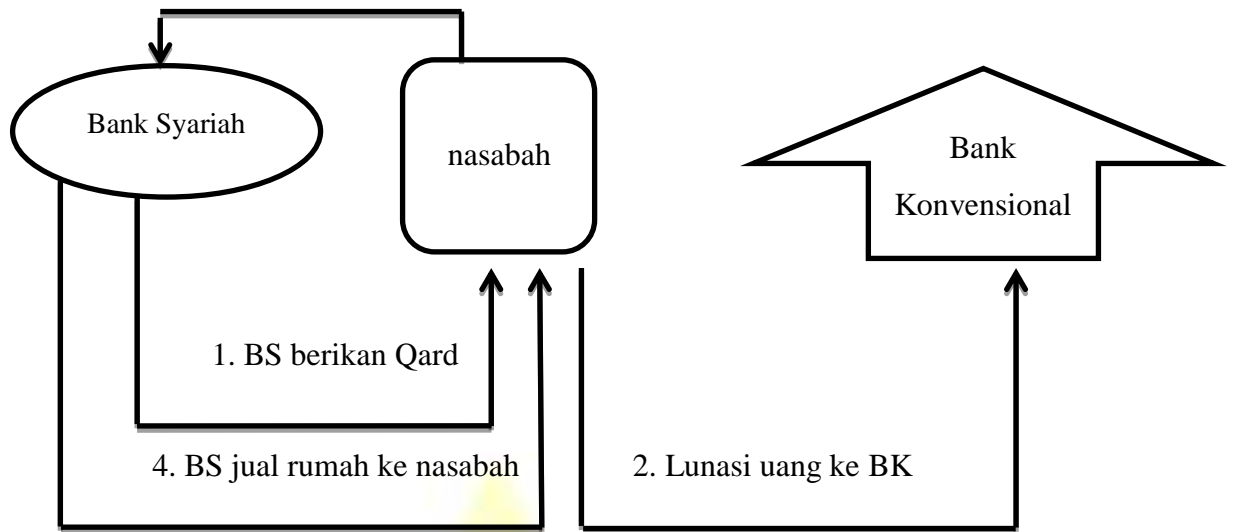
IAIN PURWOKERTO

Berikut mekanisme *take over* yang digunakan bank syariah :

### 3. Jual rumah ke BS

---

<sup>23</sup> Juwita Anggraini dan Siti Mardiah, *Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada Bt Syariah Di Tahun 2014- 2015*, (online), I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang), hal. 4



Skema. 2.1 mekanisme *take over*

Mekanisme kedua, nasabah mengajukan permohonan *take over* KPR konvensional ke bank syariah. Bank syariah akan membeli sebagian kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Misal, KPR di bank konvensional senilai 650 juta rupiah. Nasabah sudah mengangsur senilai 300 juta rupiah, masih ada sisa 350 juta rupiah. Bank syariah akan memberikan uang senilai 350 juta rupiah sebagai pembelian sebagian hak kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Sisa utang nasabah di bank konvensional dapat ditutupi dari uang pembelian rumah oleh bank syariah. Rumah tersebut dengan demikian dimiliki secara bersama-sama oleh nasabah dan bank syariah. Tahap selanjutnya adalah bank syariah akan menjual bagian kepemilikan rumahnya secara bertahap kepada nasabah. Nasabah membeli bagian kepemilikan rumah bank syariah.<sup>24</sup>

## 2. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

### a. Pengertian KPR

<sup>24</sup> Ardito Bhinadi, *Muamalah Syari'iyah Hidup Barokah*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hal. 53-54

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/ agunan berupa Rumah. KPR berbeda dengan kredit konstruksi dan renovasi.

Agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian. Sedangkan KPR Multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki.

Atau dengan pengertian lain KPR adalah Kredit Pemilikan Rumah. Adapun pengertian secara istilah alias definisi KPR adalah; kredit jangka panjang yang diberikan oleh lembaga keuangan (misal; bank) kepada debiturnya untuk mendirikan atau memiliki rumah diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri.

1) Kreditur KPR

Kreditur adalah lembaga keuangan (misalnya; bank) yang mengucurkan dana kepada debitur untuk membeli objek KPR.

2) Debitur KPR

Debitur adalah seseorang atau sebuah badan hukum (misal; PT) yang akan membeli objek KPR

3) Objek KPR

Objek KPR di sini merupakan lahan dan rumah yang hendak dibeli/ diakuisisi oleh pihak debitur.<sup>25</sup>

Sedangkan KPR iB adalah pembiayaan kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian.<sup>26</sup>

3. Akad IMBT (*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*)

a. Pengertian IMBT (*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*)

---

<sup>25</sup> Suprayitno Marlan Kuswati, *Cara Gampang Membeli Rumah Tanpa Modal*, (Publishing Langit, 2015) , hal. 87-89

<sup>26</sup> *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer*, (BRISyariah: Retail Banking Group, 2017), hal. 23

Transaksi yang disebut dengan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan dengan *ijarah* biasa.<sup>27</sup>

*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* disebut juga dengan *Ijarah wa Iqtina* adalah perjanjian sewa antara pihak pemilik aset tetap (*lessor*) dengan penyewa (*lessee*), atas barang yang disewakan yang mana penyewa mendapat hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa berakhir. *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli aset yang disewa. Dengan demikian, kepemilikan aset yang disewa akan berubah dari milik yang menyewakan (*lessor*) menjadi milik penyewa (*lessee*).

Landasan syariah akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* antara lain, sebagai berikut:

*“...Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”* (al-Qashas (28): 26).

Ahmad Abu Daud dan An-Nasa meriwayatkan dari Saad bin Abi Waqqash r.a berkata: *“Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.”*

## b. Rukun dan Syarat *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*

### 1) Rukun

---

<sup>27</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 118

- a) Penyewa (*musta'jir*) atau dikenal dengan *lessee*, yaitu pihak yang menyewa objek sewa. Dalam penyewa adalah nasabah
- b) Pemilik barang (*mu'ajir*), dikenal dengan *lessor*, yaitu pemilik barang yang digunakan sebagai objek sewa.
- c) Barang/ objek sewa (*ma'jur*) adalah barang yang disewakan.
- d) Harga sewa/ manfaat sewa (*ujrah*) adalah manfaat atau imbalan yang diterima oleh *mu'ajir*.
- e) Ijab kabul, adalah serah terima barang.

## 2) Syarat

- a) Kerelaan dari pihak yang melaksanakan akad
- b) *Ma'jur* memiliki manfaat dan manfaatnya dibenarkan dalam Islam, dapat dinilai atau diperhitungkan, dan manfaat atas transaksi *ijarah muntahiya bittamlik* harus diberikan oleh lessee kepada *lessor*.<sup>28</sup>

### c. Bentuk IMBT (*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*)

Bentuk *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang bersepakat dalam kontrak. Misalnya *Ijarah* dan janji menjual; Nilai sewa yang ditentukan dalam *ijarah*; harga barang dalam transaksi jual; dan kapan kepemilikan dipindahkan.

Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Oleh karenanya pihak yang menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahkannya. Dengan demikian *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) memiliki dua jenis :

- 1) *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) dengan janji menghibahkan barang di akhir periode sewa (IMBT *with promise to hibah*)
- 2) *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) dengan janji menjual barang di akhir periode sewa (IMBT *with a promise to sell*).<sup>29</sup>

<sup>28</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 161-162

<sup>29</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hal. 217-218

d. Ketentuan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (Fatwa DSN No : 27/DSN-MUI/III/2002)

1) Ketentuan Umum

Akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN nomor : 09/ DSN-MUI/ IV/ 2000) berlaku pula dalam akan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*).
- b) Perjanjian untuk melakukan akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.
- c) Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

2) Ketentuan tentang *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT)

- a) Pihak yang melakukan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- b) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanaka, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.<sup>30</sup>

e. Ketentuan Syariah *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT)

Bank dan nasabah yang melakukan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Bank sesuai kesepakatan dapat memberikan opsi pengalihan kepemilikan barang atau aset sewa kepada nasabah yang merupakan janji (*wa'ad*) yang mengikat bank dan harus dituangkan dalam akad *ijarah*.

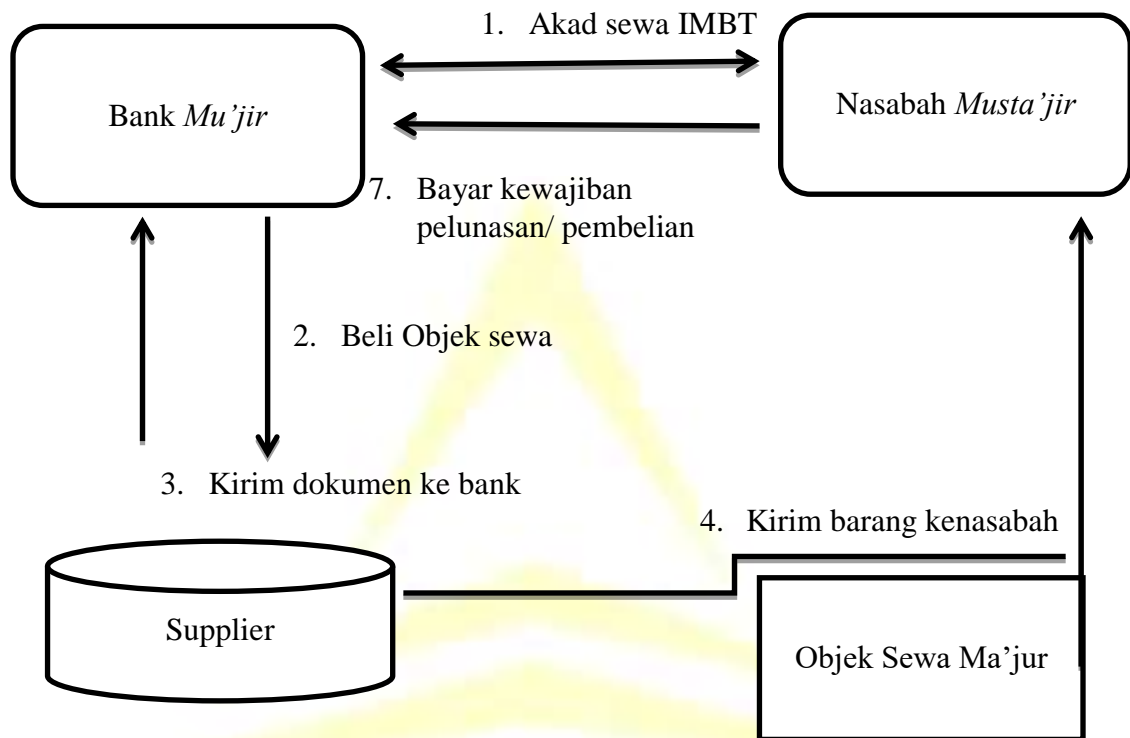
Bank dapat mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, hadiah, atau pembayaran harga sisa barang (*residual value*) pada akhir periode perjanjian sewa dengan kesepakatan

---

<sup>30</sup> Muhamad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 130

yang dituangkan dalam akad yang terpisah. Akad pengalihan kepemilikan barang atau aset sewa, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.<sup>31</sup>

f. Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Bank Syariah



Skema 2.2

Pembiayaan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*

Keterangan:

- 1) Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa dan imbalan yang diberikan oleh *lessee* kepada *lessor*, hak opsi lesse setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
- 2) Bank syariah membeli objek sewa dari *supllier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*

<sup>31</sup> Muhamad, *Audit & Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2011), hal. 78



- 3) Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* mengirimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
- 4) *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dari bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
- 5) Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapat sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada) dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.<sup>32</sup>

#### 4. *Qardh*

##### a. Pengertian

*Qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.<sup>33</sup>

*Qardh* menurut bahasa berarti potongan (*Al-Qath'u*) dan harta yang diberikan kepada orang yang meminjam (*muqtaridh*) dinamakan *qardh* karena ia adalah satu potongan dari harta orang yang meminjam (*muqaridh*).

Pinjam meminjam uang atau dalam istilah Arab dikenal dengan *Al-Qardh* yang dibedakan menjadi dua macam:

- 1) *Qardh- Al Hasan*, yaitu meminjamkan sesuatu kepada orang lain, dimana pihak yang dipinjami sebenarnya tidak ada kewajiban mengembalikan.

---

<sup>32</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 163-164

<sup>33</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2015), hal. 83



2) *Al-Qardh* yaitu meminjamkan sesuatu kepada orang lain dengan kewajiban mengembalikan pokoknya kepada pihak yang meminjamkan. Pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang *Qardh* diartikan sebagai pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam waktu tertentu.<sup>34</sup>

b. Landasan Hukum

1) Al-Qur'an

*Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Allah akan lipatgandakan (balasan) pinjaman itu untungnya dan dia akan memperoleh pahala yang banyak (QS. Al-Hadid(57):11)*

Al-Hadits

*Ibnu Mas'ud meriwayatkan bahwa Nabi saw, berkata, "Bukan seorang muslim (mereka) yang meminjam muslim (lainnya) dua kali kecuali yang satunya adalah (senilai) sedekah" (HR. Ibnu Majah, Ibnu Hibban, dan Baihaqi)*

2) Teknis Perbankan

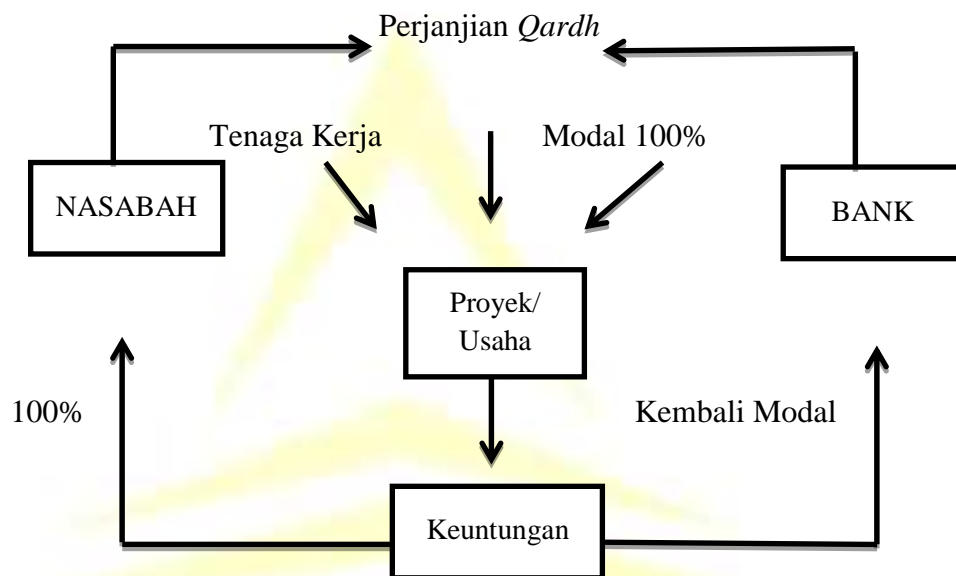
*Qardh* adalah pinjaman uang. Aplikasi *Qardh* dalam perbankan biasanya dalam empat hal:

- a) Sebagai pinjaman talangan haji, dimana nasabah calon haji diberikan pinjaman talangan untuk memenuhi syarat penyetoran biaya perjalanan haji. Nasabah akan melunasinya sebelum keberangkatan ke haji.
- b) Sebagai pinjaman tunai (*cash advanced*) dari produk kartu kredit syariah, dimana nasabah diberi keleluasaan untuk menarik uang tunai milik bank melalui ATM. Nasabah akan mengembalikan sesuai waktu yang ditentukan.

---

<sup>34</sup> Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), hal.239

- c) Sebagai pinjaman kepada pengusaha kecil dimana menurut perhitungan bank akan memberatkan si pengusaha bila diberi pembiayaan dengan skema jual beli, *ijarah* atau bagi hasil.
- d) Sebagai pinjaman kepada pengurus bank, dimana bank menyediakan fasilitas ini untuk memastikan terpenuhinya kebutuhan pengurus bank. Pengurus bank akan mengembalikan secara cicilan melalui potongan gajinya.



Skema. 2.3 Pembiayaan *Qardh*

## B. Penelitian Terdahulu

Untuk membedakan pembahasan yang dilakukan oleh penulis dan penelitian terdahulu, maka penulis membandingkan penelitiannya dengan penelitian terdahulu yang berupa jurnal, Tugas akhir dan Skripsi dari peneliti lain yaitu :

Jurnal pertama yang disusun oleh Winda Ika Pratiwi dan Moch Novi Rifa'i yang berjudul, "Implementasi Akad Murabahah dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi", dalam jurnalnya penulis menjelaskan mengenai implementasi antara akad murabahah dan akad IMBT dalam Produk KPR dengan menganalisis antara teori dan praktek dari

landasan hukum, mekanisme *murabahah* dan IMBT, serta angsurannya. Perbedaan dengan penelitian yang sekarang adalah penulis meneliti mengenai mekanisme *take over* dalam pembiayaan KPR dan hanya menggunakan akad IMBT saja di BRISyariah KCP Purbalingga.

Jurnal yang kedua disusun oleh Afit Kurniawan dan Nur Inayah yang berjudul, “Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara *Murabahah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, Dan *Musyarakah Mutanaqisah*”. Dalam jurnalnya peneliti menjelaskan tentang akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR di Indonesia serta masalah mengenai penjaminan dalam setiap akad yang belum sempurna dalam kepemilikan yang mengakibatkan tidak syahnya secara *syara*’. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang penulis meneliti mengenai mekanisme *take over* pembiayaan KPR yang menggunakan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.

Jurnal ketiga disusun oleh Nabila Fatmasari dengan judul, “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat)”. Dalam jurnalnya peneliti meneliti mengenai perbedaan sistem pembayaran KPR dalam bank konvensional dan pembayaran KPRS di bank syariah dan menganalisis antara kedua sistem pembayaran tersebut. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang penulis meneliti mengenai mekanisme *take over* pembiayaan KPR yang menggunakan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.

Untuk penelitian terdahulu selanjutnya diambil dari beberapa tugas akhir diantaranya tugas akhir dari Farah Anzela dengan judul, “Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera BRISyariah iB di BRISyariah KC Purwokerto”, dalam penelitian tugas akhir ini peneliti membahas mengenai strategi-strategi yang digunakan untuk memasarkan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *murabahah*. Sedangkan perbedaan dengan penelitian sekarang penulis meneliti mengenai mekanisme *take over* pembiayaan KPR yang menggunakan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.

Tugas akhir yang disusun oleh Zulka Hafidhissidqi dengan judul “Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syari’ah Tegal“, didalamnya menjelaskan mengenai prosedur pembiayaan KPR dengan akad murabahah dan juga melakukan analisis yang menggunakan analisis 5C yang digunakan untuk meminimalisir risiko. Sedangkan pada penelitian sekarang penulis meneliti mengenai mekanisme *take over* yang menggunakan akad IMBT dalam pembiayaan KPR di BRISyariah KCP Purbalingga.

Tugas akhir dari Afifah Azmi Rozanah dengan judul, “Mekanisme Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Prinsip Murabahah di BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Purbalingga”, dalam penelitian tersebut peneliti hanya menjelaskan mengenai mekanisme pembiayaan KPR dengan prinsip murabahah, sedangkan pada penelitian sekarang penulis meneliti mengenai mekanisme *take over* dalam pembiayaan KPR dan juga menggunakan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.

Dan penelitian terdahulu yang penulis ambil dari skripsi yang disusun oleh Farida Sutarsih dengan judul, “Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia”, dalam skripsi penulis menjelaskan mengenai akad pembiayaan *take over* KPR yang digunakan di Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad qard dan murabahah, kemudian penulis menjelaskan mengenai desain akad yang lebih relevan adalah dengan menggunakan akad *musyrakah mutanaqisah*. Sedangkan pada penelitian sekarang menjelaskan mengenai mekanisme *take over* dalam pembiayaan KPR yang menggunakan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.

Untuk lebih memudahkan dalam memahami penelitian terdahulu, penulis membuat tabel mengenai persamaan dan perbedaan untuk menguatkan penelitian sekarang.

*Tabel 2.2. Persamaan dan Perbedaan Penelitian*

No.	Nama dan Judul	kesimpulan	Persamaan/ Perbedaan	Posisi Penelitian
1.	Jurnal dari Winda Ika Pratiwi & Moch Novi Rifa'i, Universitas Muhammadiyah Malang tahun 2017, dengan judul <i>Implementasi Akad Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik Pada Produk KPR BRI Syariah KC Malang Kawi</i>	Implementasi akad <i>murabahah</i> dan <i>Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik</i> telah sesuai antara dengan Fatwa DSN MUI, mekanisme akad telah sesuai dengan ketentuan syariah, dan angsuran yang digunakan oleh BRISyariah adalah sistem piramida terbalik dimana angsuran pokok tetap dan <i>margin</i> menurun.	Akad yang digunakan akad IMBT, penulis sekarang membahas tentang mekanisme <i>take over</i> .	Pada penelitian sekarang peneliti meneliti tentang mekanisme <i>take over</i> dari pembiayaan KPR iB yang menggunakan akad IMBT, memang terdapat persamaan dalam pembahasan mengenai jenis pembiayaan dan akadnya, namun pada penelitian terdahulu menjelaskan KPR dengan menggunakan 2 akad yaitu <i>murabahah</i> dan IMBT.
2.	Jurnal dari Afit Kurniawan dan Nur Inayah, YAPTINU Jepara tahun 2013, dengan judul <i>Tinjauan Kepemilikan Dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Dan Musyarakah Mutanaqisah</i>	Bentuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang dilakukan di Indonesia antara lain akad <i>murabahah</i> , <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> , dan <i>musyarakah mutanaqisah</i> . Ketiga akad tersebut melakukan pembelian tanah beserta bangunannya melalui nasabah dengan akad wakalah dan saat itu juga tanah tersebut diatas namakan	KPR Syariah dengan akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> , penulis sekarang membahas tentang mekanisme <i>take over</i> .	Pada penelitian sekarang peneliti meneliti tentang mekanisme <i>take over</i> dari pembiayaan KPR iB yang menggunakan akad IMBT, memang terdapat persamaan yaitu menjelaskan mengenai KPR iB dengan akad IMBT, namun pada penelitian terdahulu untuk menilai tinjauan kepemilikan dan menggunakan 3 akad yaitu

No.	Nama dan Judul	kesimpulan	Persamaan/ Perbedaan	Posisi Penelitian
		nasabah.		<i>murabahah</i> , IMBT, dan <i>musyarakah mutanaqisah</i> .
3.	Jurnal dari Nabila Fatmasari, Universitas Negeri Surabaya tahun - , dengan judul <i>Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah (Studi Kasus Bank Btn Dengan Bank Muamalat</i>	Sistem pembiayaan KPR antara masing-masing bank konvensional dengan bank syariah, ditemukan beberapa persamaan dan perbedaan terkait variabel yang dianalisa, persamaan seperti prosedur dalam pembiayaan/ kredit KPR.	Prosedur pembiayaan KPRS, penulis sekarang membahas tentang mekanisme <i>take over</i>	Pada penelitian sekarang peneliti meneliti tentang mekanisme <i>take over</i> dari pembiayaan KPR iB yang menggunakan akad IMBT, terdapat persamaan yaitu pada penjelasan mengenai KPR syariah, namun dalam penjelasannya penelitian terdahulu tidak menjelaskan mengenai akad dan juga <i>take over</i> .
4.	Tugas Akhir dari Farah Anzela, IAIN Purwokerto tahun 2017, dengan judul <i>Strategi Pemasaran Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah iB di BRISyariah KC Purwokerto</i>	Strategi yang digunakan oleh BRI Syari'ah KC Purwokerto untuk memasarkan produk KPR yang di kenal dengan KPR sejahtera BRI Syari'ah iB menggunakan akad <i>murabahah</i> adalah dengan metode bauran pemasaran ( <i>marketing mix</i> ).	Produk KPR di BRISyariah, penulis sekarang membahas tentang mekanisme <i>take over</i> .	Pada penelitian sekarang peneliti meneliti tentang mekanisme <i>take over</i> dari pembiayaan KPR iB yang menggunakan akad IMBT, terdapat persamaan dalam pembahasan yaitu mengenai pembiayaan KPR di BRISyariah namun, untuk penelitian terdahulu itu menjelaskan mengenai KPR sejahtera dan untuk penelitian sekarang

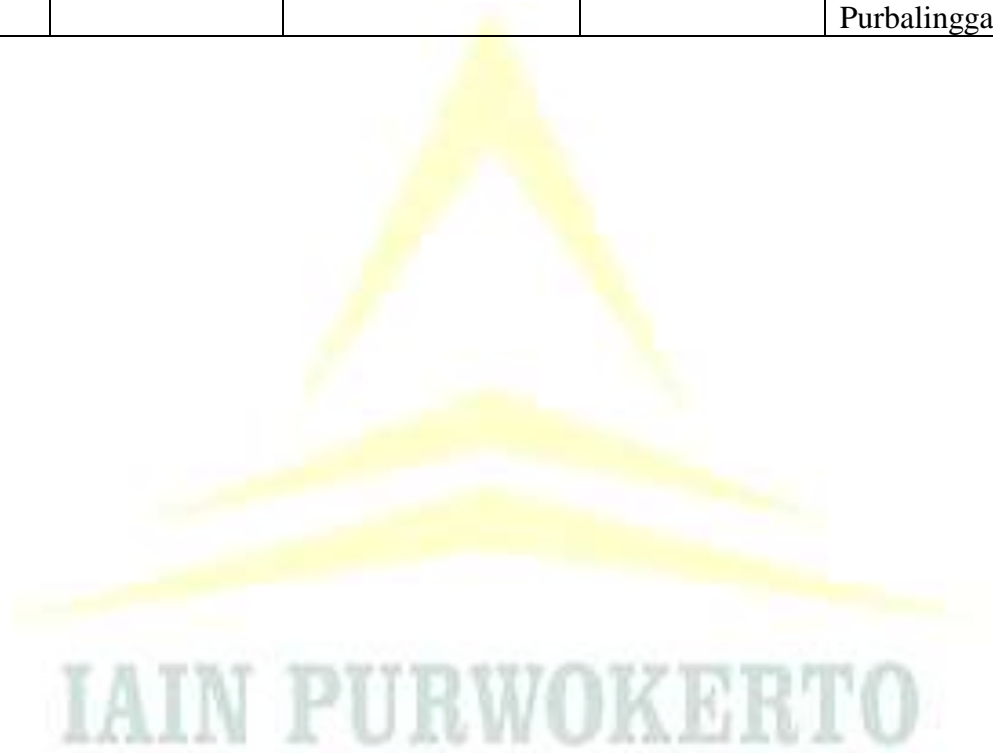


No.	Nama dan Judul	kesimpulan	Persamaan/ Perbedaan	Posisi Penelitian
				KPR iB yang mana kedua KPR tersebut merupakan produk yang berbeda.
5.	Tugas Akhir dari Zulka Hafidhissidqi, IAIN Purwokerto tahun 2016, dengan judul <i>Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan akad Murabahah di BTN Kantor Cabang Syari'ah Tegal</i>	Mekanisme pembiayaan KPR Syariah dengan akad <i>murabahah</i> di BTN KC Syariah Tegal yaitu dengan prosedur pengajuan pembiayaan sebagai berikut, nasabah mengisi form aplikasi data nasabah, pengecekan ulang data nasabah, menganalisis kelayakan nasabah, realisasi diterimanya pembiayaan, melakukan perjanjian dengan menggunakan akad <i>murabahah</i> , penyerahan barang, dan pelunasan angsuran.	Mekanisme pembiayaan KPR syariah, akad yang digunakan <i>murabahah</i> . Sedangkan penelitian sekarang mekanisme <i>take over</i> KPR iB dengan akad IMBT.	Persamaan dalam penilaian sekarang dan terdahulu sama-sama menjelaskan mengenai mekanisme dalam pembiayaan KPR, namun hal yang sangat membedakan antara penelitian sekarang dan terdahulu yaitu dalam penelitian sekarang menjelaskan mengenai mekanisme <i>take over</i> -nya dan sudah tentu berbeda dalam mekanisme pembiayaan KPR-nya sebab tempat penelitian merupakan dua bank yang berbeda.
6.	Tugas Akhir dari Afifah Azmi Rozanah, IAIN Purwokerto tahun 2015, dengan judul <i>Mekanisme Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Prinsip Murabahah di</i>	Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan prinsip <i>Murabahah</i> telah sesuai dengan SOP dan telah mempraktekan sesuai dengan teori perbankan syariah.	Membahas pembiayaan KPR BRISyariah iB, perbedaan peneliti sejarang membahas mengenai mekanisme <i>take over</i> dalam pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT.	Terdapat persamaan dalam penelitian yang mana penelitian terdahulu membahas mengenai mekanisme pembiayaan KPR iB di BRISyariah, namun terdapat perbedaan pembahasan yaitu

No.	Nama dan Judul	kesimpulan	Persamaan/ Perbedaan	Posisi Penelitian
	<i>BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Purbalingga</i>			pada penelitian terdahulu mekanisme pembiayaan KPR iB dengan akad murabahah sedangkan penelitian sekarang menjelaskan mengenai mekanisme <i>take over</i> yang menggunakan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.
9.	Skripsi dari Farida Sutarsih, UIN Syarif Hidayatullah tahun 2008, dengan judul <i>Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia</i>	Desain akad pembiayaan <i>take over</i> KPR yang lebih relevan dan lebih sesuai dengan syariah yang telah diterapkan di bank-bank syariah di negara lain yaitu akad <i>musyarakah mutanaqisah</i> .	Persamaan membahas mengenai <i>take over</i> di bank syariah, sedangkan perbedaan dengan penulis sekarang adalah akad yang digunakan yaitu IMBT.	Pada penelitian sekarang peneliti meneliti tentang mekanisme <i>take over</i> dari pembiayaan KPR iB yang menggunakan akad IMBT, dari kedua penelitian terdapat persamaan pembahasaan didalamnya yaitu sama-sama meneliti mengenai <i>take over</i> dalam pembiayaan KPR, namun terdapat perbedaan yang menonjol diantara kedua penelitian, yaitu pada penelitian terdahulu hanya menjelaskan mengenai desain akad yang cocok dalam pembiayaan



No.	Nama dan Judul	kesimpulan	Persamaan/ Perbedaan	Posisi Penelitian
				<i>take over</i> KPR sedangkan penelitian sekarang mekanisme <i>take over</i> yang ada pada pembiayaan KPR iB dan hanya menggunakan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.



### **BAB III**

#### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Gambaran Umum dan Lokasi Penelitian**

###### **1. Sejarah BRISyariah KCP Purbalingga**

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero). Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. BRI Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRISyariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah.

Dua tahun lebih PT. Bank BRISyariah hadir mempersembahkan sebuah ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRISyariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRISyariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT. Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur

Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRISyariah.

Saat ini PT. Bank BRISyariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRISyariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRISyariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.<sup>35</sup>

PT. BRI Syariah (kantor pusat) terletak di Gd. BRI II Lt.5 Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-46 Jakarta. Sedangkan kantor cabang yang berada di Purwokerto terletak di Jl. Jendral Sudirman No. 393 Ruko Kranji Megah tepatnya di Perempatan Palma sebelah Bank Mega. PT. BRI Syariah Purwokerto juga mempunyai 4 Kantor Cabang Pembantu yaitu Kantor Cabang Ajibarang yang berda di Jl. Raya Pancasan RT 02 RW 01 Banyumas, Kantor Cabang Purbalingga yang berada di Jl. MT. Haryono No. 45 Purbalingga, Kantor Cabang Cilacap yang berada di Jl. Ir. H. Djuanda Ruko Djuanda Blok A No. 07 Cilacap dan Kanrtor Cabang Kebumen yang berada di Jl. A. Yani No. 37 Kebumen.

BRI Syariah KCP Purbalingga sendiri berdiri pada tanggal 28 Juni 2012. Walaupun dengan usianya yang hitungan jari, BRI Syariah KCP Purbalingga mampu bersaing dengan bank-bank yang ada disekitarnya. Produk unggulan BRI Syariah KCP Purbalingga adalah produk Tabungan Faedah dan Tabungan Haji yang paling diminati masyarakat.

---

<sup>35</sup> Diakses dari [www.brisyariah.com](http://www.brisyariah.com), pada 12 Mei 2018, pukul 06.00 WIB

Namun demikian, bukan berarti produk yang lain tidak laku, hanya saja jumlah nasabahnya tidak sebanyak Tabungan Faedah dan Tabungan Haji.<sup>36</sup>

## 2. Profil BRISyariah KCP Purbalingga

a. VISI : Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. MISI :

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses layanan melalui berbagai sarana kapanpun dan dimanapun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

c. Motto BRI Syariah KCP Purbaingga

Motto dari BRI Syariah adalah “Bersana Wujudkan Harapan Bersama”

d. Budaya Kerja BRISyariah KCP Purbalingga

BRI Syariah memiliki budaya kerja yang harus ditaati dan harus dilaksanakan, serta diterapkan oleh semua karyawan BRI Syariah. Budaya kerja tersebut dikemas dalam kata “PASTI OKE” yang menjadi jargon BRI Syariah dan selalu diucapkan oleh para karyawan sebelum melakukan aktifitasnya sesudah doa pagi. Jargon tersebut berbunyi “BRI Syariah PASTI OKE”. Dimana “PASTI OKE” merupakan sebuah singkatan dari 7 sifat yang harus diterapkan pada karyawan BRI Syariah dalam menjalankan pekerjaannya. 7 sifat tersebut adalah :

1) Profesional

Karyawan BRI Syariah dituntut untuk bersungguh-sungguh dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditetapkan.

---

<sup>36</sup> Dokumen BRI Syariah KCP Purbalingga tahun 2013

2) Antusias

Karyawan BRI Syariah diharapkan selalu semangat dan terdorong untuk berperan aktif dan mendalam dalam setiap aktivitasnya.

3) Penghargaan SDM

Menciptakan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya optimal mulai perencanaan, perekrutan, pengembangan, dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukannya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan saling percaya, adil, terbuka, dan menghargai.

4) Tawakal

Optimisme yang diawali dengan doa yang sungguh-sungguh yang dimanifestasikan melalui upaya yang sungguh-sungguh serta diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

5) Integritas

Kesesuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga dapat dipercaya dan senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.

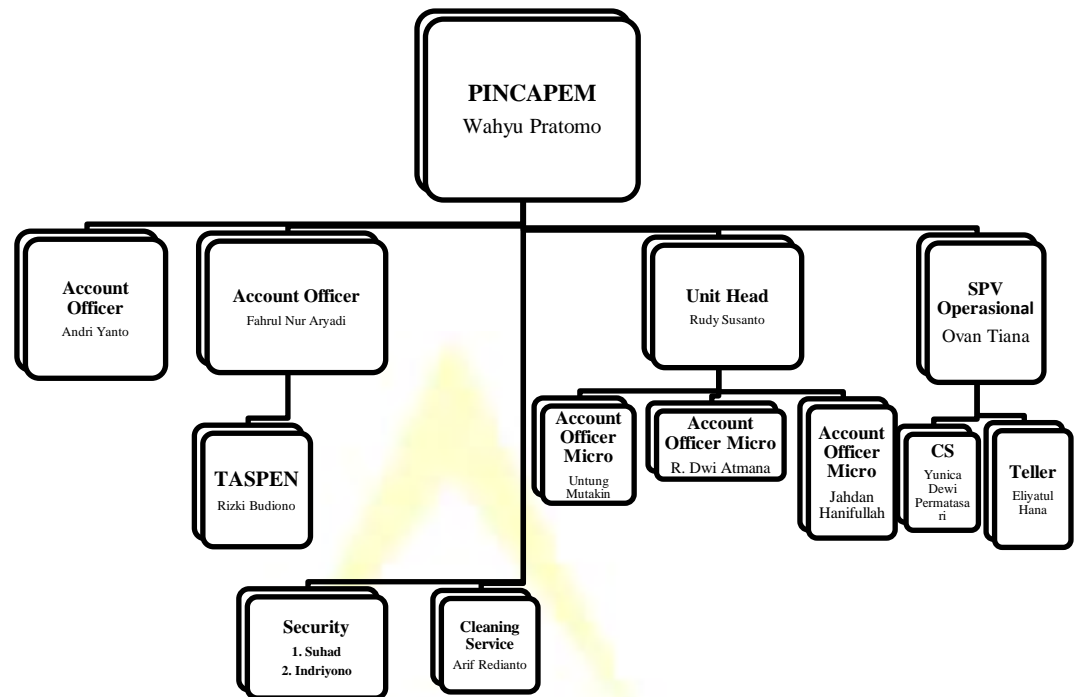
6) Orientasi Bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berpikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam setiap pekerjaannya.

7) Kepuasan Pelanggan

Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal dilingkungan pelanggan.

e. Struktur Organisasi



1) Fungsi dan Tugas Bagian Tempat Penelitian

a) Pimpinan Cabang Pembantu (Pincapem)

(1) Rangkaian Pekerjaan

Melakukan pengecekan ulang (*recheck*) terhadap hal-hal yang dihasilkan oleh *Unit Head* dan *Account Officer*. Pimpinan Cabang Pembantu (Pincapem) bertanggungjawab terhadap kualitas atau kewajaran dokumen-dokumen yang dihasilkan oleh *Unit Head* dan *Account Officer*.

(2) Tugas dan Tanggungjawab

(a) Mempersiapkan mengusulkan dan melakukan negosiasi, merevisi rencana kerja dan anggaran dalam rangka mencapai target bisnis yang ditetapkan.

(b) Membina dan mengkoordinasi unit-unit kerja dibawahnya untuk mencapai target yang telah ditetapkan.

- (c) Memfungsikan semua unit kerja dibawahnya dan pekerja binaanya dalam melaksanakan tugas atau pekerjaan sesuai dengan strategi yang telah ditetapkan guna mewujudkan pelayanan sebaik-baiknya bagi nasabah.
- (d) Mengawasi semua bawahannya dan unit-unit kerja dibawahnya dalam rangka melaksanakan dan mencapai sasaran dari rencana kerja yang telah ditetapkan.
- (e) Meningkatkan kualitas keuangan KCP, mengawasi kegiatan *financing*, *customer service*, *internal process* dan pengembangan SDM.<sup>37</sup>

b) *Branch Operation Supervision*

*Branch Operation Supervision* memiliki tugas dan tanggung jawab terhadap kegiatan operasional kantor cabang pembantu.

c) *Unit Head*

Melakukan pengecekan atau pemeriksaan (*recheck*) atas hal-hal yang dihasilkan oleh *Account Officer Micro* (AOM) yang menjadi bawahannya. *Unit Head* bertanggung jawab terhadap kualitas atau kewajaran dokumen atau analisa yang dihasilkan oleh *Account Officer Micro* (AOM).

d) *Account Officer* (AO)

*Account Officer* (AO) memiliki tugas sebagai ujung tombak perusahaan, yaitu mencari nasabah baik nasabah pendanaan maupun nasabah pembiayaan dengan menenengah keatas (pembiayaan > Rp. 500 juta/bulan, pendanaan > Rp. 250 juta/bulan). *Account Officer* (AO) biasanya bertugas dalam pembiayaan-pembiayaan seperti pembiayaan KPR, KKB, KMF dan pembiayaan-pembiayaan lain.

---

<sup>37</sup>Alifian Candra Buana. Tugas Akhir, *Peranan Analisis 5c Dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di Brisyariah KCP Purbalingga*. (Purwokerto: Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2017)

### Tugas dan Tanggungjawab

- (1) Mengetahui dengan detail dan jenis usaha calon nasabah
- (2) Karakter calon nasabah
- (3) Mengetahui tentang history usaha nasabah
- (4) Mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang diperlukan saat pengajuan pembiayaan
- (5) Mengetahui analisa terhadap data-data keuangan calon nasabah
- (6) Mengetahui tingkat kompetensi usaha calon nasabah
- (7) Dapat menganalisa tingkat pengembalian calon nasabah
- (8) Mengetahui keunggulan/ kelemahan produk usaha nasabah yang melakukan pembiayaan.
- (9) Bertanggung atas kebijakan pembiayaan *Account Officer (AO)* dengan dampingan dari Pincapem.

e) *Account Officer Mikro (AOM)*

*Account Officer Mikro (AOM)* memiliki tugas yang sama dengan AO, hanya berbeda segmen yaitu segmen menengah kebawah (pembiayaan < Rp.500 juta/bulan, pendanaan < Rp.250 juta/bulan). Dengan perbedaan dimana AOM memiliki garis koordinasi dengan UH.

f) *Customer Service (CS)*

Memberikan pelayanan kepada setiap nasabah dengan baik dan islami serta memberikan informasi yang dibutuhkan secara jelas, baik secara langsung ataupun tidak langsung.

g) *Teller*

Membantu dan melayani nasabah dalam hal menerima setoran, penarikan uang dan transaksi lainnya yang berhubungan dengan bank yang dilakukan di *counter teller*.

h) Pramubakti atau OB

Membantu pengarsipan, menjaga kebersihan dan inventarisasi dokumen bank.



i) Satuan Pengamanan (Satpam)

Melakukan penjagaan gedung-gedung dan seisinya serta bertanggung jawab pada keamanan bank.<sup>38</sup>

3. Produk-produk BRISyariah KCP Purbalingga

a. Produk Pembiayaan (Penyaluran Dana)

1) Pembiayaan Mikro

Dalam pembiayaan mikro di Bank BRISyariah KCP Purbalingga terdapat beberapa 3 jenis pembiayaan antara lain :

a) Mikri 25 iB

Pembiayaan ini menggunakan akad *murabahah* (jual beli), tujuan pembiayaan adalah untuk modal kerja, investasi, dan konsumtif.

(1) Syarat dan ketentuan

- (a) Usia minimal 21 tahun dan usia maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan
- (b) Jangka waktu pembayaran minimal 3 bulan maksimal 12 bulan

(2) Syarat dokumen

- (a) Formulir Aplikasi Pembiayaan
- (b) Akad pembiayaan
- (c) Copy KTP calon nasabah dan pasangan
- (d) Copy KK/ Surat Nikah/ Surat Keterangan Belum Menikah dari Kelurahan
- (e) Surat Ijin Usaha
- (f) Asuransi Jiwa Pembiayaan

(3) Platfon

- (a) Minimal Rp. 5.000.000 sampai dengan Rp. 25.000.000
- (b) Untuk komunitas minimal pembiayaan dapar Rp. 2.500.000.

---

<sup>38</sup>Meli Fika Isti Sole'ah. Tugas Akhir, *Pelaksanaan Pengawasan Pembiayaan Murabahah Sebagai Meminimalisir Pembiayaan Bermasalah Di BRI Syariah KCP Purbalingga*. (Purwokerto: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Purwokerto, 2017).

b) Mikro 75 iB

Pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* (jual beli) yang bertujuan untuk kegiatan modal kerja, investasi, dan konsumtif. Dengan plafon Minimal Rp 5.000.000 sampai dengan Rp 75.000.000. Dan jaminan berupa kendaraan bermotor (mobil dan motor), kios, tanah dan bangunan.

c) Mikro 200 iB

Merupakan pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* (jual beli) yang bertujuan untuk kegiatan modal kerja, investasi, dan kegiatan konsumtif. Dengan plafon minimal Rp. 75.000.000 sampai dengan Rp. 200.000.000.

2) Non Mikro

a) KPR Sejahtera Brisyariah iB

KPR Sejahtera Brisyariah iB adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) yang menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murobahah bil wakalah* dan diterbitkan Bank BRISyariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (*develover*).

b) KPR BRISyariah iB

Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuan dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

(1) Akad

Saat ini akad yang digunakan untuk pengajuan pembiayaan KPR BRISyariah iB terdiri dari :

(a) Akad *Wakalah*

Adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh Bank BRISyariah kepada nasabah dalam hal ini Bank BRISyariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli rumah dari penjual rumah/*developer* (pengembang).

(b) Akad *Murabahah*

Adalah akad transaksi jual beli rumah sebesar harga perolehan rumah ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana Bank BRISyariah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

(c) Akad *ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMBT)

Adalah akad transaksi sewa menyewa rumah antara Bank dan Nasabah, dengan biaya sewa (*ujroh*) yang disepakati oleh kedua pihak dan diakhir periode sewa bank menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah.

(2) Dokumen Persyaratan Nasabah

Tabel. 3.1. Dokumen persyaratan KPR BRISyariah iB

No	Dokumen	Karyawan	Profesi kesehatan
1	Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)	√	√
2	Copy Kartu Keluarga	√	√
3	Copy Surat Nikah (bila sudah menikah)	√	√
4	Copy NPWP Pribadi (untuk pembiayaan > Rp 50.000 juta)	√	√
5	Surat Keterangan Pekerjaan (asli)/ Copy SK Pengangkatan	√	√
6	Surat Keterangan Penghasilan/Slip Gaji (asli)	√	√
7	Copy Rekening Tabungan/	√	√

No	Dokumen	Karyawan	Profesi kesehatan
	giro calon Nasabah		
8	<i>Copy</i> surat pemesanan rumah/ SPR (untuk rumah baru <i>developer</i> kerjasama)	√	√
9	<i>Copy</i> Sertifikat (untuk rumah bekas/renovasi/ pembangunan/alih pembiayaan)	√	√
10	<i>Copy</i> IMB (untuk rumah bekas/ renovasi/pembangunan/ alih pembiayaan)	√	√
11	<i>Copy</i> PBB (untuk rumah bekas/ renovasi/pembangunan/ alih pembiayaan)	√	√
13	<i>Copy</i> Surat Izin Praktek Dokter/Bidan	-	√
14	<i>Copy</i> Surat Tanda Registrasi	-	√

IAIN PURWOKERTO

c) Pembiayaan konsumen berbasis akad IMBT

Pembiayaan IMBT konsumen BRIS iB adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa menyewa aset milik BRISyariah yang diperoleh melalui pembelian dari nasabah/ pihak ke-3, dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset oleh BRISyariah kepada nasabah pada saat fasilitas pembiayaan lunas (jual beli/ hibah).

Tujuan pembiayaan IMBT

(1) Kepemilikan Aset

- (a) Pembelian properti dan/ atau kendaraan roda empat
- (b) Kondisi baru/ bekas
- (c) Milik *developer/ dealer/ non developer/ non dealer*

(2) *Refinancing* aset

- (a) Properti dan/ atau kendaraan roda empat
- (b) Memenuhi kebutuhan konsumtif multiguna/ multijasa
- (c) Multiguna: pembelian motor, pembelian perabotan rumah tangga, pembelian elektronik, dll
- (d) Multijasa: biaya pendidikan, biaya pengobatan, dll.

(3) Take over pembiayaan (khusus *fixed income earner*)

- (a) Jenis pembiayaan yang dapat dialihkan adalah pembiayaan KPR dan KKB
- (b) Top Up/ penambahan plafon untuk memenuhi kebutuhan konsumtif multiguna/ multijasa
- (c) Multiguna: pembelian motor, pembelian perabotan rumah tangga, pembelian elektronik, dll
- (d) Multijasa: biaya pendidikan, biaya pengobatan, dll

Tabel. 3.2. Akad IMBT Pembelian Aset & *Refinancing*

Tujuan	Proses	Akad
Pembelian Aset	Pra Pencairan	<i>Wakalah</i> (bawah tangan)
	Proses Pencairan	<i>Ijarah</i> (notariil)
		<i>Wa'ad</i> (bawah tangan)
<i>Refinancing</i>	Akhir Pembiayaan	Jual beli (bawah tangan)
	Pra Pencairan	Jual beli (bawah tangan)
	Proses Pencairan	<i>Ijarah</i> (notariil)
		<i>Wa'ad</i> (bawah tangan)
	Akhir Pembiayaan	Hibah (bawah tangan)

Akad IMBT pembelian *Take over*

Tujuan	Proses	Akad
<i>Take over</i> dari bank konvensional	Pra Pencairan	<i>Qardh</i> (bawah tangan)
		Jual beli (bawah tangan)
	Proses Pencairan	<i>Ijarah</i> (notariil)
		<i>Wa'ad</i> (bawah tangan)
Akhir Pembiayaan	Hibah (bawah tangan)	
<i>Take Over</i> Dari Bank Syariah	Pra Pencairan	<i>Qardh</i> (bawah tangan)
		Jual beli (bawah tangan)
	Proses Pencairan	<i>Ijarah</i> (notariil)
		<i>Wa'ad</i> (bawah tangan)
Akhir Pembiayaan	Hibah (bawah tangan)	

Objek Pembiayaan IMBT

- (1) Pembelian Aset
- (2) *Refinancing* Aset
- (3) *Take over* Pembiayaan
  - (a) Jenis pembiayaan : KPR, KKB
  - (b) Jenis bank : Bank Konvensional, Bank Syariah
  - (c) Jenis akad pembiayaan di bank syariah sebelumnya : *murabahah, musyarakah, MMQ, Ijarah, IMBT.*

d) KPR *Non Fixed Income*

e) KKB BRISyariah iB

Pembiayaan kepemilikan Mobil dari BRISyariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan kendaraan dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan

f) KMF BRISyariah iB

Singkatan dari Kepemilikan Multi Faedah, ini sebenarnya bukan produk tetapi hanya istilah penanaman yang merupakan gabungan dari produk KMG dan KMJ yaitu, pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.

(1) Akad KMG/KMJ BRISyariah

Akad pembelian barang (KMG) menggunakan akad *murabahah wal wakalah*. Akad pembelian paket jasa (KMJ) menggunakan akad *ijarah wal wakalah*. Sementara *take over* menggunakan akad *qardh* dan *murabahah/ ijarah* tergantung apakah barang/paket jasa yang dibiayai.

g) Pembiayaan Umroh BRISyariah

h) Gadai/*qardh* Beragun Emas BRISyariah iB

Pembiayaan dengan agunan berupa emas, dimana emas yang diagunkan disimpan dan dipelihara oleh BRISyariah selama jangka waktu tertentu dengan membayar biaya penyimpanan dan pemeliharaan atas emas.

Akad

(1) Akad *Qardh*: Pengikatan Pembiayaan yang disediakan BRIS kepada nasabah

(2) Akad *Rahn*: Pengikatan emas sebagai agunan atas pembiayaan

(3) Akad *Ijarah*: Pengikatan Pemanfaatan jasa penyimpanan dan pemeliharaan emas sebagai agunan pembiayaan.

i) KMG Purna iB BRISyariah

Pembiayaan KMG PURNA iB adalah fasilitas pembiayaan berbasis jual beli secara konsep syariah dengan menggunakan akad murabahah dimana jumlah keuntungan setelah disepakati, harga jual tidak berubah dan angsuran tetap sampai akhir masa pembiayaan, kepada para pensiun dengan tujuan untuk membiayai kebutuhan pembelian barang-barang konsumtif selain mobil dan rumah, baik secara langsung kepada nasabah maupun melalui institusi/ perusahaan/ koperasi skema potong gaji pensiun.

j) *Employee Benefit Program* (EmBP)

Adalah program kerja sama dengan suatu perusahaan yang dituangkan dalam *Master Agreement* berupa pemberian fasilitas pembiayaan langsung kepada karyawan/ti dari perusahaan yang memenuhi kriteria Bank BRISyariah dengan persyaratan yang relatif mudah/ringan bagi karyawan/ti.

k) Kepemilikan Logam Mulia BRISyariah iB

Pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas dengan menggunakan akad *murabahah* dimana pengembalian pembiayaan dilakukan dengan mengangsur setiap bulan sampai dengan jangka waktu selesai sesuai kesepakatan.

l) Perjanjian Gadai

Merupakan pengikatan jaminan emas secara gadai dimana nasabah menyerahkan emas yang dibelinya sebagai jaminan atas pembiayaan murabahah yang diterima.

b. Produk *Funding* (Pendanaan)

1) Tabungan

Di BRISyariah KCP Purbalingga memiliki berbagai macam jenis produk tabungan diantaranya :



a) Tabungan Faedah BRISyariah iB

Tabungan Faedah BRISyariah iB merupakan tabungan dari BRISyariah bagi nasabah yang menggunakan prinsip titipan (*wadi'ah yad dhamanah*), dipersembahkan bagi anda yang menginginkan kemudahan dalam transaksi keuangan sehari-hari.

(1) Syarat dan Ketentuan

- (a) Untuk perorangan
- (b) Syarat dokumen berupa fotocopy E-KTP, fotocopy NPWP
- (c) Setoran awal Rp 100.000,-

b) Tabungan Impian

Tabungan Impian BRISyariah iB adalah tabungan berjangka dari Bank BRISyariah dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah muthlaqoh*) yang dirancang untuk mewujudkan impian nasabahnya (kurban, pendidikan, liburan, belanja) dengan terencana memakai mekanisme *autodebet* setoran rutin bulanan.

(1) Syarat Pembukaan

- (a) Fotocopy E-KTP
- (b) Setoran Rp 50.000
- (c) Wajib memiliki rekening tabungan faedah BRISyariah iB

c) Tabungan Haji

Tabungan Haji iB merupakan tabungan investasi dari BRISyariah bagi calon Haji yang bertujuan memnuhi kebutuhan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH) dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah muthlaqoh*).

d) Simpanan Faedah BRISyariah iB

Simpanan Faedah BRISyariah iB merupakan simpanan dana pihak ketiga dengan akad *mudharabah Muthlaqah* dimana nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah dan jangka waktu yang disepakati antara Bank dengan Nasabah.

e) SimPel BRISyariah iB

Simpanan Pelajar (SimPel) BRISyariah iB adalah tabungan untuk siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia dengan persyaratan mudah dan sederhana dan fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

f) Deposito BRISyariah iB

Deposito BRISyariah iB adalah salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah muthlaqoh*), bagi Nasabah perorangan atau perusahaan yang dananya hanya dapat ditarik saat jatuh tempo.

g) Giro Faedah *Mudharabah* BRISyariah iB

Giro Faedah *Mudharabah* BRISyariah iB merupakan simpanan investasi dana nasabah pada BRISyariah dengan menggunakan akad *Mudharabah Muthlaqah* yang penarikannya dapat dilakukan sesuai kesepakatan dengan menggunakan *cek*, *bilyet giro*, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan pemindahbukuan.<sup>39</sup>

## B. Pembahasan

### 1. Analisis mekanisme take over KPR iB dengan akad IMBT

Berikut adalah perbandingan mengenai mekanisme take over pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga secara teori dan praktiknya, yaitu:

Mekanisme adalah interaksi bagian satu dengan bagian lainnya dalam suatu sistem secara keseluruhan untuk menghasilkan fungsi atau kegiatan sesuai dengan tujuan. (Bagus: 1996).<sup>40</sup> Sedangkan *take over* adalah

---

<sup>39</sup> Diakses dari: [www.brisyariah.com](http://www.brisyariah.com), pada 12 Mei 2018, pukul 06.15 WIB

<sup>40</sup> Diakses dari, <http://www.definisimenurutparaahli.com/pengertian-mekanisme/>, pada tanggal 24 Maret 2018, puku 20.35 WIB

pengalihan pembiayaan dari bank murni riba ke bank syariah.<sup>41</sup> *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>42</sup>

Ada dua mekanisme *take over* pertama, bank syariah akan memberikan talangan pinjaman (akad *al-qardh*) kepada nasabah untuk melunasi KPR nya di bank konvensional. Dengan uang talangan tersebut, nasabah dapat melunasi KPR nya di bank konvensional. Nasabah kemudian menjual rumah yang telah dimiliki secara utuh tersebut ke bank syariah. Hasil penjualan rumah digunakan untuk membayar talangan/ pinjaman ke bank syariah. Tahap berikutnya, bank syariah akan menjual rumah tersebut ke nasabah.

Mekanisme kedua, nasabah mengajukan permohonan *take over* KPR konvensional ke bank syariah. Bank syariah akan membeli sebagian kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Misal, KPR di bank konvensional senilai 650 juta rupiah. Nasabah sudah mengangsur senilai 300 juta rupiah, masih ada sisa 350 juta rupiah. Bank syariah akan memberikan uang senilai 350 juta rupiah sebagai pembelian sebagian hak kepemilikan rumah tersebut kepada nasabah. Sisa utang nasabah di bank konvensional dapat ditutupi dari uang pembelian rumah oleh bank syariah. Rumah tersebut dengan demikian dimiliki secara bersama-sama oleh nasabah dan bank syariah. Tahap selanjutnya adalah bank syariah akan menjual bagian

---

<sup>41</sup> Ahmad Ifham, *Membongkar Rahasia Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016), hal. 70

<sup>42</sup> Wawancara dengan Bapak Fahrul selaku Account Officer di BRISyariah KCP Purbalingga, pada 15 Mei 2018, pukul 13.59 WIB

kepemilikan rumahnya secara bertahap kepada nasabah. Nasabah membeli bagian kepemilikan rumah bank syariah.<sup>43</sup>

Sedangkan mekanisme *take over* KPR iB dengan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga adalah pengalihan hutang KPR yang dilakukan oleh nasabah yang berasal dari bank konvensional atau bank syariah lain yang bertujuan untuk menutup hutang di bank semula dan berpindah pembiayaan ke bank BRISyariah KCP Purbalingga dengan melalui beberapa tahapan.<sup>44</sup>

*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan dengan *ijarah* biasa.<sup>45</sup>

*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease*, yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli aset yang disewa. Dengan demikian, kepemilikan aset yang disewa akan berubah dari milik yang menyewakan (*lessor*) menjadi milik penyewa (*lessee*).

Bentuk *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (IMBT) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang bersepakat dalam kontrak. Misalnya *Ijarah* dan janji menjual; Nilai sewa yang ditentukan dalam *ijarah*; harga barang dalam transaksi jual; dan kapan kepemilikan dipindahkan.

Ketentuan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* (Fatwa DSN No : 27/DSN-MUI/III/2002):

1. Pihak yang melakukan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.

---

<sup>43</sup> Ardito Bhinadi, *Muamalah Syari'iyah Hidup Barokah*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hal. 53-54

<sup>44</sup> Wawancara dengan Bapak Andriyanto selaku Account Officer di BRISyariah KCP Purbalingga, pada 22 Februari 2018, pukul 15.59 WIB

<sup>45</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 118

2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *ijarah* adalah *wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanaka, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.<sup>46</sup>

Selain ketentuan *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI terdapat fatwa mengenai *take over* (pengalihan hutang) yang tercantum dalam fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang:

1. Menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Murabahah*;
2. Menggunakan akad *al-Syirkah al-Milk wa al-Murabahah*;
3. Menggunakan akad *al-Qardh wa al-Ijarah*;
4. Menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMTB).<sup>47</sup>

Kemudian mekanisme *take over* KPR iB dengan akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga yang telah diteliti oleh peneliti adalah sebagai berikut :

Bahwa mekanisme *take over* KPR iB yang menggunakan akad IMBT yang dilakukan di BRISyariah KCP Purbalingga diawali dengan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank mengenai pengalihan hutang tersebut, kemudian setelah sepakat mengenai persyaratan dan ketentuan yang diberikan dari pihak bank, bank akan memberikan dana *qardh* yang digunakan sebagai dana talangan yang akan dibayarkan kepada pihak bank lain untuk melunasi pembiayaan yang terjadi disana.

Kemudian setelah melunasi dana nasabah pada pihak lain, nasabah akan mendapatkan sertifikat rumah yang kemudian sertifikat tersebut akan diberikan kepada pihak bank BRISyariah sebagai jaminan terhadap pembiayaan yang telah disepakati. Setelah sertifikat diterima di pihak bank, bank dan nasabah akan melakukan akad ulang untuk memulai pembiayaan yang sebenarnya yaitu

---

<sup>46</sup> Muhamad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/ Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hal. 130

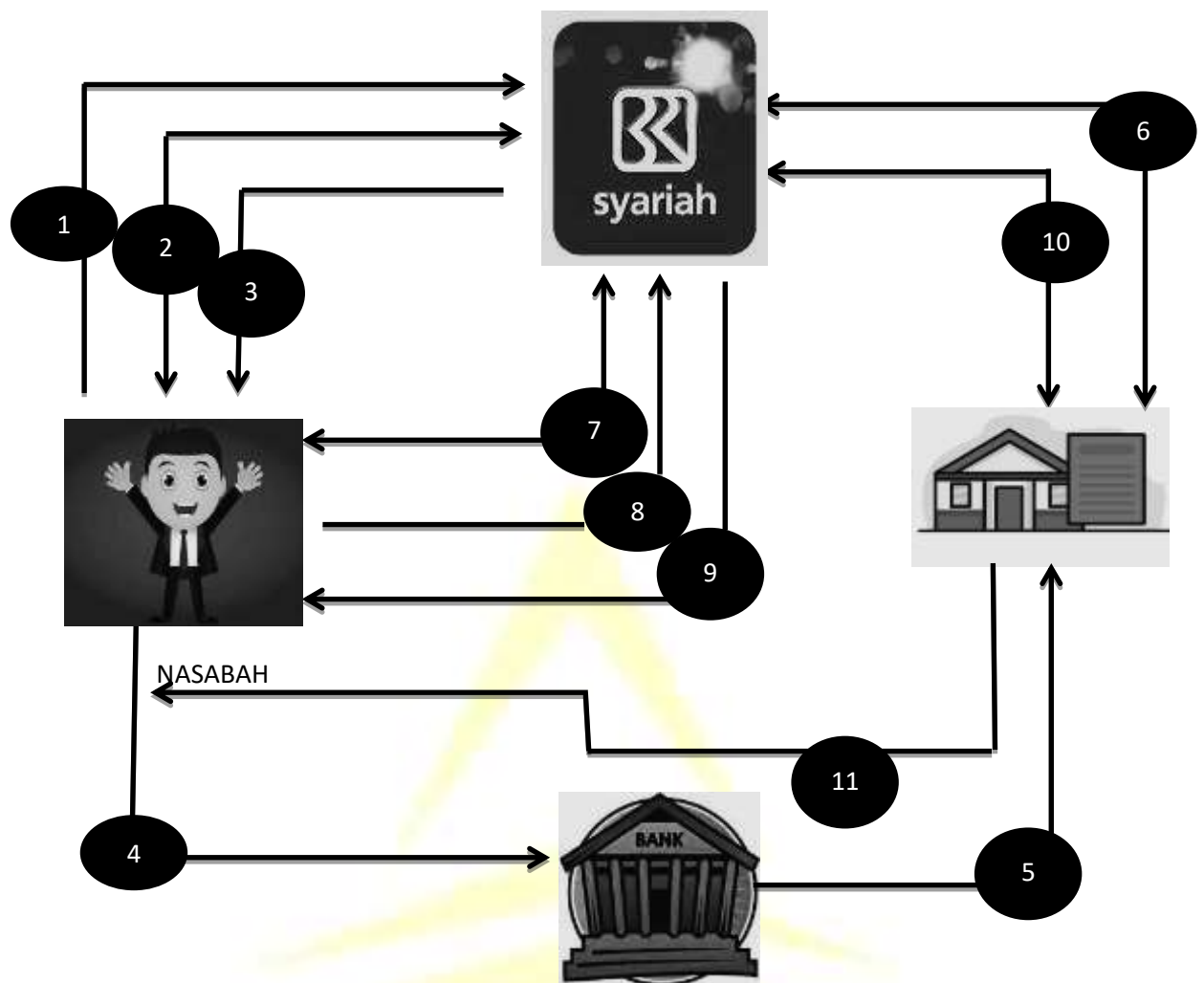
<sup>47</sup> Juwita Anggraini dan Siti Mardiah, *Analisis Kinerja Pembiayaan Take Over Pada Bn Syariah Di Tahun 2014- 2015*, (online), I-Finance Vol. 2. No. 1. Juli 2016, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang), hal. 4

dengan menggunakan akad *ijarah*. Dalam hal ini, pihak bank akan menjelaskan berapa jumlah pinjaman keseluruhan yang dimiliki nasabah, angsuran yang harus dibayarkan dan juga *ujrah* yang diterima oleh nasabah yaitu sebesar 12,5%.

Tahap selanjutnya, nasabah akan mengangsur dengan angsuran minimal 12 bulan. Dan jika nasabah saat setelah mengangsur 12 bulan dan nasabah mampu membayarkan/ melunasi maka dari pihak bank memperbolehkan dan menganggap hutang lunas. Namun jika tidak nasabah akan mengangsur sampai jatah waktu yang telah ditentukan. Untuk angsuran yang terjadi di BRISyariah KCP Purbalingga adalah tetap setiap bulannya dengan pembayaran *ujrah* menurun setiap angsurannya. Apabila nasabah telah menyelesaikan angsurannya, pihak bank akan memberikan sertifikat nasabah yang digunakan sebagai jaminan dan akan mengakhiri akad *ijarah* dan memulai akad baru dengan akad IMBT sebagai akad sewa beli. Dan nantinya rumah sudah menjadi hak milik penuh dari nasabah.

Untuk mempermudah memahami mengenai mekanisme take over KPR iB yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga berikut alur pembiayaannya :

IAIN PURWOKERTO



## BANK KONVENSIONAL/ SYARIAH

Skema. 5.5 Mekanisme take over IMBT BRISyariah

Penjelasan :

1. Tahap pertama yang harus dilakukan dalam pembiayaan *take over* KPR iB di BRISyariah KCP Purbalingga adalah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *take over* dengan menggunakan akad IMBT ke Bank BRISyariah KCP Purbalingga. Dalam permohonan tersebut nasabah harus menyiapkan beberapa dokumen persyaratan untuk pengajuan *take over* IMBT tersebut, diantaranya : Fotocopy KTP (pemohon dan pasangan), Fotocopy NPWP dan lain-lain.
2. Tahap kedua, pihak BRISyariah akan melakukan analisa pembiayaan terhadap nasabah, dimana analisa ini dilakukan oleh dewan komite



pembiayaan dalam hal ini adalah *account officer* sebagai pihak yang berwenang dalam pembiayaan non mikro.

3. Jika analisa yang dilakukan oleh *account officer* lolos dari analisa bank dan juga BI *checking*, tahap selanjutnya adalah persetujuan dengan pihak nasabah dan pihak bank, mengenai penggunaan akad *qardh* terlebih dahulu sebagai cara untuk melunasi kepada bank lain/ bank konvensional.
4. Setelah menyetujui penggunaan akad *qardh* sebagai akad pertama dalam pembiayaan ini, nasabah akan diberi dana sebesar sisa hutang yang ada di bank lain. Pemberian dana ini bertujuan untuk mengambil dokumen/ sertifikat hak kepemilikan atas aset atau rumah yang sedang dibiayai.
5. Kemudian bank konvensional/ bank lain akan menyiapkan dokumen-dokumen bukti kepemilikan dan setelah siap dokumen akan diserahkan ke nasabah dan kemudian akan diserahkan ke BRISyariah KCP Purbalingga.
6. Setelah diserahkan ke BRISyariah KCP Purbalingga secara langsung bank BRISyariah akan menerima dokumen-dokumen tersebut yang mana dokumen tersebut dijadikan pengikat atau jaminan atau agunan atas *take over* pembiayaan KPR iB di BRISyariah KCP Purbalingga.
7. Tahap selanjutnya setelah semua persyaratan selesai, maka akan nasabah dan pihak bank BRISyariah KCP Purbalingga akan melakukan akad baru yaitu akad *ijarah* (sewa-menyewa). Akad ini bertujuan untuk memulai perjanjian baru antara pihak nasabah dan pihak bank. Dan akad *qardh* yang dilakukan diawal berakhir dan hutang nasabah beralih menjadi hutang dengan akad *Ijarah* yang mana hutang tersebut akad diangsur setiap bulan dan ditambah dengan *ujrah* yang sudah disepakati diawal.
8. Tahap kedelapan adalah nasabah mulai mengangsur pembiayaan, dimana angsuran berasal dari angsuran pokok ditambah *ujrah*.
9. Apabila angsuran yang terjadi sudah selesai atau sudah lunas maka akan ada akad ulang yaitu akad *ijarah muntahiyyah bittamlik* (IMBT) sebagai akad sewa beli atau akad yang digunakan untuk penyerahan kepemilikan aset dari bank ke nasabah. Dalam hal pelunasan, BRISyaraiah KCP Purbalingga menggunakan dua cara yaitu pelunasan sesuai jangka waktu



yang telah disepakati atau dibayarkan ditengah pembiayaan setelah jangka waktu pembayaran minimal 12 bulan (1 tahun).

10. Kemudian, Objek diberikan kepada nasabah, dan juga pemberian dokumen-dokumen yang awalnya dijadikan sebagai jaminan oleh nasabah ke bank BRISyariah KCP Purbalingga.

11. Tahapan terakhir adalah nasabah menerima dokumen serta objek pembiayaan, pembiayaan dianggap lunas dan selesai.<sup>48</sup>

Jadi kesimpulan analisis ini adalah, mekanisme *take over* KPR iB dengan akad IMBT yang ada di BRISyariah telah sesuai dengan mekanisme *take over* KPR yang ada pada teori dengan memulai dengan pemberian dana talangan (*qardh*), kemudian ketentuan transaksi mengenai *ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik* juga sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. No : 27/DSN-MUI/III/2002 yang mengharuskan menggunakan akad *ijarah* terlebih dahulu baru kemudian diakhiri dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Serta akad yang digunakan dalam transaksi *take over* di BRISyariah KCP Purbalingga adalah akad-akad yang telah tercantum dalam Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 yang menjelaskan mengenai akad-akad yang diperbolehkan dalam transaksi *take over* atau pengalihan hutang secara syariah yaitu akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Murabahah* dan akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMTB).

Hal ini sesuai dengan teori dari Ardito Bhinadi dalam bukunya yang berjudul *Muamalah Syari'iyah Hidup Barokah* 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.

### **C. Simulasi dan Cara Perhitungan Dalam Pembiayaan *Take Over* KPR Dengan Akad IMBT**

Contoh :

---

<sup>48</sup> *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer*, (BRISyariah: Retail Banking Group, 2017), hal. 142

Tuan Randi adalah nasabah dari Bank A yaitu nasabah dari Bank Konvensional, dan dia memiliki sebuah pembiayaan KPR di bank tersebut sebesar Rp 600.000.000,- untuk angsuran 5 tahun. Namun, setelah 24x angsuran yang ditambah dengan bunga Tuan Randi merasa berat untuk mengangsur untuk bulan selanjutnya karena setiap bulannya bunga yang dibebankan akan berubah sesuai dengan suku bunga yang terjadi pada saat itu. Akhirnya Tuan Randi memutuskan untuk mengalihkan hutangnya (*take over*) ke bank syariah yang sudah jelas tidak ada sistem bunga, dan angsuran dan margin yang diberikan tetap sesuai dengan perjanjian di awal.

Akhirnya Tuan Randi datang ke BRISyariah KCP Purbalingga untuk melakukan perjanjian, setelah semua syarat dan ketentuan disepakati oleh pihak bank dan Tuan Randi tidak termasuk dalam nasabah yang memiliki daftar hitam di BI *checking*. Saat melakukan akad dan setelah dijumlahkan sisa hutang Tuan Randi dan bunganya masih sebesar Rp 400.000.000,-. Kemudian dari pihak BRISyariah KCP Purbalingga memberikan dana talangan (*qardh*) untuk melunasi hutangnya di bank A sebesar Rp 400.000.000,- dan tujuan pelunasan adalah untuk pengambilan sertifikat rumah yang dijadikan jaminan di bank A. Dan jika nasabah dalam 3 hari tidak membayarkannya akan dikenakan denda sebesar Rp 350.000,- per Rp 1.000.000,-. Setelah sertifikat berada ditangan nasabah, nasabah akan memberikan lagi sertifikat tersebut ke BRISyariah KCP Purbalingga yang telah membeli pembiayaan KPR tersebut dan sertifikat tersebut dijadikan sebagai agunan dalam pembiayaannya. Setelah selesai nasabah akan melakukan akad ulang yaitu dengan menggunakan akad *ijarah* yang juga didalamnya menjelaskan pada akhir angsuran akan menjadi akad *ijarah muntahiyah bittamlik*. Dalam perjanjian tersebut nasabah juga melakukan perhitungan angsuran dan *ujrah* yang harus dibayarkan.

Setelah diketahui berapa angsuran yang harus dibayarkan dan *ujrahnya* nasabah akan mulai mengangsur, katakan Tuan Randi akan mengangsur selama 5 tahun (60 bulan) dengan pembiayaan sebesar Rp 400.000.000,- *ujrah* yang dikenakan oleh bank BRISyariah KCP Purbalingga adalah 12,5% pertahun, jadi *ujrah* per tahun adalah Rp 50.000.000,- dan jika pembiayaan 5 tahun maka Rp

50.000.000,- x 5 tahun adalah Rp 250.000.000,- per lima tahun. Dan *ujrah* yang harus dibayarkan setiap bulannya adalah Rp 250.000.000,- : 60 bulan adalah Rp 4.166.666,67,- itu jumlah *ujrah* yang harus dibayarkan setiap bulannya. Sedangkan untuk angsuran pokoknya adalah Rp 400.000.000,- : 60 adalah Rp 6.666.666,67,- perbulan yang harus dibayarkan. Dan jika waktu angsuran selesai maka akan diadakan akad ulang, meskipun diawal sudah dijanjikan akan menjadi hak milik tetapi diakhir harus tetap dilakukan akad ulang yaitu dengan menggunakan akad IMBT sebagai akad untuk memindahkan hak milik barang dari bank BRISyariah KCP Purbalingga ke Tuan Randi. Jiika sudah pembiayaan dianggap selesai.

Cara Perhitungan dalam pembiayaan *take over* KPR dengan akad IMBT

1. Pembiayaan *Qardh*

Jumlah uang yang diberikan ke nasabah untuk melunasi pembiayaan = nilai sisa angsuran + sisa bunga

Dari pihak bank A (bank konvensional) melaporkan sisa angsuran+bunga sebesar Rp 400.000.000,-

Jadi, otomatis bank BRISyariah KCP Pubalingga akan membayarkan sebesar laporan dari nasabah yang berasal dari bank A. Namun jika nasabah telat atau belum membayar melebihi 3 hari maka akan di kenakan denda adalah Rp 350.000,- per Rp 1.000.000,-.

Jadi jika telat 3 hari akan dikenai denda sebesar :

Hari ke-4 sebesar Rp 350.000,-

Hari ke-5 sebesar Rp 350.000,- + Rp 350.000,- = Rp 700.000,-

Hari ke-6 sebesar Rp 350.000,-+ Rp 350.000,- + Rp 350.000,- = Rp 105.000,- dan seterusnya.

2. Perhitungan pembiayaan *Ijarah* (perhitungan *ujrah*)

Jika pembiayaan Rp 400.000.000,- dengan jangka waktu pembayaran 60 bulan maka :

*Ujrah* 12,5% per tahun x Rp 400.000.000,- = Rp 50.000.000,- per tahun.

Kemudian untuk 5 tahun Rp 50.000.000,- x 5 tahun = Rp 250.000.000,- per lima tahun.

Dan  $\text{Rp } 250.000.000,- : 60 = \text{Rp } 4.166.666,67,-$  per bulan.

Sedangkan besarnya pokok yang harus di bayarkan :

$\text{Rp } 400.000.000,- : 5 \text{ tahun} = \text{Rp } 80.000.000,-$  per tahun.

$\text{Rp } 400.000.000,- : 60 \text{ bulan} = \text{Rp } 6.666.666,67,-$  per bulan

Jadi angsurannya :

Besarnya pokok :  $\text{Rp } 6.666.666,67,-$  per bulan

Ujrah :  $\text{Rp } 4.166.666,67,-$  per bulan +

Angsuran perbulan  $\text{Rp } 10.833.333,3,-$  .<sup>49</sup>



IAIN PURWOKERTO

---

<sup>49</sup> Wawancara dengan Bapak Andriyanto selaku *Account Officer* di BRISyariah KCP Purbalingga, pada 25 Mei 2018, pukul 10.45 WIB

## **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.

