

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NASABAH
MELAKUKAN *TAKE OVER* KPR BANK KONVENSIONAL
KE BANK BRISYARIAH BANJARMASIN**

SKRIPSI

**OLEH
FAISAL FAJAR**



**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2016 M / 1437 H**

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NASABAH
MELAKUKAN *TAKE OVER* KPR BANK KONVENSIONAL
KE BANK BRISYARIAH BANJARMASIN**

Skripsi

**Diajukan kepada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
Dalam Ilmu Perbankan Syariah**

Oleh

Faisal Fajar

1201160333

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2016 M / 1437 H**

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah melakukan take over KPR bank konvensional ke Bank BRISyariah Banjarmasin


Ditulis oleh : Faisal Fajar
N I M : 1201160333
Fakultas : Syariah dan Ekonomi Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Jurusan : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2015/2016
Tempat dan tanggal lahir : Pagatan, 28 April 1992
Alamat : Jl. An Nur Gg. Bahagia I RT. V No. 86 Desa Pasar Baru Kec. Kusan Hilir Kab. Tanah Bumbu Kalimantan Selatan 72273


Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 23 Juni 2016

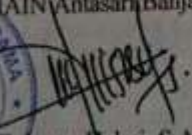
Pembimbing II,

Pembimbing I,


Drs. Nispan Rahmi, M.Ag
NIP. 196705011994031005


Patimatu Jahra, S.Ag, MSI
NIP. 197404182002122001

Mengetahui,
Ketua Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Antasari Banjarmasin,


Rahman Helmi, S.Ag, MSI
NIP. 197405081999031002



PENGESAHAN


Skripsi yang berjudul: "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan *Take Over* KPR Bank Konvensional ke Bank BRISyariah Banjarmasin", ditulis oleh Faisal Fajar, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 19 Juli 2016 M.

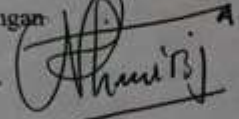


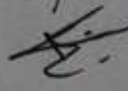
Dinyatakan LULUS dengan predikat: **A (Amat Baik)**

Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
IAIN Antasari Banjarmasin



Dr. H. Ahmadi Hasan, M.H.
NIP. 1974041820021220011

Tim Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Drs. Nispan Rahmi, M.Ag (Ketua)	1. 
2. Patimatu Jahra, S.Ag, MSI (Anggota)	2. 
3. Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, MHI (Anggota)	3. 
4. Hj. Inawati Mohammad Jainie Jarajap, MA (Anggota)	4. 

MOTTO

JANGAN BOSAN JADI ORANG BAIK

Belajar itu harus berani berkorban:

“BONDO BAHU PIKIR, LEK PERLU SAK
NYAWANE PISAN”

اجتهد فوق المستوي الأخرى

KATA PERSEMBAHAN

A bachelor degree, 4 years, more than 20 lectures, 50 courses and 80 final examinations, 148 credit hours, hundreds of assignment and works, millions of rupiah, millions of effort, joy and tear ...

And countless of syuker for being able to reach this point of my life and surviving this beloved IAIN Antasari Banjarmasin. A very long journey indeed, yet longer journey awaits.

Yang Utama Dari Segalanya ...

Sembah sujud serta syukur kepada Allah swt. Taburan cinta dan kasih dan kasih sayang-Mu telah memberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan cinta. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam selalu terlimpahkan keharibaan Rasulullah Muhammad SAW.

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang yang sangat kukasihi dan kusayangi.

Ibunda dan Ayahanda Tercinta

Sebagai tanda bakti, hormat dan rasa terima kasih yang tiada terhingga kupersembahkan karya kecil ini kepada ibu dan ayah yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, cinta kasih, motivasi, doa dan nasehat yang tidak mungkin dapat kubalas hanya dengan selembat kertas yang bertuliskan persembahan.

Untuk kedua adikku, Asiah Amela Rausuma dan Ahmad Nur Ilham yang selalu menjadi sinar di dalam gelapku, ketika aku sedang tersesat di dalam gulita. Dan semua keluarga yang telah memberikan bantuan riil dan moril.

Dan untuk PSB '12, kalian adalah best friends ever in my heart. May Allah bless our life at dunya untill akheerah.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Fenom konsonan Bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lagi dengan dan tanda sekaligus.

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	bā`	B	-
ت	tā`	T	-
ث	sā`	ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jīm	J	-
ح	hā`	ḥ	ha (dengan titik dibawah)
خ	khā`	Kh	-
د	Dāl	D	-
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	rā`	R	-
ز	Zai	Z	-
س	Sīn	S	-
ش	Syīn	Sy	-

ص	Ṣād	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Dād	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭā`	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	zā`	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	-
ف	fā`	F	-
ق	qāf	Q	-
ك	kaf	K	-
ل	lām	L	-
م	mim	M	-
ن	nun	N	-
و	wāwu	W	-
ه	hā`	H	-
ء	hamzah	‘	Apostrof
ي	yā`	Y	-

B. Konsonan rangkap karena *syaddah* ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta‘aqqidīn</i>
عِدَّة	Ditulis	<i>‘iddah</i>

C. Tā’marbūtah

1. Apabila dimatikan ditulis h.

Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat, dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki lafal aslinya.

Contoh: هبة ditulis *hibbah*

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan h.

Contoh: كرامة الأولياء ditulis *Karāmah al auliyā* ‘

2. Apabila ta’marbūtah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis t.

Contoh: زكاة الفطر ditulis *Zakātul-fitri*

D. Vokal Pendek

◌َ	kasrah	Ditulis	<i>I</i>
◌ِ	fathah	Ditulis	<i>A</i>
◌ُ	dammah	Ditulis	<i>U</i>

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جاهلية	Ditulis	<i>ā</i> <i>jāhiliyyah</i>
2	Fathah + ya’mati يسعى	Ditulis	<i>ā</i> <i>yas‘ā</i>
3	Kasrah + ya’mati كريم	Ditulis	<i>ī</i> <i>kaīm</i>
4	Dammah + wawu mati فروض	Ditulis	<i>ū</i> <i>furūḍ</i>

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya’ mati بينكم	Ditulis	<i>Ai</i> <i>bainakum</i>
---	----------------------------	---------	------------------------------

G. Vokal-vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof (')

Contoh: أنتم ditulis *a'antum*.

H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf qamariyah ditulis *al-*

Contoh: القلم ditulis *al-qalamu*

2. Bila diikuti huruf syamsiyyah, huruf *al-* diganti dengan huruf syamsiyyah yang mengikutinya.

Contoh: الشمس ditulis *al-syamsu* (baca: asy-syamsu)

I. Kata dalam Rangkaian Frasa atau Kalimat

1. Ditulis kata per kata, atau

2. Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dalam rangkaian tersebut.

Contoh: في القرآن الكريم ditulis *fi al-Qur'ān al-kaīm*.

J. Huruf Kapital

Penulisan huruf kapital atau besar disesuaikan dengan EYD.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ مُحَمَّدٍ وَعَلَى
آلِهِ وَأَصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ. أَمَّا بَعْدُ.

Segala puji dan syukur terhadap Allah swt. yang telah memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Melakukan *Take Over* KPR Bank Konvensional ke Bank BRISyariah Banjarmasin”.

Shalawat beriring salam tak lupa selalu terucapkan kepada Nabi Muhammad saw., keluarga, sahabat serta pengikut beliau hingga akhir zaman.

Penyelesaian skripsi ini tentunya tidak lepas dari dukungan dan bantuan beberapa pihak. Maka melalui karya ini, penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dekan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Antasari Banjarmasin, Bapak Prof. DR. H. Ahmadi Hasan, MH. yang telah menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. Ketua jurusan Perbankan Syariah Bapak Rahman Helmi, S.Ag, MSI yang berkenan mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Drs. Nispan Rahmi, M.Ag selaku pembimbing satu dan Ibu Patimatu Jahra, S.Ag, MSI sebagai pembimbing dua yang telah memberikan motivasi, arahan, dukungan, bimbingan, petunjuk dan koreksi terhadap penyusunan skripsi ini.

4. Pimpinan, karyawan serta para responden di Bank BRISyariah KCP Kayu Tangi dan Bank BRISyariah Kantor Cabang Banjarmasin, sangat kooperatif memberikan informasi yang sangat berharga bagi penelitian yang penulis lakukan.

Selanjutnya, penulis hanya dapat berdoa semoga semua pihak yang telah mendukung dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini diberikan oleh Allah swt. ganjaran pahala berlipat ganda baik di dunia, maupun di akhirat kelak. *Āmīn Ya Rabbal ‘Ālamīn.*

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sebuah kesempurnaan, namun penulis berharap semoga apa yang telah tertuang dalam karya ini dapat bermanfaat bagi siapa saja yang memerlukannya dalam menambah ilmu pengetahuan. *Āmīn Ya Rabbal ‘Ālamīn.*

Banjarmasin, 23 Juni 2016

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTTO	vi
KATA PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Signifikansi Penelitian	10
E. Definisi Operasional	11
F. Kajian Pustaka	12
G. Sistematika Penulisan	13

BAB II TAKE OVER

A. Akad	14
1. Pengertian Akad	14
2. Unsur-Unsur Akad	15
3. Akad <i>Tabarru'</i>	16
4. Akad <i>Tijarah</i>	18
B. <i>Take Over</i> dan <i>Hiwālah</i>	19
1. Pengertian <i>Take Over</i>	19
2. Pengertian <i>Hiwālah</i>	20
3. Landasan Hukum <i>Hiwālah</i> sebagai Produk Perbankan Syariah	22
a. Landasan Syariah	22
b. Landasan Hukum Positif	23
4. Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Hutang	24
C. Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan <i>Take Over</i>	28
D. Penyebab Terjadinya <i>Take Over</i> Pembiayaan KPR	33
1. Faktor Intenal	33
2. Faktor Eksternal	35

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian	37
B. Lokasi Penelitian	38
C. Data dan Sumber Data	38
D. Teknik Pengumpulan Data	39
E. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data	40

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	41
1. Sejarah Ringkas Perusahaan	41
2. Visi-Misi Bank BRISyariah	43
3. Nilai-Nilai Utama Budaya Kerja Bank BRISyariah	44
4. Struktur Organisasi	52
B. Penyajian Data	53
1. Identitas Responden	53
2. Deskripsi Hasil Penelitian	54
C. Analisis Data	63
1. Analisis tentang aplikasi konsep <i>take over</i> KPR di Bank BRISyariah KCP Kayu Tangi Banjarmasin	63
2. Analisis tentang faktor yang melatar belakang bagi nasabah dalam melakukan <i>take over</i> dari bank konvensional ke Bank BRISyariah.....	68

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	75
B. Saran-saran	76
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN-LAMPIRAN	79
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	95

DAFTAR TABEL

Tabel 1.2. Perbandingan Pembiayaan Per Akad	5
Tabel 4.3. Tabel Perhitungan Pembiayaan Dengan <i>Flat Rate</i> (Dalam Ribuan)	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Perkembangan Pembiayaan Dan <i>Market Share</i> Perbankan Syariah...4	4
Gambar 2.1. Akad <i>Tabarru'</i> Dan Akad <i>Tijārah</i>19	19
Gambar 2.2. Alur Penentuan Akad Untuk Pembiayaan <i>Take Over</i>28	28
Gambar 2.3. Alur Penetapan Akad Pembiayaan <i>Take Over</i> Dan Sindikasi.....29	29
Gambar 2.4. Alur Penentuan Akad Untuk Pembiayaan <i>Take Over</i> Sindikasi31	31
Gambar 2.5. Alur Penentuan Akad Untuk Pembiayaan <i>Take Over Non-Sindikasi</i>32	32
Gambar 4.1. Struktur Organisasi PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Kayu Tangi52	52
Gambar 4.2. Skema <i>Take Over</i> KPR Pada Bank BRISyariah55	55