

**APLIKASI TAKE OVER KPR BANK KONVENSIONAL
KE KPR BANK SYARIAH**

(STUDI PADA BPRS BERKAH RAMADHAN)



SKRIPSI :

Disusun untuk Melengkapi Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Syariah (S.E.Sy)

Oleh:

Husin Pranoto

NIM : 1007025048

NIMKO : 3914020110123

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA
JAKARTA
2014 M/1434 H**

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul “*Aplikasi Take Over KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah (Studi pada BPRS Berkah Ramadhan cabang Kelapa Dua Tangerang)*” merupakan hasil karya asli saya yang diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar sarjana strata satu (S1) pada program Studi Perbankan Syariah di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka, Jakarta Selatan.
2. Semua sumber yang digunakan dalam penulisan ini telah dicantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka, Jakarta Selatan.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain, maka bersedia menerima sanksi yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka, Jakarta Selatan.

Jakarta, 22 Oktober 2021



(Husin Pranoto)

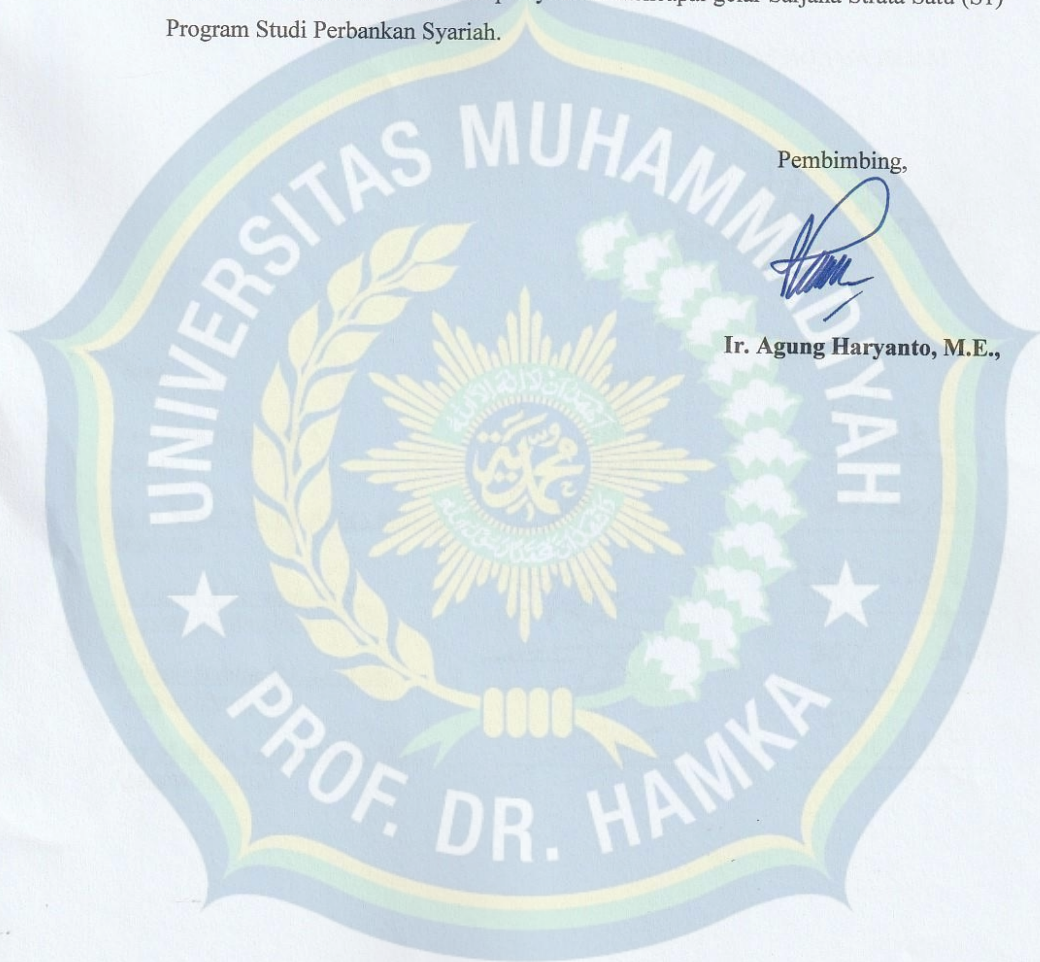
PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Aplikasi *Take Over* KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Berkah Ramadhan Cabang Kelapa Dua)”, ditulis oleh Husin Pranoto, NIM : 1007025048, telah disetujui untuk diajukan ke dalam sidang Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

Pembimbing,



Ir. Agung Haryanto, M.E.,

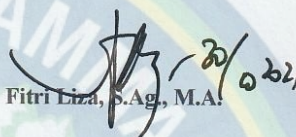






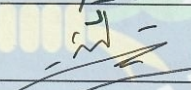
PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “Aplikasi *Take Over* KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah (Studi pada BPRS Berkah Ramadhan cabang Kelapa Dua Tangerang)”, ditulis oleh Husin Pranoto, NIM: 1007025048, telah diujikan pada hari Jum’at tanggal 22 Oktober 2021, diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,


Fitri Liza, S.Ag., M.A.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Fitri Liza, S.Ag., M.A.</u> Ketua		<u>30/10/21</u>
<u>Ai Fatimah Nur Fuad, Lc., M.A., Ph.D</u> Sekretaris		<u>28/10/21</u>
<u>Ir. Agung Haryanto, M.E.</u> Anggota/Pembimbing		<u>27/10/2021</u>
<u>Rahmat Dahlan S.E.L., M.Si.</u> Anggota/Penguji I		<u>30/10/2021</u>
<u>Nur Melinda Lestari SE.i., M.H.</u> Anggota/Pnguji II		<u>27/10/2021</u>

ABSTRAK

Husin Pranoto. *Aplikasi Take Over KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah (Studi pada BPRS Berkah Ramadhan)*. Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah. Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Prof. DR. Hamka. Penulis melakukan penelitian dalam ruang lingkup aplikasi *take over* KPR bank konvensional ke bank syariah. Dalam perbankan syariah *take over* merupakan hal yang sudah biasa dilakukan. Banyak nasabah yang melakukan pembiayaan di bank konvensional ingin beralih ke bank syariah khususnya dalam produk KPR. Bank syariah menawarkan layanan *take over* kepada nasabah agar nasabah terhindar dari bahaya riba. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia telah menetapkan fatwa tentang pengalihan hutang atau *take over* yang berisi tentang empat alternatif akad yang dapat digunakan perbankan syariah dalam melakukan *take over* yaitu akad *qardh* dan *murabahah*, *Syrirkah al milk* dan *murabahah*, *qardh* dan *ijarah*, *qardh* dan *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Namun dalam kenyataannya masih ada lembaga yang tidak mengikuti akad yang telah ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional sehingga menyimpang dari syariah. Aplikasi dalam pembiayaan *take over* juga kurang sesuai contohnya dalam agunan, nasabah *take over* KPR ke bank syariah dengan menggunakan jaminan rumah yang masih berstatus hutang, padahal barang yang bersifat hutang tidak dapat dijadikan sebagai jaminan atau agunan. Kemudian di negara lain dalam melakukan *take over* banyak yang memakai akad *musyarakah mutanaqisah*, akad ini dirasa lebih sesuai dengan syariah karena akad ini berpola bagi hasil ketika dua pihak bermitra untuk kepemilikan bersama suatu asset dalam bentuk properti, peralatan, perusahaan, atau lainnya. Akad *musyarakah mutanaqisah* sering digunakan di banyak Negara Islam lainnya untuk pembiayaan pemilikan rumah (pembelian, pembangunan, renovasi, dan pengalihan).

Keywords: Take Over, KPR, Dewan Syariah Nasional, Musyarakah Mutanaqishah.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul.....	i
Halaman Pernyataan Keaslian Skripsi.....	ii
Persetujuan Pembimbing.....	iii
Persetujuan Panitia Ujian.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Abstrak.....	vi
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	viii
Daftar Gambar.....	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Pembatasan Masalah.....	6
D. Perumusan Masalah.....	6
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
F. Kerangka Penelitian.....	8
G. Penelitian Terdahulu yang Relevan.....	9
H. Sistematika Penulisan.....	11

BAB II LANDASAN TEORI

A. <i>Take Over</i>	13
1. Pengertian <i>Take Over</i>	13
2. Manfaat dan Tujuan <i>Take Over</i>	16
3. Landasan Hukum <i>Take Over</i>	17
4. Sebab-sebab Terjadinya <i>Take Over</i>	18
5. Akad-akad dalam <i>Take Over</i> Syariah.....	19
B. KPR	
1. Pengertian KPR.....	34
2. Perbedaan KPR Konvensional dengan KPR Syariah.....	35

BAB III METODE PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian.....	37
B. Teknik Pengumpulan Data.....	38
C. Teknik Pengolahan Data.....	39
D. Teknik Analisis Data.....	40

BAB IV HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Perusahaan.....	41
B. Aplikasi <i>Take Over</i> KPR pada BPRS Berkah Ramadhan.....	44
C. Aplikasi dan Akad Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR yang Sesuai Syariah.....	48
D. Analisis akad pembiayaan <i>Take Over</i> KPR Syariah.....	53

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64

Daftar Pustaka.....	66
---------------------	----

Lampiran-Lampiran

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 :	Perbandingan dengan skripsi terdahulu.....	10
-------------	--	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	:	Kerangka Penelitian.....	9
Gambar 2.1	:	Skema akad IMBT.....	33
Gambar 3.1	:	Struktur BPRS Berkah Ramadhan.....	44
Gambar 4.1	:	Skema <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	57



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan tempat orang-orang beraktivitas seperti makan, tidur, tempat berkumpulnya keluarga dan berbagai macam kegiatan lainnya. Setiap manusia pasti membutuhkan tempat untuk tinggal dan menghabiskan waktu bersama orang-orang tercinta, itulah mengapa rumah menjadi kebutuhan pokok manusia. Seperti layaknya kebutuhan pokok lainnya, pemenuhan atas kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal harus dan mutlak untuk dipenuhi oleh nsetiap individu. Saat ini rumah memiliki beragam model dan bentuk karena disesuaikan dengan kebutuhan penghuninya.¹ Sebab itulah kebutuhan rumah oleh masyarakat semakin meningkat.

Seiring berjalannya waktu, permintaan pemilikan rumah semakin lama semakin meningkat. Itulah sebabnya banyak lembaga perbankan yang berinovasi untuk membuat dan mempromosikan suatu akad yang sering disebut dengan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Bank sebagai lembaga pada awalnya hanya merupakan tempat penitipan harta oleh para saudagar untuk menghindari adanya kejadian kehilangan, kecurian, ataupun bahkan perampokan selama proses perjalanan dari sebuah perdagangan.² Kemudian saat ini bank merupakan tempat masyarakat umum untuk menabung, investasi, dan meminjam dana.

Bank adalah suatu badan yang tugas utamanya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediaries*), yang menyalurkan dana dari pihak yang berkelebihan dana (*idle fund surplus unit*) kepada pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*deficit unit*) pada waktu yang ditentukan.³ Namun dalam prakteknya bank yang berbasis konvensional ini sangat memberatkan masyarakat yang menggunakan sistem bunga. Akhirnya banyak Negara-negara yang mulai membuat lembaga perbankan yang berbasis Islam yang mengacu pada nilai-nilai Islam dan meninggalkan riba.

Di Indonesia, ide awal tentang perlunya satu lembaga keuangan berbasis Islam mulai muncul dengan adanya pendapat yang disampaikan oleh K.H Mas Mansur, Ketua Pengurus

¹ Carapedia. *Pengertian dan Definisi Rumah*. http://carapedia.com/pengertian_definisi_rumah_info2053.html

² Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 23

³ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), h. 14

Besar Muhammadiyah periode 1937-1944 dimana beliau telah menguraikan tentang penggunaan bank konvensional sebagai hal yang terpaksa dilakukan karena umat Islam belum mempunyai bank sendiri yang bebas riba.⁴ Mendengar komentar tersebut banyak pengusaha yang ingin membangun lembaga keuangan yang berbasis Islam.

Seiring berkembangnya zaman, muncullah bank-bank yang berbasis Islam yang memberikan jasa layanan yang sesuai syariah. bank syariah memberikan jasa dan produk yang sesuai dengan syariah agar terhindar dari bahaya riba.

Lembaga perbankan syariah senantiasa memberikan layanan-layanan terbaik untuk nasabahnya, salah satunya yaitu pembiayaan KPR. KPR tergolong dalam jenis kredit konsumtif, yaitu kredit jangka pendek atau jangka panjang yang diberikan kepada debitor untuk membiayai kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah yang bersangkutan. KPR Syariah merupakan salah satu alternatif pembiayaan pembelian rumah. Hampir semua bank sekarang mempunyai divisi Syariah yang salah satu produknya adalah KPR Syariah. Adanya produk KPR membuat antusiasme masyarakat semakin meningkat dan sangat membantu masyarakat khususnya golongan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhannya. KPR memang sangat membantu masyarakat dalam kebutuhannya, namun tetap saja KPR pada konvensional memakai sistem bunga yang menjerat masyarakat apabila suku bunga berubah-ubah sehingga nasabah dalam melakukan pembayaran cicilan tersebut berubah-ubah pula. Masyarakat khawatir dengan adanya sistem konvensional yang menjerat, misalnya dalam KPR ini disaat kenaikan BBM maupun menjelang pemilu suku bunga menjadi naik dan otomatis angsuran pun menjadi naik.

Oleh sebab itu untuk menangani kekhawatiran masyarakat tersebut, lembaga perbankan menawarkan solusi alternatif berupa pola pembiayaan berbasis syariah. Kredit Pemilikan (KPR) Syariah lebih aman bagi para nasabah karena besarnya cicilan yang dikeluarkan sudah ditetapkan diawal dengan margin yang sudah ditentukan. Jadi dengan pola syariah, dalam membayar besarnya cicilan apabila terjadi kenaikan suku bunga, maka tidak akan menyebabkan kenaikan margin yang diambil bank. Apabila nasabah membeli rumah melalui KPR syariah, maka sampai jangka waktu yang ditentukan besar cicilan yang dikeluarkan tidak berubah atau tetap. Disamping itu apabila nasabah mengalami kendala pada pembayarannya, bank syariah lebih memberikan kemudahan bagi nasabah, dan apabila

⁴ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, h. 29

nasabah ingin melunasi pembayaran KPR lebih awal, bank Syariah tidak mengenakan pinalti kepada nasabah seperti halnya KPR pada bank konvensional.

Semakin pintarnya masyarakat dalam memilih layanan yang berbasis syariah, maka banyak nasabah yang ingin memindahkan semua transaksi yang sedang dilakukan pada bank konvensional ke transaksi bank syariah. Bank syariah mulai merespon hal tersebut dan bertujuan agar nasabah terhindar dari hal-hal yang mengandung ribawi, Allah berfirman dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 278-279,

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ (٢٧٨) فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن رُغِوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلَمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ (٢٧٩)

278. Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.. 279. Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak menganiaya dan tidak (pula) dianiaya.

Dengan melihat banyaknya keluhan yang nasabah dapatkan, maka bank syariah menawarkan jasa pelayanan *take over* atau pengalihan utang dari bank konvensional ke bank syariah sehingga memudahkan nasabah dalam menghilangkan sesuatu hal yang berbau ribawi. Pembiayaan berdasarkan *take over* adalah salah satu bentuk pelayanan bank syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah berdasarkan permintaan nasabah.⁵ Sedangkan *take over* menurut Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/VI 2002 yang disebut juga dengan pengalihan hutang. Pengalihan hutang yang dimaksud disini adalah pengalihan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.⁶

Peralihan utang dalam hukum Islam tidak diatur secara tersurat dalam Al Qur'an dan Al Hadits, tetapi hal ini bisa diatur berdasarkan ijtihad atau fatwa yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional NO. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Berdasarkan fatwa diatas, maka dapat disimpulkan bahwa

⁵ Yunita, Litia, *Pembiayaan Take Over Bank Syariah*. <http://litiayunita.blogspot.com/2012/06/pembiayaan-take-over-bank-syariah.html> (diakses 20 januari 2014)

⁶ Anggun Dini. *Take Over Syariah*. <http://anggundineey17.blogspot.com/2012/12/bab-i-pendahuluan-a.html> (diakses 29 januari 2014)

pengalihan utang atau take over diperbolehkan oleh hukum Islam , dengan kata lain hukumnya tidak Haram.

Bank syariah saat ini menggunakan akad *qard* dan *murabahah* dalam pembiayaan KPR. *Qard* adalah pinjaman kebajikan/lunak tanpa imbalan biasanya untuk pembelian barang-barang *fungible* (yaitu barang yang dapat diperkirakan dan diganti sesuai berat, ukuran, dan jumlahnya).⁷ Sedangkan *murabahah* yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya pada waktu jatuh tempo.⁸

Prakteknya yaitu nasabah yang ingin melakukan *take over* pembiayaannya di bank konvensional membuat perjanjian terlebih dahulu dengan bank syariah dengan menggunakan akad *qardh* dan *murabahah*. pertama bank memberikan dana pinjaman kepada calon nasabah menggunakan akad *qardh*, setelah utang nasabah di bank konvensional lunas dan kepemilikan sepenuhnya milik nasabah, maka nasabah menjual asset itu kepada bank syariah untuk melunasi hutang *qardh*-nya kepada bank syariah. setelah itu bank syariah menjual kembali asset tersebut kepada nasabah dengan akad *murabahah*, lalu nasabah membayar dengan cara mengangsur sesuai perjanjian yang telah diperbuat.

Akad yang dipakai dalam melakukan *take over* tersebut diperbolehkan dalam syariah karena tidak mengandung unsur riba. Tetapi, pada kenyataannya akad yang digunakan tidak diterapkan sebagaimana mestinya. Kemudian akad tersebut dirasa penulis terlalu berbelit-belit karena tidak semua calon nasabah yang mengerti dengan penjelasan akad terbut. Kemudian dalam hal prakteknya akad tersebut menimbulkan *bai' gharar* dan *bai' al-inah*. Ini disebabkan oleh akad perjanjian *murabahah* dimana salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah komoditas barang dibeli dari pihak ketiga sehingga komoditas barang dari nasabah itu sendiri dengan perjanjian '*buy back*' atau pembelian kembali hampir sama dengan transaksi bunga.

Gharar berarti akibat, bencana, bahaya, risiko, dan ketidakpastian. Dalam istilah fiqh mu'amalah, *gharar* berarti melakukan sesuatu secara membabi buta tanpa pengetahuan yang mencukupi atau mengambil risiko sendiri dari suatu perbuatan yang mengandung risiko tanpa mengetahui dengan persis apa akibatnya atau memasuki kancah risiko tanpa memikirkan

⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008) h. 46

⁸ Karnaen A. Perwataatmadja dan Hendri Tanjung, *Bank Syariah: Teori, Praktik dan peranannya* (Jakarta:PT Senayan Abadi, 2011) h. 77

konsekuensinya.⁹ Lalu *bai' al-inah* adalah suatu bentuk perdagangan dimana penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan suatu harga tertentu yang diangsur sampai batas waktu tertentu. Setelah itu, pembeli langsung menjual kembali asset kepada penjual dengan harga tunai yang lebih rendah dari harga yang disepakati sebelumnya.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan pengkajian lebih dalam tentang *take over* pembiayaan KPR dalam sebuah skripsi yang berjudul “Aplikasi *Take Over* KPR Bank Konvensional Ke KPR Bank Syariah (Studi pada BPRS Berkah Ramadhan)”

B. Identifikasi Masalah

1. *Take over* pembiayaan permodalan usaha
2. *Take over* pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)
3. *Take over* pembiayaan kendaraan

C. Pembatasan Masalah

Pada penulisan skripsi ini, penulis mencoba membatasi masalah agar lebih terarah dan untuk menghindari terjadinya penyimpangan permasalahan, maka penulis membatasi hanya pada pembahasan tentang aplikasi *take over* KPR.

D. Perumusan Masalah

1. Bagaimana aplikasi akad pembiayaan *take over* KPR syariah pada BPRS Berkah Ramadhan?
2. Bagaimana akad pembiayaan *take over* KPR syariah yang relevan dan sesuai syariah?

⁹ Adiwarmanto A. Karim, *Ekonomi Mikro Islam* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007) h.199

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui aplikasi akad pembiayaan *take over* KPR pada BPRS Berkah Ramadhan
- b. Untuk mengetahui akad pembiayaan *take over* KPR yang lebih relevan dan nyata yang sesuai dengan syariat Islam.

2. Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan agar memberikan manfaat yang besar bagi penulis dan bagi yang membaca penelitian ini. Manfaat utama penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Bagi Penulis

1. Mendapatkan keilmuan bagi penulis selama 4 tahun di Fakultas Agama Islam Program Studi Perbankan Syariah.
2. Memberikan pemahaman bagi penulis tentang pengetahuan akan aplikasi akad pembiayaan *take over* KPR syariah
3. Memperluas wawasan dan pengetahuan dalam pengembangan ekonomi Islam.
4. Sebagai bahan pertimbangan dan perbandingan antara teori yang sudah dipelajari selama masa perkuliahan dengan praktik dan kondisi di lapangan.

b. Bagi Perusahaan

Sebagai masukan bagi Bank Syariah Mandiri tentang bagaimana aplikasi aplikasi akad pembiayaan *take over* KPR yang sesuai dengan syariah, serta sebagai bahan pertimbangan antara bank yang lainnya.

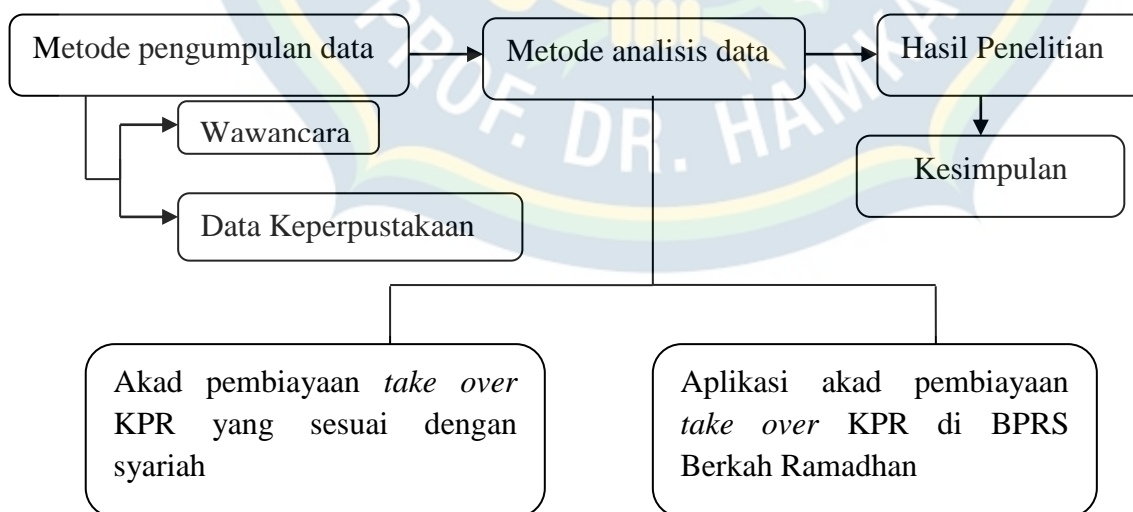
c. Bagi Akademis

1. Dengan hasil penelitian ini diharapkan agar dapat bermanfaat sebagai bahan referensi bagi penelitian yang lain serta menambah pengetahuan mengenai Telaah Konsep *Take Over* KPR Bank Konvensional ke Bank Syariah.
2. Bagi universitas dan mahasiswa-mahasiswi lain, penelitian ini dapat dijadikan studi literatur dan untuk penelitian lebih lanjut bagi yang berminat.

F. Kerangka Penelitian

Metode penelitian skripsi ini adalah menggunakan metode penelitian survey yang diambil secara kualitatif yang menghasilkan data-data yang terdiri dari data primer dan data sekunder. Penulis melakukan penelitian ini pada Bank Syariah Mandiri Cabang Rawa Mangun. Berikut penulis gambarkan tentang kerangka penelitian yang telah penulis buat:

Gambar 1.1
Kerangka Metode Penelitian



G. Penelitian Terdahulu yang Relevan

1. Desain Akad Pembiayaan *Take Over* Syariah di Bank Muamalat Indonesia, Farida Sutarsih, 2008, Perbankan Syariah Program Studi Muamalat Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Syarif Hidayatullah. Pada skripsi ini dibahas tentang *take over* yang lebih ditekankan ke studi tinjauan hukum Islam, sementara penulis menganalisis tentang aplikasi *takeover* itu sendiri dan akad apa saja yang dipakai dalam melakukan *take over* yang sesuai dengan prinsip syariah.
2. Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan, Sugiawati, Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi, Universitas Sumatera Utara. Pada skripsi ini hanya menjelaskan tentang akad KPR saja tentang bagaimana pengajuannya dan akad yang dipakinya. Kemudian bagaimana bank mempertimbangkan pemberian kredit kepada nasabah yang ingin melakukan KPR.
3. Analisa Perjanjian *Take Over* di Bank DKI Syariah, M. Koni Romaini Aziz, Program Studi Muamalat (Ekonomi Islam), UIN Syarif Hidayatulloh. Pada skripsi ini dijelaskan bagaimana aplikasi *take over* yang terjadi di bank DKI Syariah dan apa saja yang menjadi masalah dalam melakukan *take over*. kemudian beberapa kelemahan yang terjadi di bank DKI syariah dalam melakukan *take over*.

Tabel 1.1

Perbandingan dengan Skripsi Terdahulu

No	Judul Skripsi	Persamaan	Perbedaan
1.	Desain Akad Pembiayaan <i>Take Over</i> Syariah di Bank Muamalat Indonesia, Farida Sutarsih	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pembahasan membahas <i>take over</i> 2. Aplikasi <i>take over</i> KPR 3. Metode penelitian (deskriptif kualitatif) 	<ol style="list-style-type: none"> 2. Studi kasus di Bank Muamalat Indonesia 3. Pembahasan membahas akad <i>take over</i> KPR di Bank Muamalat Indonesia 4. Membahas desain akad <i>take over</i> pada Bank Muamalat Indonesia
2.	Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan, Sugiawati	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membahas tentang KPR (Kredit Pemilikan Rumah) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Studi kasus pada Bank BNI Syariah cabang Medan 2. Membahas tentang pertimbangan pemberian akad pembiayaan KPR
3.	Analisa Perjanjian <i>Take Over</i> di Bank DKI Syariah, M. Koni Rumaini Aziz	<ol style="list-style-type: none"> 1. Membahas tentang <i>take over</i> 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Studi kasus pada Bank DKI Syariah 2. Akad yang di analisa menggunakan akad IMBT.

H. Sistematika Penulisan

Secara garis besar skripsi ini terdiri dari 5 (lima) bab dengan bahasan masing-masing, agar mendapat arah dan gambaran yang jelas mengenai hal yang tertulis, berikut ini sistematika penulisannya secara lengkap :

BAB I :

Pendahuluan, bab pendahuluan ini berisi Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat penelitian, Kajian Pustaka, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II :

Landasan Teori, bab ini akan menjabarkan tinjauan teori yang berkaitan dengan apa itu akad, pengertian bank syariah dan konvensional, arti dari KPR dan akad yang dipakai dalam KPR. Pengertian, penerapan dan prinsip *take over*.

BAB III :

Metodologi Penelitian, bab ini terdiri dari jenis dan objek penelitian, jenis data, teknik pengelolaan data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data.

BAB IV :

Hasil Penelitian mengenai bagaimana pendekatan yang dilakukan oleh bank dalam menetapkan margin. Kemudian bagaimana aplikasi *take over* pada bank, apakah sudah sesuai syariah atau belum. Dasar hukum diperbolehkannya *take over*.

BAB V :

Penutup, bab ini terdiri atas kesimpulan-kesimpulan hasil penelitian yang merupakan jawaban dari perumusan masalah dalam penelitian. Di samping itu juga berisikan tentang saran dari penulis sebagai acuan untuk ke depannya yang lebih baik untuk perbankan syariah.

Daftar Pustaka

- A. Perwataatmadja, Karnaen dan Hendri Tanjung. *Bank Syariah: Teori, Praktik dan peranannya*. Jakarta:PT Senayan Abadi, 2011
- Al-Qur'an dan terjemahannya.
- Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2007
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Ash-Shawi, Shalah dan Abdulloh al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, diterjemahkan oleh Abu Umar Basyir. Jakarta: Darul Haq, 2011
- Asmawin, Hidayatulloh." Pengertian *Murabahah* menurut Para Ahli, "http://dayatfsh.blogspot.com/2013/02/murabahah-menurut-perspektif-fatwa-dsn_3773.html diakses 25 April 2014
- BPRS Berkah Ramadhan. www.Berkahramadhan.com, http://berkahramadhan.co.id/index.html, diakses pada tanggal 27 juli 2014
- Bungin, Burhan. *Penelitian Kualitatif: Komunikasi, Ekonomi, Kebijakan Publik, dan Ilmu Sosial Lainnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007
- Carapedia. *Pengertian dan Definisi Rumah*. http://carapedia.com/pengertian_definisi_rumah_info2053.html (diakses 29 januari 2014)
- Dahlan, Rahmat dan Arif Hamzah, *Hadits-hadits Ekonomi*, (Jakarta: Uhamka, 2011
- Dendawijaya, Lukman. *Manajemen Perbankan*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2009.
- Dini, Anggun. *Take Over Syariah*. http://anggundineey17.blogspot.com /2012/12/bab-i-pendahuluan-a.html (diakses 29 januari 2014)
- Djamil, Fathurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijarah*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia NO 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *qard*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002
Tentang Pengalihan Utang

Hadi, Sutrisno. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Andi, 2004

Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*. Yogyakarta: Andi Offset, 2004

Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000

Hasan, M.Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004

Huda, Nurul dan Mohamad Heykal. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana, 2010.

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

Kangmoes. *Pengertian KPR*. www.kangmoes.com/artikel-tips-trik-ide-menarik-kreatif-properti-2/pengertian-kpr.html, diakses pada 12 juni 2014

Karim, Adiwarmanto A. *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007

Karim, Adiwarmanto A. *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011

Karim, Adiwarmanto. *Bank Islam, Analisis dan Fiqih Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2006.

Karim, Adiwarmanto. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013

Leksono, Sonny. *Penelitian Kualitatif Ilmu Ekonomi: Dari Metodologi ke Metode*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013

Litia, Yunita. *Pembiayaan Take Over Bank Syariah*
<http://litiayunita.blogspot.com/2012/06/pembiayaan-take-over-banksyariah.html>
(diakses 20 januari 2014)

Muqarrobun, Ahmad. <http://warungekonomiislam.blogspot.com/2012/11/alqardh.html> diakses pada tanggal 18 mei 2014

Nadratuazzaman Hosen, *Makalah Musyaraqah Mutanaqisah.*

www.ekonomisyariah.org/download/artikel/makalah%20Musyarakah%20

[Muanaqishah_Nadratuazzaman.pdf](#). diakses pada 28 juli 2014

Paus, Christopher dan Bryan Lowes, *Kamus Lengkap Ekonomi*, diterjemahkan oleh Tumpal Rumapea dan Posman Haloho. Jakarta: Erlangga, 1994

Property kita. *Perbedaan KPR Syariah dan KPR Konevensional*. <http://blog.propertykita.com/konsultasi/kpr-konsultasi/perbedaan-kpr-syariah-dan-konvensional/> diakses pada 12 juni 2014

Rochaety, Eti dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005

Rusyd, Ibnu. *Bidayatu'l Mujtahid*, diterjemahkan oleh M.A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah. Semarang: Asy-Syifa, 1990

Sholahuddin, M. *Asas-asas Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007

Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2009.

Syarifuddin, Amir. *Garis-Garis Besar Fiqih*. Jakarta: Kencana, 2003

Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah

Wawancara pribadi dengan Bapak Witono. Jakarta, 6 agustus 2014