

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kebutuhan manusia semakin kompleks sejalan dengan perubahan zaman dan kemajuan di masyarakat. Ini mencakup kebutuhan pokok seperti sandang, pangan, dan papan, yang harus diprioritaskan sebelum memenuhi kebutuhan sekunder dan tersier. Pada tingkat awal atau yang disebut sebagai kebutuhan primer, manusia memerlukan sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman), dan papan (tempat tinggal). Setelah kebutuhan primer tercukupi, manusia kemudian mulai memikirkan kebutuhan sekunder atau tingkat keduanya, yang mencakup sepatu, sepeda, pendidikan, dan lain sebagainya. Proses ini berlanjut dengan munculnya kebutuhan tingkat ketiga (*tertiary needs*), kebutuhan tingkat keempat (*quartary needs*), dan seterusnya. Seseorang hanya akan mencapai suatu tingkat kebutuhan tertentu setelah kebutuhan sebelumnya atau kebutuhan yang paling mendasar telah terpenuhi. Oleh karena itu, kebutuhan menjadi fokus utama dalam kehidupan masyarakat dan menjadi pemicu lahirnya ilmu ekonomi (Handini, 2019).

Setiap individu perlu dapat bertahan hidup dan memenuhi kebutuhannya, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal yang terus meningkat seiring pertambahan penduduk. Tempat tinggal adalah suatu keperluan esensial bagi manusia, sejajar dengan kebutuhan akan makanan dan pakaian. Bagi keluarga, rumah memiliki peran penting sebagai tempat

berlindung dan beristirahat setelah menjalani rutinitas pekerjaan dan aktivitas sehari-hari. Kepemilikan rumah pribadi menjadi impian bagi banyak individu.

Rumah bukan hanya sebagai tempat tinggal layak, melainkan juga mencerminkan harkat dan martabat penghuninya serta menjadi aset pemilikinya. Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat At-Talaq ayat 6 yang berbunyi :

اَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوهُنَّ عَلَيْنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَىٰ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فَمُزْجِعٌ لَهُ أُخْرَىٰ ٦

Artinya: “Tempatkanlah mereka (para istri yang dicerai) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Jika mereka (para istri yang dicerai) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya sampai mereka melahirkan, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anakmu maka berikanlah imbalannya kepada mereka; dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu sama-sama menemui kesulitan (dalam hal penyusunan), maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”

Dalam perspektif Islam, rumah dianggap sebagai surga pribadi (*baiti jannati*), tidak hanya sebagai simbol status ekonomi, tetapi juga membentuk karakter, akhlak, dan kepribadian bangsa.

Setiap orang tentu mendambakan akan memiliki rumah yang sesuai dengan keinginannya. Rumah bukan hanya sekedar tempat tinggal, tetapi juga merupakan lambang kestabilan dan keberhasilan dalam kehidupan. Memiliki rumah yang memenuhi standar kehidupan yang layak adalah kunci untuk menjamin kebutuhan fisik individu serta kesejahteraan

keluarga. Rumah yang nyaman dan aman memberikan tempat perlindungan bagi anggota keluarga, menciptakan lingkungan yang stabil untuk tumbuh dan berkembang. Namun, mewujudkan impian memiliki rumah yang diidamkan tidaklah semudah yang dibayangkan. Berbagai faktor kompleks mempengaruhi kemampuan seseorang untuk membeli atau memiliki rumah impian mereka.

Selain harga rumah yang tinggi, faktor-faktor seperti persyaratan pembiayaan yang ketat, kurangnya akses terhadap pembiayaan, dan kondisi ekonomi yang tidak stabil juga menjadi kendala dalam mencapai tujuan tersebut. Salah satu faktor utama yang menyulitkan adalah kenaikan harga properti yang terus meningkat dari waktu ke waktu. Harga rumah yang tinggi menjadi hambatan besar bagi banyak orang dalam merealisasikan impian mereka memiliki tempat tinggal yang nyaman dan sesuai dengan keinginan. Dalam menghadapi tantangan ini, masyarakat dan pemerintah perlu bekerja sama untuk menciptakan kebijakan yang mendukung aksesibilitas terhadap perumahan yang terjangkau bagi semua lapisan masyarakat (Handini, 2019).

Harga rumah yang terus meningkat secara signifikan membuat banyak orang kesulitan untuk membelinya secara langsung dengan uang tunai. Menabung untuk tujuan pembangunan rumah juga memerlukan waktu yang cukup lama. Setiap tahun, harga material bangunan cenderung meningkat, yang menjadi kendala dalam mewujudkan impian memiliki rumah. Oleh karena itu, membeli rumah dengan sistem angsuran atau

menyewa dapat menjadi alternatif yang layak dipertimbangkan. (Handini, 2019).

Oleh karena itu, pembiayaan melalui bank konvensional dengan fasilitas Kepemilikan Rumah (KPR) atau bank syariah dengan fasilitas Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) menjadi alternatif. Dalam hal ini peran bank menjadi perantara antara pembeli dan penjual rumah. Bank dapat menyediakan layanan Kepemilikan Rumah (KPR) sebagai solusi bagi mereka yang tidak dapat membeli rumah secara tunai (Handini, 2019). Meskipun umumnya bank konvensional menerapkan sistem bunga dalam KPR, hal ini menimbulkan keraguan bagi masyarakat Muslim karena bunga dianggap identik dengan riba yang diharamkan dalam Islam (Ghofur, 2016).

Bagi umat Islam, termasuk dalam Muamalah, yang harus sesuai dengan petunjuk Al-Quran dan Hadis. Berikut landasan syariah mengenai muamalah dan riba berdasarkan Al-Quran surat An-Nisa Ayat 29 Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Dalam ayat ini, Allah melarang hamba-hamba-Nya yang beriman untuk mengonsumsi harta sebagian mereka dengan cara yang batil, yakni

melalui berbagai usaha yang tidak sesuai dengan syariat Islam. Contoh dari praktik tersebut meliputi riba, judi, dan berbagai bentuk penipuan lainnya.

Prinsip ini berlandaskan pada keridhaan, yang menunjukkan bahwa transaksi yang dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama diperbolehkan, asalkan tidak bertentangan dengan larangan yang ditetapkan oleh Allah dan Rasul-Nya. Namun, jika transaksi tersebut melanggar larangan Allah dan Rasul-Nya, meskipun berdasarkan kesepakatan bersama, tetap dianggap terlarang. Sistem bunga dalam kredit pemilikan rumah di bank konvensional dianggap sebagai transaksi ribawi, yang dilarang bagi masyarakat muslim (Ghofur, 2016).

Peran perbankan syariah menjadi solusi bagi mereka yang mencari fasilitas perbankan tanpa riba. Perbankan syariah, yang semakin berkembang, memberikan pelayanan tanpa bunga kepada nasabah. Bank syariah perlu mengembangkan produk inovatif, beragam, dan pelayanan memuaskan sesuai dengan tuntutan bisnis modern, mendorong para praktisi dan akademisi di bidang keuangan syariah untuk tetap aktif dan kreatif menghadapi tantangan dan perkembangan bisnis.

Kemunculan produk kepemilikan rumah syariah pada bank syariah telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari *riba* (bunga). KPR syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah. (Handini, 2019) menyatakan Ada beberapa akad dalam KPR syariah, yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan

konstruksi (*istishna'*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*).

Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) menawarkan keamanan yang lebih bagi nasabah karena menjamin kepastian besaran cicilan. Meskipun sistem bagi hasil mengalami peningkatan, jumlah cicilan tetap tidak berubah. Dalam model pembiayaan syariah, meskipun terjadi kenaikan bagi hasil, hal ini tidak akan mempengaruhi margin yang ditetapkan oleh bank. Sejak awal perjanjian atau akad, margin yang diambil oleh bank dan jumlah cicilan yang harus dibayar oleh nasabah sudah ditentukan. Jika nasabah membeli rumah melalui KPRS, maka besaran cicilan yang harus dibayar akan tetap sama hingga masa kepemilikan berakhir. Dengan prinsip syariah, yang mengharuskan adanya kesepakatan di awal, besaran cicilan tetap (*fixed*) tanpa perubahan sampai tenor selesai. Sebaliknya, pada pembiayaan KPR konvensional, cicilan *fixed* biasanya hanya berlaku selama satu, dua, atau tiga tahun, setelah itu bunga menjadi *floating*, yang dapat mengalami fluktuasi tergantung pada kondisi pasar (Pratama, 2018).

Salah satu strategi pemasaran yang diterapkan oleh bank saat ini adalah melalui pengalihan kepemilikan rumah (KPR). Pengalihan KPR merupakan proses memindahkan fasilitas KPR nasabah dari satu bank ke bank lain. Praktek ini umum terjadi, di mana dana yang dipindahkan melibatkan sisa pokok pinjaman nasabah dari bank asal. Setelahnya, nasabah melunasi sisa pokok pinjaman tersebut kepada bank yang mengambil alih KPR-nya. Pengalihan KPR tidak hanya terbatas antara bank

konvensional, tetapi juga dapat dilakukan antar bank syariah, maupun dari bank konvensional ke bank syariah, atau sebaliknya.

Dalam perbankan syariah, mekanisme pengalihan ini diatur oleh Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 31/DSNMUI/VI/2002 mengenai pengalihan utang. Fatwa tersebut menjelaskan bahwa pengalihan utang merujuk pada pemindahan utang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah (Pratama, 2018).

Pembiayaan dalam ranah perbankan syariah telah menjadi sorotan utama dalam perkembangan ekonomi global, terutama dalam konteks nilai-nilai keadilan dan transparansi yang dijunjung tinggi. Tabel 1.1 yang disajikan di bawah ini merangkum data pembiayaan dari beberapa bank syariah terkemuka selama periode 2020 hingga 2023. Data ini bersumber dari laporan resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang pembiayaan perbankan syariah tahun 2023. Tabel ini memuat informasi tentang jumlah pembiayaan yang disalurkan oleh bank-bank syariah ternama seperti Bank Muamalat, Bank Syariah Indonesia (BSI), BCA Syariah, dan Mega Syariah. Melalui analisis data yang disajikan, diharapkan dapat memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kontribusi dan tren pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah selama periode yang diteliti.

Tabel 1.1
ROA Perbankan Syariah

Perusahaan	2020	2021	2022	2023
Bank Muamalat	0,03%	0,02%	0,09%	0,02%

Bank Syariah Indonesia	1,16%	1,38%	1,98%	2,35%
BCA Syariah	1,1%	1,1%	1,3%	1,5%
Mega Syariah	4,08%	2,59%	1,96%	1,74%

Sumber : OJK ROA Perbankan Syariah, 2023.

Berdasarkan tabel 1.1 yang menunjukkan *Return on Assets* (ROA) beberapa bank syariah dari tahun 2020 hingga 2023, kita dapat menarik beberapa kesimpulan penting mengenai kinerja masing-masing bank. Bank Muamalat menunjukkan kinerja yang tidak stabil dan cenderung rendah dalam hal profitabilitas. Pada tahun 2020, ROA Muamalat hanya mencapai 0,03% dan menurun menjadi 0,02% pada tahun 2021. Meskipun ada peningkatan signifikan ke 0,09% pada tahun 2022, angka ini kembali turun drastis menjadi 0,02% pada tahun 2023. Fluktuasi ini mengindikasikan bahwa Bank Muamalat menghadapi tantangan dalam menjaga konsistensi kinerja profitabilitasnya.

Sebaliknya, Bank Syariah Indonesia (BSI) menunjukkan tren yang positif dengan peningkatan ROA yang konsisten setiap tahun. Pada tahun 2020, BSI mencatatkan ROA sebesar 1,16%, yang kemudian meningkat menjadi 1,38% pada tahun 2021, 1,98% pada tahun 2022, dan mencapai 2,35% pada tahun 2023. Peningkatan bertahap ini mencerminkan kemampuan BSI dalam mengoptimalkan asetnya untuk menghasilkan laba, serta menunjukkan pertumbuhan yang stabil dan sehat dalam kinerja finansialnya.

BCA Syariah juga menunjukkan peningkatan yang stabil meskipun tidak setajam BSI. ROA BCA Syariah tetap stabil di 1,1% pada tahun 2020 dan 2021, kemudian naik menjadi 1,3% pada tahun 2022 dan mencapai

1,5% pada tahun 2023. Pertumbuhan ini mencerminkan perbaikan yang berkelanjutan dalam efisiensi penggunaan aset untuk menghasilkan laba, meskipun dalam laju yang lebih lambat dibandingkan dengan BSI.

Sementara itu, Mega Syariah menunjukkan tren menurun dalam kinerja profitabilitasnya. Pada tahun 2020, Mega Syariah memiliki ROA sebesar 4,08%, yang merupakan angka tertinggi di antara bank-bank lain dalam tabel ini. Namun, angka ini menurun tajam menjadi 2,59% pada tahun 2021, 1,96% pada tahun 2022, dan sedikit turun lagi menjadi 1,74% pada tahun 2023. Penurunan berkelanjutan ini menunjukkan adanya tantangan dalam menjaga efisiensi dan profitabilitas bank meskipun tetap memiliki ROA yang relatif tinggi dibandingkan bank lainnya.

Alasan memilih untuk meneliti di Bank Muamalat adalah karena bank ini menunjukkan kinerja profitabilitas yang paling tidak stabil dan rendah diantara bank-bank yang dibandingkan. Dengan ROA yang berkisar antara 0,02% hingga 0,09% selama periode 2020 hingga 2023, Bank Muamalat menghadapi tantangan signifikan dalam memanfaatkan asetnya untuk menghasilkan laba. Penelitian di Bank Muamalat akan memberikan wawasan yang berharga mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi kinerja keuangan bank ini, serta strategi apa yang dapat diimplementasikan untuk meningkatkan efisiensi dan profitabilitas. Studi ini juga dapat membantu mengidentifikasi kendala-kendala spesifik yang dihadapi oleh Bank Muamalat dan menawarkan solusi untuk mengatasi fluktuasi dalam kinerjanya. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan

kontribusi yang berarti dalam pengembangan sektor perbankan syariah di Indonesia.

Berikut adalah tabel produk pembiayaan yang tersedia di Bank Muamalat kantor cabang Batang. Tabel ini menyajikan berbagai pilihan pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Muamalat untuk memenuhi kebutuhan finansial Anda. Dengan komitmen terhadap prinsip-prinsip syariah, setiap produk dirancang untuk memberikan solusi yang transparan, adil, dan sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Peneliti berharap informasi ini dapat membantu Anda dalam memilih produk pembiayaan yang paling sesuai dengan kebutuhan dan tujuan finansial Anda.

Tabel 1.2
Produk Pembiayaan

Akad	Nama Produk
<i>Mudharabah</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deposito iB Hijrah 2. Deposito <i>Online</i> iB Hijrah Muamalat 3. Deposito SDA iB Hijrah Muamalat 4. <i>Frequently Asked Question</i>
<i>Wadi'ah</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tabungan iB Hijrah Bisnis 2. Tabungan iB Hijrah Valas 3. Tabungan iB Hijrah 4. Tabungan iB Hijrah Haji 5. Tabungan Prima Berhadiah (TPB) 6. Rekening Tabungan Jamaah Haji 7. Tabunganku 8. Tabungan iB Hijrah Rencana 9. Tabungan iB Hijrah Prima 10. Tabungan iB Simpel 11. Tabungan iB Hijrah <i>Payroll</i> 12. Giro iB Hijrah 13. Giro iB Hijrah Ultima 14. Giro iB Hijrah SAR (Saudi Arabian Riyal)
<i>Murabahah</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. KPR iB Muamalat 2. Multiguna iB Hijrah

Akad	Nama Produk
	3. Tabel Angsuran Multiguna Umroh
<i>Wakalah</i>	1. Sukuk

Sumber : PT Bank Muamalat.

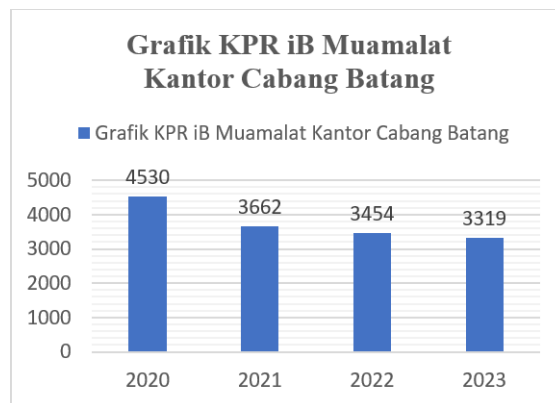
Dalam tabel 1.2 Produk Pembiayaan di atas merupakan sebuah rujukan yang menggambarkan beragam produk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT Bank Muamalat. Tabel ini terstruktur berdasarkan jenis akad pembiayaan, mulai dari *Mudharabah*, *Wadiah*, *Murabahah*, hingga *Wakalah*, yang menyajikan berbagai nama produk yang tersedia. Melalui tabel ini, pembaca dapat memahami ragam opsi pembiayaan yang disediakan oleh bank tersebut, yang mencakup deposito, tabungan, kredit pemilikan rumah (KPR), serta produk lainnya. Dengan demikian, tabel ini menjadi panduan yang berguna bagi calon nasabah yang ingin memilih produk pembiayaan yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi mereka.

Pemilihan Bank Muamalat Kantor Cabang Batang sebagai fokus penelitian ini didasarkan pada beberapa pertimbangan penting yang menjadikannya objek studi yang unik dan relevan. Batang merupakan daerah yang sedang mengalami perkembangan ekonomi signifikan, terutama di sektor properti dan perumahan, menciptakan lingkungan yang dinamis untuk mengamati implementasi pembiayaan *Take over KPR* syariah. Karakteristik demografis Batang, dengan populasi yang memiliki kesadaran tinggi terhadap produk keuangan syariah, memberikan kesempatan untuk menganalisis bagaimana pemahaman masyarakat lokal terhadap prinsip-prinsip syariah mempengaruhi keputusan mereka dalam

memilih pembiayaan *Take over* KPR syariah. Selain itu, data spesifik yang ditunjukkan pada Gambar 1.1 mengenai dana KPR iB yang dihimpun oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Batang menunjukkan tren penurunan yang konsisten dari tahun 2020 hingga 2023, menjadikannya studi kasus yang menarik untuk diteliti.

Lebih lanjut, Cabang Batang memiliki kebijakan atau praktik unik dalam implementasi pembiayaan *Take over* KPR syariah yang dapat memberikan wawasan berharga bagi cabang-cabang lain dan industri perbankan syariah secara keseluruhan. Penelitian di cabang ini berpotensi mengungkapkan *best practices* atau inovasi lokal yang dapat diterapkan secara lebih luas. Aksesibilitas dan ketersediaan data yang lebih komprehensif dari Cabang Batang juga memungkinkan analisis yang lebih mendalam dan akurat. Hubungan yang baik antara peneliti dengan pihak manajemen Cabang Batang dapat memfasilitasi pengumpulan data yang lebih rinci dan wawancara yang lebih mendalam dengan para pemangku kepentingan. Dengan alasan-alasan tersebut, pemilihan Bank Muamalat Kantor Cabang Batang sebagai fokus penelitian tidak hanya memberikan konteks yang spesifik dan relevan, tetapi juga menawarkan peluang untuk menghasilkan temuan yang dapat berkontribusi signifikan terhadap pemahaman kita tentang implementasi pembiayaan *Take over* KPR syariah di tingkat cabang dan implikasinya bagi industri perbankan syariah secara keseluruhan.

Berikut dana KPR iB yang berhasil dihimpun oleh bank Muamalat Kantor Cabang Batang tertuang pada gambar 1.1 di bawah ini:



Gambar 1. 1
Gambar Grafik Dana KPR iB Muamalat
Kantor Cabang Batang

Gambar 1.1 memberikan informasi tentang jumlah dana KPR iB yang berhasil dikumpulkan oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Batang selama periode empat tahun terakhir. Dana KPR iB ini, yang merupakan sumber pembiayaan rumah yang berlandaskan prinsip syariah, memiliki peran yang sangat penting dalam menilai kinerja *finansial* bank serta mencerminkan dinamika pasar properti yang sedang berkembang. Pada tahun 2020, tercatat bahwa bank berhasil mengumpulkan dana KPR iB sebesar 4530 miliar, mencerminkan kinerja yang stabil dan prospek pasar yang cerah pada waktu tersebut. Namun, tahun berikutnya, yakni 2021, menyaksikan penurunan yang cukup signifikan, dengan jumlah dana KPR iB turun menjadi 3662 miliar. Penurunan ini bisa disebabkan oleh berbagai faktor, seperti perubahan kebijakan perbankan, ketidakstabilan ekonomi,

atau perubahan preferensi konsumen terhadap jenis pembiayaan rumah yang mereka inginkan.

Meskipun menghadapi penurunan pada tahun 2021, tren penurunan ini tampaknya berlanjut hingga tahun 2022, dengan jumlah dana KPR iB yang berhasil dikumpulkan menurun menjadi 3454 miliar. Hal ini menunjukkan adanya tekanan tambahan pada aktivitas pasar properti yang diakui oleh bank, yang mungkin mempengaruhi strategi pemasaran serta penawaran produk dari Bank Muamalat Kantor Cabang Batang. Namun demikian, pada tahun 2023, meskipun masih ada penurunan, pergerakan jumlah dana KPR iB menunjukkan penurunan yang lebih moderat, mencapai 3319 miliar. Meskipun angka ini menunjukkan bahwa bank masih menghadapi tantangan dalam mengumpulkan dana KPR iB, penurunan yang lebih moderat mungkin mencerminkan upaya bank dalam menyesuaikan strategibisnisnya untuk menghadapi kondisi pasar yang terus berubah.

Secara keseluruhan, data dalam tabel tersebut memberikan pemahaman yang mendalam tentang kinerja bank dalam mengumpulkan dana KPR iB selama periode empat tahun tersebut. Fluktuasi dalam jumlah dana KPR iB mengindikasikan adanya perubahan yang dinamis dalam pasar properti serta respons bank terhadap perubahan kondisi eksternal yang terus berubah-ubah. Dengan memahami tren ini, Bank Muamalat Kantor Cabang Batang dapat terus memperbaiki strategi bisnisnya untuk memenuhi

kebutuhan pembiayaan rumah syariah yang terus berkembang di masyarakat.

Kurangnya implementasi peran Bank Muamalat dalam memfasilitasi nasabah yang ingin melakukan *take over* mendorong penulis untuk mengeksplorasi lebih dalam mengenai implementasi pembiayaan *take over* KPR syariah. Proses *take over* ini melibatkan bank syariah sebagai pihak yang melakukan pengalihan kredit dari bank konvensional yang dimiliki oleh calon nasabah, bertindak sebagai perwakilan calon nasabah tersebut untuk melunasi sisa kredit yang ada di bank asal. Oleh karena itu, dengan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk menjelajahi topik tentang **"IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN TAKE OVER KPR SYARIAH PADA BANK MUAMALAT KANTOR CABANG BATANG"**.

1.2 Perumusan Masalah

1. Bagaimana sistem pembiayaan *take over* KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kantor Cabang Batang
2. Bagaimana kesesuaian fatwa DSN-MUI tentang pengalihan hutang dengan prinsip-prinsip Syariah Islam?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sistem pembiayaan *take over* KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Kantor Cabang Batang.
2. Menilai kesesuaian fatwa DSN-MUI tentang pengalihan hutang dengan prinsip-prinsip Syariah Islam untuk memahami apakah praktik tersebut

memenuhi standar keislaman yang diterapkan oleh Lembaga fatwa tersebut.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan pengetahuan dan wawasan yang lebih luas mengenai prosedur pembiayaan *take over* KPR iB Muamalat, jenis akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut, serta untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pembiayaan *take over* KPR. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengevaluasi standar kualitas pelayanan dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* KPR di Bank Muamalat, khususnya di Kantor Cabang Batang.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan informasi kepada Bank Muamalat, khususnya Kantor Cabang Batang, mengenai cara meningkatkan kualitas pelayanan bagi nasabah yang ingin melakukan *take over* KPR iB Muamalat. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan rekomendasi kepada pengembang perumahan agar menjadikan Bank Muamalat sebagai mitra bisnis yang dapat memberikan keuntungan. Selain itu, penelitian ini akan menyampaikan informasi kepada masyarakat bahwa melakukan pembiayaan KPR di Bank Muamalat lebih aman dan menguntungkan.

- a. Untuk peneliti
- b. Untuk akademik
- c. Untuk masyarakat.