

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data

1. Sejarah dan Perkembangan Bank Syariah Indonesia

PT Bank Syariah Indonesia Tbk. resmi beroperasi pada Senin, 1 Februari 2021, dan diresmikan oleh Presiden Indonesia Joko Widodo. Berdirinya Bank Syariah Indonesia dapat menjadi tonggak sejarah baru bagi perkembangan ekonomi syariah di Indonesia. Bank Syariah Indonesia digadang-gadang bisa meningkatkan pasar keuangan syariah Indonesia dimata dunia. Sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, sudah sewajarnya bagi Indonesia untuk dapat menjadi negara terdepan dalam hal perkembangan ekonomi syariah. Hal ini tentu saja bisa terjadi jika adanya sinergi antara pemegang kebijakan dan juga kesadaran masyarakat terhadap transaksi halal berbasis syariah yang harus ditegakkan dalam prinsip ekonomi.

Adanya peningkatan yang signifikan beberapa tahun terakhir terhadap produk dan layanan berbasis syariah di Indonesia membuat pemerintah mencermati hal ini sebagai sebuah momen penting dalam tonggak perekonomian syariah di Indonesia. Sikap optimis inilah yang membuat pemerintah akhirnya menggabungkan 3 daftar Bank Syariah besar milik BUMN, yaitu PT Bank Syariah Mandiri Tbk, PT Bank BNI Syariah Tbk, dan PT Bank BRI Syariah Tbk. Dengan hasil *merger* bank syariah ini digadang-gadang bakal meningkatkan pasar keuangan syariah

di Indonesia yang memiliki potensi besar. berikut ini pemaparan mengenai perjalanan berdirinya Bank Syariah Indonesia:

Dimulai pada tahun 2016, Otoritas Jasa Keuangan menyiapkan peta jalan atau *roadmap* pengembangan keuangan syariah. Salah satu misi yang ingin dicapai adalah peningkatan kapasitas lembaga keuangan syariah, terutama perbankan, serta ketersediaan produk yang lebih kompetitif dan efisien. Konsolidasi dalam bentuk *merger* dan akuisi pun menjadi salah satu jalannya.

Kemudian pada Tahun 2019, Otoritas Jasa Keuangan atau OJK mendorong Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah milik pemerintah berkonsolidasi. Ada sejumlah bank syariah berstatus perusahaan pelat merah kala itu, yaitu PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank BNI Syariah, PT Bank BRI Syariah, dan Unit Usaha Syariah PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Tujuan konsolidasi yang berbasis sinergi bisnis diharapkan bisa memperkuat daya saing bank syariah.

Pada tanggal 2 Juli 2020, Menteri Badan Usaha Milik Negara Erick Thohir mengungkapkan rencananya ada 3 bank syariah dan 1 unit usaha syariah milik BUMN yang akan di *merger*, yakni BRI Syariah, BNI Syariah, BTN Syariah, dan Mandiri Syariah. Dengan jumlah penduduk Indonesia mayoritas beragama muslim, Erick Thohir mengatakan potensi perbankan syariah masih sangat besar. Keberadaan bank syariah pun digadang-gadang memberikan opsi bagi masyarakat atau dunia usaha agar lebih nyaman menggunakan sistem syariah.

Pada bulan Oktober 2020, Pemerintah secara resmi mengumumkan rencana *merger* bank syariah. Merger dilakukan oleh tiga Bank Himbara, yaitu Mandiri Syariah, BNI Syariah, dan BRI Syariah. Wakil Direktur Utama Bank Mandiri Hery Gunardi saat itu menjelaskan secara legal, perbankan syariah BUMN baru akan dilakukan merger pada kuartal I tahun 2021. Total aset dari merger bank syariah pun kala itu dihitung mencapai Rp 214,6 triliun dengan modal inti lebih dari Rp 20,4 triliun.

Kemudian pada tanggal 11 Desember 2020, Konsolidasi bank syariah Himbara menetapkan nama perusahaan hasil merger. Nama bank hasil merger tiga bank BUMN tersebut ialah PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Selain menetapkan nama, konsolidasi tiga bank turut mematangkan perubahan struktur dan logo perusahaan. Penetapan atas adanya perubahan ini diumumkan dalam Publikasi Perubahan Ringkasan Rancangan Penggabungan Usaha.

Peresmian BSI juga dijadikan ajang pengenalan logo BSI di publik. Pengenalan logo BSI tersebut disampaikan langsung oleh direktur utama PT Bank Syariah Indonesia, Hery Gunardi. Logo BSI secara keseluruhan bernuansa hijau dan putih dengan tulisan BSI dan bintang berwarna kuning di ujung sebelah kanan dari tulisan. Di bawah tulisan BSI dan bintang warna kuning diujung sebelah kanan dari tulisan. Dibawah tulisan BSI disematkan kata “Bank Syariah Indonesia”. Filosofi yang terkandung dalam bintang kuning bersudut lima mempresentasikan 5 sila pancasila

dan 5 rukun Islam. Tulisan BSI menjadi representasi Indonesia baik ditingkat nasional maupun tingkat global.

Pada tanggal 15 Desember 2020, BRI Syariah menggelar Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB). Dalam kesempatan itu, para pemegang saham BRIS menyetujui penggabungan perusahaan dengan Bank BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri.

Kemudian pada tanggal 27 Januari 2021, OJK secara resmi mengeluarkan izin merger usaha tiga bank syariah. Surat itu terbit dengan Nomor SR-3/PB.1/2021 perihal Pemberian Izin Penggabungan PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah ke dalam PT Bank BRI syariah Tbk.

Setelah mendapatkan izin dari otoritas jasa keuangan, kemudian pada Tanggal 1 Februari 2021, Presiden Jokowi meresmikan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Pasca-beroperasi, Bank Syariah Indonesia akan melakukan kegiatan usaha di lebih dari 1.200 kantor cabang dan unit eksisting dengan 20 ribu lebih pegawai. Adapun total aset ketiga bank setelah merger tercatat sebesar Rp 240 triliun, pembiayaan Rp 157 triliun, Dana Pihak Ketiga (DPK) Rp 210 triliun, serta total modal inti Rp 22,6 triliun.

Hal tersebut bisa dilihat dari hasil merger 3 bank. Dilihat dari jaringan layanannya, BNI Syariah saat ini 68 Kantor Cabang, 300 Kantor Cabang Pembantu, 13 Kantor Kas, 8 Kantor Fungsional, 23 Mobil Layanan Gerak, 55 Payment Point, 202 Mesin ATM BNI dan 1.500

Outlet. Sedangkan BRI Syariah memiliki 57 Kantor Cabang, 215 Kantor Cabang Pembantu, 10 Kantor Kas, 12 Unit Mikro Syariah, 2.209 Kantor Layanan Syariah, 387 mesin EDC, 539 Mesin ATM, 25 Mobil ATM, 522 Laku Pandai. Sementara Mandiri Syariah memiliki 1 Kantor Pusat dan 1.736 jaringan kantor yang terdiri dari 129 kantor cabang, 398 kantor cabang pembantu, 50 kantor kas, 1000 layanan syariah bank di Bank Mandiri dan jaringan kantor lainnya, 114 payment point, 36 kantor layanan gadai, 6 kantor mikro dan 3 kantor non operasional di seluruh propinsi di Indonesia, dengan akses lebih dari 200.000 jaringan ATM.

Sehingga, bila ditotal, BSI akan didukung oleh lebih dari 1.200 Kantor Cabang, sekitar 200.741 jaringan ATM yang tersebar di seluruh Nusantara. Hal itu, membuat pemerintah optimis, BSI bisa menjadi top 10 bank syariah terbesar di dunia dari sisi kapitalisasi pasar dalam kurun waktu 5 tahun ke depan.

2. Visi dan Misi

- VISI

Bank Syariah Indonesia memiliki visi untuk menjadi salah satu dari sepuluh Bank Syariah terbesar berdasarkan dengan kapitalisasi pasar secara global dalam waktu lima tahun kedepan.

- MISI

- a. Mewujudkan nilai tambah bagi investor
- b. Menyediakan solusi keuangan syariah yang amanah dan modern
- c. Memberikan kontribusi positif

- d. Memberikan pertumbuhan nilai positif
- e. Menyediakan produk & layanan
- f. Meningkatkan produk & layanan
- g. Mengutamakan penghimpunan dana murah
- h. Mengembangkan talenta & wahana berkarya untuk berprestasi sebagai perwujudan ibadah

3. Tujuan didirikannya Bank Syariah Indonesia

- a. Sinergi yang baik demi meningkatkan layanan untuk nasabah bank syariah

Dengan menggabungkan tiga bank syariah besar, tentu akan tergabung tiga layanan bank dalam satu pintu untuk mengoptimalkan prospek bisnis dan pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Sinergitas yang dihasilkan dari merger ini tentu akan semakin kuat dan kokoh juga sejalan dengan visi Bank Syariah Indonesia dimasa depan.

- b. Perbaikan proses bisnis

Akan sangat mudah bagi pemerintah untuk mengawal prinsip syariah yang dijalankan oleh BSI dan tentu saja ini akan memperbaiki proses bisnis syariah yang sudah berjalan baik selama ini. Meski ada tantangan dalam hal penggabungan nasabah, tantangan ini akan sebanding dengan proses bisnis syariah yang semakin baik kedepannya karena dikelola oleh satu bank.

c. *Risk Management*

Pengelolaan BSI akan meminimalisir risiko-risiko yang mungkin terjadi dalam pengelolaan bisnis perbankan di masa depan. Keberhasilan Bank Mandiri saat ini yang berawal dari hasil merger empat bank sebelumnya menjadi pelajaran bahwa risiko perbankan bisa diminimalisir jika ketiga bank syariah plat merah tersebut digabungkan menjadi satu.

d. Sumber Daya Instansi

BSI akan menyeleksi sumber daya terbaik untuk menjalankan industri perbankan syariah lebih baik lagi dibandingkan jika berjalan sendiri dengan tiga entitas berbeda. Hal ini akan membuat setiap instansi dan jajaran direksi akan diisi oleh tenaga profesional dan bekerja dalam satu payung lembaga dengan visi dan misi yang searah.

e. Penguatan Teknologi Digital

Pengembangan teknologi dan inovasi perbankan terus bermunculan dan ini adalah tugas dari Bank Syariah Indonesia untuk menyeragamkan teknologi syariah yang ada di Indonesia. Harapannya, teknologi digital yang diusung oleh BSI dapat menjadi tolok ukur sistem teknologi informasi berbasis syariah dalam skala nasional. Dari segi teknologi, BSI membuat *website* serta aplikasi Bank Syariah Indonesia *mobile* berbasis *online* yang memudahkan masyarakat dalam mengaksesnya.

4. Profil Perusahaan

Bank Syariah Indonesia atau disingkat BSI adalah lembaga perbankan syariah. Bank ini berdiri pada tanggal 01 Februari 2021 pukul 13.00 WIB. Bank ini merupakan hasil merger anak perusahaan BUMN bidang perbankan diantaranya Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan BNI Syariah menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

- a. Nama : PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.
- b. Jenis : Bank Publik; BUMN
- c. Simbol saham : IDX; BRIS
- d. Industri : Perbankan Syariah
- e. Pendahulu : Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, BRI Syariah
- f. Didirikan : Jakarta, Indonesia, tanggal 1 Februari 2021
- g. Pendiri : Pemerintah Indonesia
- h. Kantor pusat : Jakarta, Indonesia
- i. Tokoh kunci : Hery Gunardi (Direktur Utama), Mulya E. Siregar (komisaris utama)
- j. Total aset : Rp. 240 triliun
- k. Situs web : <https://bankbsi.co.id/>

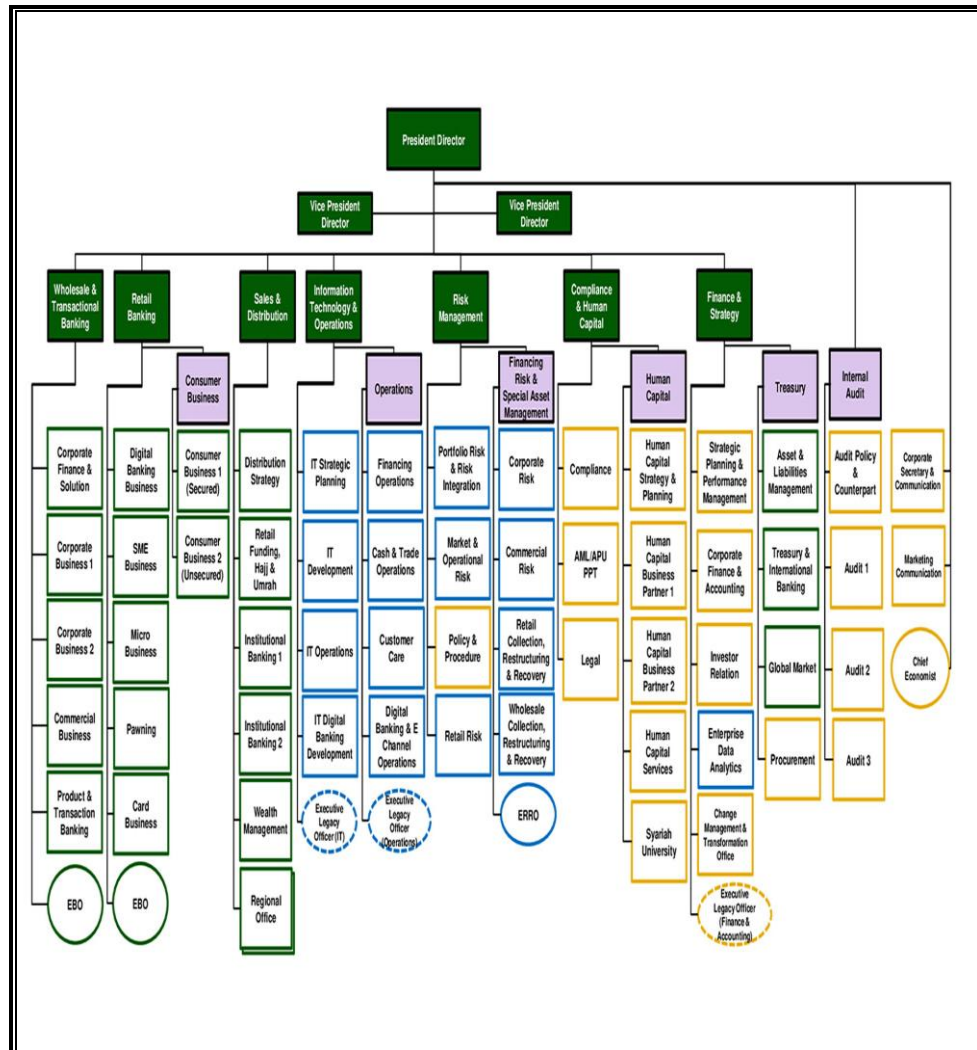
Bank syariah Indonesia mendapatkan izin dari OJK dengan nomor: SR-3/PB.1/2021 tanggal 27 Januari 202, perihal pemberian izin penggabungan PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah ke dalam PT Bank BRI Syariah Tbk. serta izin perubahan nama dengan

menggunakan izin usaha PT Bank BRI Syariah Tbk. menjadi izin usaha atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk. sebagai bank hasil penggabungan. Adapun komposisi pemegang saham BSI terdiri atas PT Bank Mandiri (persero) Tbk sebesar 51,2%, PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk sebesar 25,0%, PT Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk sebesar 17,4%, DPLK BRI – Saham Syariah (2%), dan publik (4,4%).

5. Struktur Organisasi

Organisasi adalah wadah serta proses kerjasama sejumlah manusia yang terkait dalam hubungan formal untuk mencapai tujuan yang ditetapkan. Struktur organisasi bank syariah Indonesia senantiasa menyesuaikan diri dengan perkembangan bisnis bank syariah Indonesia, sekaligus juga mengantisipasi dinamika perubahan lingkungan bisnis. Dengan dibentuknya struktur organisasi ini diharapkan dapat menjadikan organisasi bank syariah ini menjadi lebih bagus dan efisien. Hal itu dilakukan untuk menyatukan beberapa unit kerja yang memiliki karakteristik yang sama dengan bank syariah lainnya.

Gambar 4.1
Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia



Sumber: PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

6. Jajaran Pengurus

1) Komisaris

- Komisaris utama : Mulya E. Siregar
- Komisaris : Suyanto
- Komisaris : Masduki Baidlowi
- Komisaris : Imam Budi Sarjito

- Komisaris : Sutanto
- Komisaris independen : Bangun S. Kusmulyono
- Komisaris independen : M. Arief Rosyid Hasan
- Komisaris independen : Komaruddin Hidayat
- Komisaris independen : Eko Suwardi

2) Dewan Pengawas Syariah (DPS)

- Ketua DPS : Mohamad Hidayat
- Anggota DPS : Oni Syahroni
- Anggota DPS : Hasanudin
- Anggota DPS : Didin Hafidhuddin

3) Direksi

- Direktur Utama : Hery Gunardi
- Wakil direktur utama I : Ngatari
- Wakil direktur utama II : Abdullah Firman
- Direktur *Wholesale Transaction Banking* : Kusman Yandi
- Direktur *Retail Banking* : Kokok Alun Akbar
- Direktur *sales and distribution* : Anton Sukarna
- Direktur IT : Ahmad Syafii
- Direktur *Risk Management* : Tiwul Widyastuti
- Direktur *Compliance and Human Capital* : Tribuana Tunggadewi
- Direktur *finance and strategy* : Ade Cahyo Nugroho

7. Prinsip Dasar Operasional dan Pendekatan Hukum

- Pendekatan Hukum

Bank Syariah, mengacu UU No. 21 Tahun 2008, menjalankan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah. Perbankan Syariah menjalankan hukum Islam, termasuk dalam implementasi akad bagi hasil, jual beli, serta pinjam meminjam.

1) Kebijakan Bunga dan Margin

Dalam menjalankan aktivitasnya, bank konvensional dan bank syariah berupaya memberikan keuntungan kepada para nasabahnya. Dalam hal menghimpun dana pihak ketiga (DPK), misalnya, perbankan konvensional menerapkan kebijakan bunga simpanan, sedangkan bank syariah tidak mengenal sistem bunga. Sebab, bunga adalah riba dan diharamkan dalam Islam. Dalam menghimpun pendanaan, bank syariah menerapkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dalam bentuk giro, tabungan dan sejenisnya.

Perbedaan kebijakan bunga antara bank konvensional dan bank syariah juga berlaku dalam hal pengucuran kredit atau pembiayaan. Bank konvensional mengenakan bunga, sementara bank syariah menerapkan transaksi yang tak melanggar syariat Islam, seperti akad bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), sewa menyewa (*ijarah*), jual beli (*murabahah* dan *istishna*), serta pinjam meminjam (*qardh*).

2) Kebijakan Kredit

Pada bank syariah, nasabah bisa meminjam dana apabila jenis usahanya halal dan sesuai dengan prinsip syariat Islam. Asalkan sesuai prinsip syariah, beberapa jenis usaha tersebut bisa mendapatkan pembiayaan, seperti di bidang perdagangan, transportasi, peternakan, pertanian, dan lain sebagainya.

3) Pendekatan tujuan dan orientasi

Bank Syariah selain berorientasi pada keuntungan, biasanya mereka mengedepankan prinsip dan tujuan untuk kemakmuran bersama serta kebahagiaan di dunia dan akhirat. Oleh karena itu, bank syariah kerap dihadapkan pada masalah kredit macet yang cukup tinggi.

4) Pengawasan Internal

Di setiap perusahaan, termasuk perbankan, tentu ada mekanisme pengawasan internal demi keberhasilan dalam menjalankan aktivitas bisnisnya. Pada perbankan konvensional, pengawasan internal direpresentasikan dengan tim audit internal maupun manajemen risiko.

Sedangkan pada bank syariah, selain audit internal dan manajemen risiko, semua transaksi perbankan berada dalam pengawasan Dewan Pengawas Syariah, yang berasal dari kalangan ahli ilmu Islam dan ahli ekonomi yang mengerti tentang fiqih

muamalah. Dewan Pengawas Syariah berasal dari rekomendasi Majelis Ulama Indonesia.

5) Hubungan dengan Nasabah

Biasanya, perbankan konvensional memperlakukan hubungan dengan nasabah secara profesional, yakni antara kreditur (bank) dan debitur (nasabah). Jika pembayaran kredit oleh debitur lancar, maka pihak perbankan akan memberikan apresiasi dan catatan positif. Debitur juga tidak akan masuk dalam daftar hitam Bank Indonesia.

Sedangkan bank syariah, meski tetap berlaku hubungan bisnis profesional, mereka memperlakukan nasabah selayaknya mitra sejajar dengan ikatan perjanjian yang transparan. Perbankan syariah juga tetap memperlakukan nasabah secara profesional, namun lebih menerapkan pendekatan kemitraan dan kekeluargaan terlebih dahulu.

8. Produk Penghimpunan dan Penyaluran Dana

a. Produk Bisnis (layanan bagi pelaku usaha kecil dan mikro)

- 1) BSI Bank Garansi
- 2) BSI *Cash Management*
- 3) BSI Deposito Ekspor SDA
- 4) BSI Giro Ekspor SDA
- 5) BSI Giro Optima
- 6) BSI Giro Pemerintah
- 7) BSI Pembiayaan Investasi

- b. Produk Emas
 - 1) BSI Cicil Emas
 - 2) BSI Gadai Emas
- c. Produk Haji dan Umroh
 - 1) BSI Tabungan Haji Indonesia
 - 2) BSI Tabungan Haji Muda Indonesia
- d. Produk Investasi
 - 1) *Bancassurance*
 - 2) BSI Deposito Valas
 - 3) BSI Reksa dana Syariah
 - 4) *Cash Waqf Linked* Sukuk Ritel (sukuk wakaf ritel)
 - 5) Deposito Rupiah
 - 6) *Referral Retail Brokerage*
 - 7) SBSN Ritel
- e. Produk pembiayaan
 - 1) BSI *Cash Collateral*
 - 2) BSI *Distributor Financing*
 - 3) BSI Griya Hasanah
 - 4) BSI Griya Kontruksi
 - 5) BSI Griya Mabrur
 - 6) BSI Griya Simuda
 - 7) BSI Griya Swakarya
 - 8) BSI KUR Kecil

- 9) BSI KUR Mikro
- 10) BSI KUR Super Mikro
- 11) BSI Mitra Beragun Emas
- 12) BSI Mitra Guna Berkah
- 13) BSI Multiguna Hasanah
- 14) BSI Oto
- 15) BSI Pensiun Berkah
- 16) BSI Umrah
- 17) Mitraguna Online

f. Produk Prioritas

- 1) BSI Prioritas
- 2) BSI *Private*
- 3) *Safe Deposito Box* (SDB)

g. Produk tabungan

- 1) BSI Tabungan Bisnis
- 2) BSI Tabungan *Classic*
- 3) BSI Tabungan *Easy Mudharabah*
- 4) BSI Tabungan *Easy Wadiah*
- 5) BSI Tabungan Efek Syariah
- 6) BSI Tabungan haji Indonesia
- 7) BSI Tabungan Haji Muda Indonesia
- 8) BSI Tabungan Junior
- 9) BSI Tabungan Mahasiswa

- 10) BSI Tabungan *Payroll*
 - 11) BSI Tabungan Pendidikan
 - 12) BSI Tabungan Pensiun
 - 13) BSI Tabungan Prima
 - 14) BSI Tabungan Rencana
 - 15) BSI Tabungan Simpanan Pelajar
 - 16) BSI Tabungan *Smart*
 - 17) BSI Tabungan Valas
 - 18) BSI TabunganKu
 - 19) BSI Tapenas Kolektif
- h. Produk Transaksi
- 1) BSI Giro Rupiah
 - 2) BSI Giro Valas

B. Temuan Penelitian

Temuan penelitian ini disajikan oleh penulis sesuai dengan fokus penelitian yakni “Strategi Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah studi kasus Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman”

Peneliti mendapatkan temuan berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa narasumber, berikut informan yang peneliti wawancarai:

Tabel 4.1.
Data Infroman

No.	Nama	Jabatan
1	Muh. Ghani Wicaksono	Manager
2	Eka Dirgantara Aquino	Retail Banking Relationship Manager
3	Aulia	Marketing
4	Melisa	Customer Service
5	Susanto	Nasabah Take Over KPR

1. Mekanisme Produk Pembiayaan *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.

- a. Alasan yang melatarbelakangi adanya produk *take over* KPR di bank syariah Indonesia

Salah satu alternatif untuk memindahkan kredit di bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah adalah melalui pembiayaan *take over*. *Take over* adalah pengambil alihan kepemilikan dan pembayaran sebuah hutang ke pihak lain yang diawasi oleh bank syariah dengan ketentuan berdasarkan hukum yang berlaku. Atau dengan kata lain *take over* adalah pemindahan hutang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan

syariah. Faktor yang melatar belakangi nasabah melakukan *take over* KPR antara lain faktor dimana suku bunga bank konvensional naik, sedangkan di bank syariah lebih dikenal dengan sistem berbasis non bunga, dan menggunakan prinsip syariah.

Menurut hasil wawancara dengan manager bank syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman bapak Ghani Wicaksono, beliau mengatakan⁹⁰:

“Alasan yang melatar belakangi adanya produk take over KPR. Berdasarkan permintaan nasabah. Nasabah sebelumnya dibank konven rata-rata bunganya naik. Biasanya bunga 8% untuk 2 tahun ketika sudah 2 tahun lebih bunganya naik lagi. Jadi banyak yang menggunakan sistem bank syariah karena angsurannya flat normal dari awal sampai lunas. Jika di bank konven angsuran 1 juta hanya 2 tahun, tahun berikutnya naik 2 juta, sesuai dengan suku bunga bank Indonesia.”

Hal ini juga dikuatkan dengan pernyataan salah satu nasabah bank syariah Indonesia, bapak Susanto. beliau menjelaskan bahwa salah satu faktor tertarik pindah menggunakan layanan produk bank syariah dikarenakan angsurannya yang tetap. Berikut jawaban yang diperoleh dari narasumber:⁹¹

“Faktor memilih untuk melakukan take over dari bank sebelumnya karena bank sebelumnya angsurannya naik mbak, trus saya kok keberatan jadi mengajukan take over kpr itu dengan tujuan ya supaya mendapatkan cicilan yang lebih murah, dengan marginnya sedikit.”

Produk KPR memang menjadi penolong bagi masyarakat yang hanya memiliki dana untuk membayar uang muka. Dengan memperoleh

⁹⁰ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 2 Juni 2021.

⁹¹ Wawancara dengan Bapak Susanto, Nasabah Take over KPR Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 26 Juli 2021.

KPR, nasabah hanya diwajibkan membayar cicilan, namun masih banyak nasabah pemilik KPR belum memahami konsep bunga yang dikenakan pada saat masa *floating*. Pada masa ini tingkat bunga diberikan mengacu pada kondisi pasar yang kerap kali tak jelas. Biasanya periode *floating* ini mulai berlaku setelah nasabah menjalani masa kredit selama 2-3 tahun pertama. Alhasil mereka akan terkejut ketika melihat tagihan cicilan KPR dimasa *Floating*. Jika selama 2-3 tahun mereka hanya membayar bunga 7-8%, ketika dimasa *Floating* bisa naik drastis sampai 12-13%, bahkan ada yang lebih tinggi. Hal ini membuat nasabah tidak tenang dengan suku bunga yang terus naik tersebut. Untuk itu pinjaman KPR Syariah bisa menjadi solusi yang baik, karena pinjaman KPR syariah sudah menetapkan margin dari awal perjanjian sampai lunas (angsurannya flat normal dari awal sampai akhir pelunasan) dan tidak akan berubah meskipun kondisi pasar tak menentu. Ditambah lagi biasanya bank syariah memberikan margin yang rendah dan promo-promo keuntungan lainnya.

b. Akad yang digunakan dalam produk *take over* KPR

Dalam setiap transaksi pembiayaan di bank syariah tentunya semua perjanjian terikat dengan akad yang sesuai dengan kondisi pembiayaan. Pada pembiayaan *take over* KPR Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman menggunakan 2 jenis akad yaitu akad *Qord* dan *Hiwalah*. Ketika proses *take over* selesai atau dengan kata lain berakhirnya perjanjian kepemilikan rumah dengan bank sebelumnya

(bank konvensional) dan menimbulkan perjanjian pembiayaan baru antara nasabah dengan bank syariah. Maka akad pembiayaan menggunakan akad *Murabahah* sampai pelunasan hutang tersebut selesai.

Hal ini diungkapkan oleh manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung, Bapak Ghani Wicaksono. Sebagai berikut⁹²:

“Akad take over dibagi menjadi 2 jenis. Apakah nanti pelunasan setelah pencairan atau pelunasan sebelum pencairan. Kalau tidak menambah top up nasabah harus melunasi bunganya dulu dengan begitu bisa menggunakan akad hiwalah. Dan bisa juga menggunakan akad qord, Kalau top up pelunasannya setelah pencairan. Misal sisa angsuran 1000 nasabah mengajukan 2000 yang seribu untuk renovasi berarti yang 1000 sudah cair maka diurus untuk pelunasan, 1000 lagi dicairkan berdasarkan progres renovasinya.”

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

Selanjutnya bank syariah menyewakan dengan akad *Murabahah* kepada nasabah kembali dibayar secara cicilan. Ha ini juga dijelaskan

⁹² Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 2 Juni 2021.

secara detail oleh Muh. Ghani Wicaksono selaku Manager BSI KCP Tulungagung sudirman⁹³:

“Akad yang digunakan murabahah. Alasannya karena setiap pembiayaan take over nasabah ada kepentingan lainnya, seperti tambahan renovasi rumah ataupun menambah perabotan rumah, mayoritas orang pindah take over akan top up. Misalnya Platform di bank sebelumnya 1 milyar tinggal 800 juta maka biasanya ada tambahan lagi untuk renovasi rumah jadi 1 miliar. Waktu take over menggunakan akad wakalah dan qord.”

Yang pertama menggunakan Akad *Qord* atau akad yang hanya berlandaskan pada kepercayaan. Untuk menjaga kepercayaan tersebut pihak bank syariah Indonesia yang akan langsung menjaga dan mengawal nasabah ketika melakukan pelunasan sisa hutang ke bank konvensional.

Kemudian setelah seluruh proses perjanjian diselesaikan dan sudah melunasi hutangnya di bank konvensional. Maka menjadi tanggung jawab nasabah untuk melunasi hutangnya di bank syariah. Setelah proses *take over* selesai pelunasannya pada bank konvensional rumah tersebut resmi menjadi milik bank syariah dan nasabah harus membayar cicilannya sampai selesai. Dalam hal ini pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah*. Pada akad *murabahah* ini bank wajib melakukan pencatatan resmi untuk menjaga agar proses transaksi yang dilakukan menjadi legal dan mempunyai payung hukum yang sah agar suatu saat ketika nasabah melakukan wanprestasi maka pihak bank syariah dapat melakukan mediasi perbankan untuk menindaklanjuti masalah tersebut. Dan hal yang tidak

⁹³ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 22 Juni 2021.

boleh terlupakan adalah ketika pinjaman telah lunas di bank konvensional maka hendaklah melakukan royas yang merupakan proses penghapusan hak tanggungan di sertifikat tanah, sehingga apabila tidak dihapus berarti masih tercatat sebagai sertifikat yang ditanggungkan kepada pihak lain.

c. Proses pengajuan produk take over KPR

Pelaksanaan *take over* dimulai dari adanya kesepakatan antara nasabah dengan bagian pemasaran bank untuk melakukan *take over* pembiayaan di maksud. Sebelum kesepakatan terjadi, bagian pemasaran bank juga menjelaskan kepada calon nasabah beberapa syarat dan ketentuan ketentuan yang berlaku dalam pelaksanaan *take over*.

Menurut hasil wawancara dengan pihak *Marketing* BSI KCP Tulungagung Sudirman. Ibu Aulia, beliau mengatakan proses awal pengajuan *take over* sebagai berikut⁹⁴:

“Proses pengajuan take over diawali dari nasabah datang ke bank mengisi form mengisi kelengkapan syarat dokumen, dicek out standing, SLIK.”

Sebelum melakukan mengajukan pembiayaan di BSI, calon nasabah perlu memahami syarat mengajukan KPR BSI. Syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah adalah sebagai berikut:

- 1) Berstatus kewarganegaraan Indonesia (WNI)
- 2) Usia pemohon dalam rentang 21 hingga 60 tahun ketika membuat pengajuan
- 3) Memiliki pekerjaan berpenghasilan tetap

⁹⁴ Wawancara dengan Ibu Aulia, Marketing Bank syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021.

- 4) Sudah bekerja setidaknya selama 1 tahun (karyawan/pegawai) serta 2 tahun (professional/pengusaha)
 - 5) Berdomisili di area jangkauan BSI
 - 6) Memiliki atau bersedia membuka rekening BSI
- d. Persyaratan dokumen yang dibutuhkan dalam pengajuan *take over* KPR

Selain syarat yang diharuskan calon nasabah BSI, calon nasabah perlu mempersiapkan beberapa dokumen persyaratan jika hendak mengajukan angsuran KPR Hasanah ke pihak BSI.

Hasil dari wawancara dengan Bapak Muh. Ghani Wicaksono selaku manager BSI KPC Tulungagung sudirman⁹⁵:

“Pengajuan take over sesuai dengan persyaratan KTP suami istri, KK, SHM (surat hak milik), nilai jaminan rumah, dan lain-lain. kemudian disampaikan kepada nasabah. Persyaratan sama seperti bank biasa karena masih dibawah naungan OJK dan BI.”

Hal ini juga dikuatkan dengan pernyataan salah satu nasabah take over KPR yaitu Bapak Susanto dalam sesi wawancara:⁹⁶

“Persyaratan yang diminta dari bank fotokopi KK, KTP suami istri, slip gaji, surat permohonan take over, sertifikat jaminan”

Berikut adalah beberapa berkas pengajuan angsuran KPR BSI Hasanah:

- 1) Formulir pengajuan KPR BSI Hasanah telah diisi serta ditandatangani pemohon

⁹⁵ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 22 Juni 2021.

⁹⁶ Wawancara dengan Bapak Susanto, Nasabah Take over KPR Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 26 Juli 2021.

- 2) Fotokopi KTP pemohon beserta pasangan (jika sudah menikah)
- 3) Fotokopi kartu keluarga (KK)
- 4) Fotokopi akte nikah/cerai
- 5) Fotokopi rekening tabungan (3 bulan terakhir)
- 6) Fotokopi slip gaji/surat keterangan penghasilan
- 7) Fotokopi rekening listrik
- 8) Fotokopi dokumen hunian (*property*) seperti: SHM/SHGB, IMB, dan denah
- 9) Dokumen tambahan:
 - a) Wiraswasta: SIUP/TDP/Akte pendirian perusahaan
 - b) Professional: surat izin praktik
- 10) Untuk *take over* rumah ditambah dengan dokumen salinan akta pembelian rumah dari notaris.

- e. Proses mekanisme *take over* KPR dari bank sebelumnya (bank konvensional) ke bank Syariah Indonesia

Mekanisme pelaksanaan *take over* di bank syariah Indonesia tidak begitu berbeda dengan prosedur pembiayaan pada umumnya. Proses *take over* ini dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang dimulai dengan pengajuan oleh calon nasabah dan diakhiri dengan tanda pelunasan dari perjanjian kepemilikan rumah dengan lembaga keuangan sebelumnya, serta adanya perjanjian pembiayaan baru antara nasabah dan bank syariah dengan melengkapi syarat-syarat

tertentu dalam pengajuan *take over* pembiayaan ke bank syariah tersebut.

Proses *take over* ini biasanya akan melewati beberapa tahapan termasuk di dalamnya akan dilakukan survei sekaligus *appraisal* penilaian terhadap objek. Selanjutnya petugas bank akan memberikan tafsiran harga rumah tersebut dan memberikan persetujuan pembiayaan. Jika proses permohonan *take over* telah disetujui tahapan berikutnya nasabah akan melakukan perjanjian dengan pihak bank untuk mengurus pelunasan kepemilikan rumah dari bank konvensional, dengan demikian proses akhir ditandai dengan berakhirnya perjanjian kepemilikan rumah dengan bank sebelumnya (bank konvensional) dan menimbulkan perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank syariah.

Penuturan dari bapak Eka Dirgantara Aquino selaku *Retail Banking Relationship Manager (RBRM)* BSI KCP Tulungagung, mengenai proses pengajuan *take over* KPR⁹⁷:

“Proses pengajuan take over, nasabah datang ke bank mengisi form mengisi kelengkapan syarat dokumen, dicek out standing, dilihat SLIK nya, kena pinalti berapa dari bank seelumnya. Kalau sudah dapat konformasi dari bank yang take over diproses, persetujuan akad, pencairan. Cara pencairan diblokir setelah itu ambil uang didampingi nasabah ke bank untuk melunasi dan dilakukan take over, take over selesai diambil sertifikat jaminannya dibawa ke BSI. Nanti kalau ada take over dan top up sisa top up diambil ketika sk dan take over selesai di bank asal. Akad ttd nasabah bikin surat pernyataan menyerahkan jaminan.”

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Eka Digantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021

Pernyataan tersebut dikuatkan oleh salah satu nasabah take over KPR dalam wawancaranya:⁹⁸

“Dulu saya dituntun sama pihak marketing bank mbak, pertama mengajukan permohonan, prosesnya juga cepet kok mbak, nunggu sekitar 3 hari. trus di survey rumahnya ditafsir harganya mbak, setelah itu saya mengumpulkan syarat-syarat yang di butuhkan dokumen-dokumen seperti kk,ktp, dll. setelah disetujui saya tanda tangan kontrak mbak. Trus diurus pencairan sampai pelunasan ke bank yang lama itu didampingi sama pihak bank syariah.”

Dalam proses pengajuan dan pemberian pembiayaan, bank menetapkan cara-cara yang ditempuh guna memperoleh nasabah pembiayaan yang tepat. Petugas bank dilarang memberikan pembiayaan kepada calon nasabahnya tanpa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh bank tempat bekerja. Karena melalui prosedur inilah bank dapat menyeleksi nasabah mana yang memang pantas mendapatkan pembiayaan dan memberikan keuntungan bagi bank. Prosedur yang ditetapkan oleh bank syariah Indonesia sama seperti prosedur bank pada umumnya, bank syariah mengacu pada prosedur yang telah ditetapkan oleh OJK dan BI. Hal ini disampaikan oleh manager BSI KCP Tulungagung dalam kesempatan wawancara⁹⁹

Dalam pembuatan kontrak *take over*, ada beberapa tahapan yang di lalui oleh bank dan nasabah, yaitu:

⁹⁸ Wawancara dengan Bapak Susanto, Nasabah Take over KPR Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 26 Juli 2021.

⁹⁹ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 22 Juni 2021.

- 1) Nasabah terlebih dahulu menghubungi atau datang langsung ke Bank Syariah Indonesia dengan mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*), proses *take over* terjadi ketika ada kesepakatan antara nasabah dan *marketing* pembiayaan *Griya* BSI bahwa bank syariah Indonesia setuju memberikan pembiayaan untuk melakukan *take over*. Kemudian nasabah ajukan permohonan pelunasan kredit pemilikan rumah pada bank yang memberikan kredit (bank konvensional) dan bank yang bersangkutan setuju dengan legal.
- 2) Bank syariah Indonesia melakukan verifikasi data dan dokumen yang diajukan oleh calon debitur (nasabah)
- 3) Bank syariah Indonesia menganalisis kelayakan pembiayaan, apakah pembiayaan tersebut layak atau tidak calon nasabah diberikan pembiayaan. Bank syariah Indonesia akan melakukan analisis pembiayaan disesuaikan dengan jumlah pinjaman yang belum lunas dari bank sebelumnya (bank konvensional) yang akan di *take over*. Analisis yang digunakan oleh bank syariah Indonesia adalah analisis yang biasa digunakan pada bank syariah lainnya yaitu analisis dengan sistem 5C (*Character, Capacity, Capital, Conditional, dan Colateral*).
- 4) Setelah adanya persetujuan secara resmi dari bank konvensional, nasabah melengkapi berkas atau dokumen-

dokumen persyaratan untuk pembiayaan *take over* pada BSI.

Adapun persyaratannya adalah:

- a) WNI cakap hukum
 - b) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
 - c) Pemohon merupakan karyawan tetap/ pengusaha/ profesi/ PNS.
 - d) Aplikasi permohonan (formulir) *take over* yang diisi dengan informasi yang dibutuhkan oleh bank atau surat permohonan yang dibuat sendiri oleh nasabah.
 - e) *Photo Copy* KTP suami istri
 - f) *Photo copy* kartu keluarga dengan memperlihatkan bukti dokumen asli
 - g) *Photo copy* surat nikah atau surat cerai
 - h) *Photo copy* NPWP atau SPT
 - i) Rekening bank 6 bulan terakhir
 - j) *Print out* atau keterangan sisa hutang di bank yang bersangkutan/bank konvensional
 - k) Surat keterangan bekerja
 - l) Slip gaji bulan terakhir asli, atau surat keterangan penghasilan
- 5) Setelah dilakukan verifikasi kelengkapan dokumen awal oleh CBRM dan di upload hasil SLIK (Sistem Layanan Informasi

Konsumer) selanjutnya dilakukan penilaian terhadap agunan atau jaminan apakah *marketable* atau tidak.

- 6) Setelah dinyatakan layak untuk pembiayaan tersebut maka selanjutnya dilakukan proses komite (pemutusan pembiayaan) untuk mendapat persetujuan dari wakil pimpinan atau pimpinan bank syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman.
- 7) Pihak nasabah dan pejabat bank (CBRM/ JCBRM) menyepakati akad pembiayaan tersebut.
- 8) Setelah dinyatakan sesuai dan layak, pihak bank melakukan persetujuan pembiayaan.
- 9) Pihak bank melakukan *review* keseluruhan kelengkapan dan keabsahan dokumen nasabah
- 10) Pengikatan jaminan sebagai dokumen ekspor kontrak yang harus dipastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya.
- 11) Nasabah melunasi seluruh hutangnya kepada bank yang bersangkutan dengan didampingi oleh pihak BSI. Dengan demikian nasabah melanjutkan pembayaran kewajiban atau hutangnya pada bank syariah Indonesia, dan diwajibkan untuk membayar angsurannya tiap bulan ke bank syariah. Sampai pembiayaan selesai.
- 12) Kontrak minimal dibuat dalam dua rangkap pihak bank dan juga nasabah.

Setelah dilakukan analisis dan persetujuan pembiayaan maka nasabah akan menghubungi bank konvensional untuk keperluan *take over*. Jadi pinjaman yang ada di bank konvensional akan dilunasi oleh nasabah dan selanjutnya nasabah akan memindahkan ke pembiayaan di bank syariah Indonesia. Kemudian nasabah akan melakukan perjanjian akad kepada pihak bank syariah. Adapun alur akadnya adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah dan bank syariah Indonesia sepakat akan pengajuan *take over*.
- 2) Nasabah mengajukan permohonan pelunasan dan atau *take over* kepada bank konvensional
- 3) Bank konvensional harus setuju secara legal
- 4) Bank konvensional dan nasabah nego beberapa sisa hutang yang harus dibayarkan nasabah kepada bank konvensional misalnya Rp. 100 Juta.
- 5) Nasabah kemudian meminjam uang ke bank syariah Indonesia untuk melunasi hutangnya kepada bank konvensional sebesar Rp. 100 juta. Uang ini dipakai untuk melunasi hutang nasabah ke bank konvensional
- 6) Setelah nasabah melunasi, maka rumah dikuasai oleh nasabah dan bank syariah Indonesia.
- 7) Kemudian nasabah menjadi terikat kontrak dengan bank syariah Indonesia. Secara prinsip maka rumah menjadi sah milik bank

syariah Indonesia, pihak nasabah diwajibkan untuk melunasi hutangnya ke bank syariah Indonesia.

- 8) Bank syariah Indonesia menjual rumah tersebut kepada nasabah secara angsuran, misalnya selama 20 tahun dengan harga Rp. 150 juta, sesuai dengan margin yang telah disepakati bersama.
- 9) Ketika nasabah menetujui dan terikat perjanjian dengan bank syariah Indonesia. Maka nasabah wajib untuk melunasi kewajibanya tersebut.

f. Perhitungan *margin* yang dilakukan dalam *take over* KPR

Margin adalah presentase keuntungan yang didapat dari produk atau jasa yang dijual. *Margin* dihitung dengan membagi keuntungan dengan modal, lalu dikali dengan 100% ($Margin = \frac{\text{keuntungan}}{\text{modal}} \times 100\%$), atau bisa juga dengan cara keuntungan atau selisih antara harga jual dengan modal yang dikeluarkan.

Menurut *Retail Banking Relationship Manager*, bapak Eka Dirgantara mengenai margin yang di tetapkan oleh BSI KCP Tulungagung yaitu¹⁰⁰:

“Margin sesuai ketentuan bank syariah di Indonesia prosesnya kalau pakek akad jual beli. Ada harga beli dan harga jual”

Hal ini juga dijelaskan oleh bapak Muh. Ghani Wicaksono tentang perhitungan margin BSI KCP Tulungagung Sudirman¹⁰¹:

¹⁰⁰ Wawancara dengan Bapak Eka Digantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021

¹⁰¹ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 14 Juni 2021.

“Perhitungan margin mempunyai perhitungan baku dari kantor pusat. Untuk segmen dokter 10%, ASN dan PNS 9%, dilihat dari profesi, ada tahap tahap untuk menilai nasabah seperti 5C.”

Margin adalah selisih dari harga jual dan harga beli, bank syariah terkenal dengan presentase margin yang lebih kecil dibandingkan dengan bank konvensional. Bank syariah Indonesia mempunyai perhitungan baku untuk segmentasi profesi. Maka dari itu untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam melunasi hutangnya menggunakan analisis calon nasabah menggunakan analisis 5C, yaitu: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditional*.

g. Kelebihan produk *take over* KPR

Pemilihan pembiayaan di bank yang tepat membuat nasabah menikmati banyak keuntungan. Tak terkecuali keuntungan yang didapat oleh nasabah ketika melakukan pembiayaan di bank syariah Indonesia. Hal ini disampaikan oleh manager BSI KCP Tulungagung¹⁰²:

“Kelebihan dari bank kami margin lebih kecil, dan flat sampai lunas. biaya admin 0% untuk segmen nasabah tertentu BUMN PNS dibawah kementerian Kemenag, ada nasabah yang mendapat fasilitas spesial.”

Berbagai promo menarik serta fasilitas yang diberikan oleh bank syariah Indonesia guna memikat nasabah untuk melakukan pembiayaan di bank tersebut. Bank syariah Indonesia juga menawarkan berbagai fasilitas dan keuntungan yang didapat nasabah seperti, *margin* (keuntungan) lebih kecil dari bank konvensional, angsuran tetap dari awal sampai selesai,

¹⁰² Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 22 Juni 2021

berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan acuan suku bunga. Biaya administrasi 0% untuk segmentasi kalangan PNS, ASN, pegawai Kemenag, dll yang telah ditetapkan oleh pihak BSI.

h. Kendala yang sering dialami dalam proses *take over* KPR

Proses *take over* KPR tentunya harus dilakukan dengan sebuah perjanjian dan persetujuan dari pihak bank sebelumnya (bank konvensional), nasabah dan bank syariah. Dalam proses *take over* KPR tentunya ada beberapa kendala yang dialami salah satunya yaitu penalti.

Wawancara dengan Bapak Muh. Ghani Wicaksono selaku manager BSI KPC Tulungagung sudirman mengenai kendala proses *take over* KPR¹⁰³:

“Kesulitannya terkadang denda dan penalti di bank sebelumnya tinggi, misal denda 5 kali angsuran, “Kendala dari bank asal mengenakan bunga tinggi, dan penalti.”

Hal ini juga dituturkan oleh Retail Banking Relationship Manager, bapak Eka Dirgantara mengenai kendala *take over* KPR¹⁰⁴:

Penalti adalah hukuman berupa pengenaan biaya karena pelanggaran suatu perjanjian, misalnya kelambatan pelunasan ataupun pelanggaran lainnya. Didalam produk pinjaman, umumnya bank akan memberikan *penalty* saat nasabah melakukan pelunasan sebagian atau seluruhnya saldo pinjaman sebelum tanggal jatuh tempo yang dijadwalkan. Hal ini berdampak pada keuntungan bank yang berkurang.

¹⁰³ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 14 Juni 2021

¹⁰⁴ Wawancara dengan Bapak Eka Digantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021.

Misalnya, untuk produk KPR dengan masa tempo 20 tahun, bank bisa mendapatkan keuntungan dari bunga puluhan atau ratusan juta. Namun kalau pelunasannya lebih cepat, keuntungan bank akan berkurang. Maka dari itu debitur dikenakan denda *penalty* sebagai bentuk ganti rugi atas hilangnya keuntungan tersebut. Hal ini menjadi kendala bagi bank syariah Indonesia untuk melakukan *take over* KPR, karna biasanya bank menerapkan *penalty* lebih tinggi misalnya denda sejumlah 5 kali angsuran. Hal ini biasanya akan menghambat nasabah untuk melakukan *take over*.

2. Strategi Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah yang Digunakan Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.

a) Jenis Risiko yang muncul dalam produk *take over* KPR

Risiko pembiayaan adalah risiko yang terjadi akibat kegagalan pihak debitur dalam memenuhi kewajibannya. Risiko pembiayaan juga dapat bersumber dari berbagai aktifitas bank. Antara lain: pemberian, pembiayaan, investasi, dan pembiayaan perdagangan yang tercatat di *banking book* atau *trading book*.

Sektor perbankan harus lebih teliti dalam menganalisis atau mengambil keputusan terutama dalam pembiayaan. Manajemen risiko yang baik dapat mencegah adanya risiko yang dialami oleh perbankan. Sebelum megambil tindakan, maka pihak perbankan perlu mengetahui kira-kira risiko apa saja yang muncul dalam pembiayaan tersebut. Risiko

yang muncul pada produk take over KPR di BSI KCP Tulungagung Sudirman ada 2 yaitu risiko kredit dan risiko operasional.

Wawancara dengan Bapak Muh. Ghani Wicaksono selaku manager BSI KPC Tulungagung sudirman mengenai Risiko yang muncul dalam *take over KPR*¹⁰⁵:

“Setiap fasilitas pasti ada risiko. Risiko yang muncul dalam pembiayaan lebih banyak ke risiko kredit.”

Risiko diartikan sebagai potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu. Salah satu jenis risiko yang diatur oleh regulator dalam penerapan manajemen risiko adalah risiko kredit. Risiko kredit timbul akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya pada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Hal ini juga dijelaskan oleh *Retail Banking Relationship Manager*, bapak Eka Dirgantara mengenai risiko operasional yang ada di BSI KCP Tulungagung¹⁰⁶:

“Risiko yang muncul seperti surat pernyataan nasabah, SK yang dijamin di bank lain. Persetujuan dari bank take over seperti pelunasan berapa, outstanding, dan pinaltinya berapa itu harus jelas.”

Risiko operasional adalah kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai. Kesalahan manusia, kegagalan sistem dan/atau adanya kejadian- kejadian eksternal yang mempengaruhi

¹⁰⁵ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 14 Juni 2021

¹⁰⁶ Wawancara dengan Bapak Eka Digantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021.

operasional perbankan. Risiko operasional yang dihadapi oleh bank syariah Indonesia adalah mengenai analisis nasabah.

Setiap pembiayaan tentunya tidak lepas dari risiko kredit. Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Risiko kredit yang dihadapi oleh bank syariah Indonesia KCP Tulungagung adalah risiko telat mengangsur angsuran tiap bulannya

Hal ini di paparkan oleh Ibu Aulia pihak *marketing* BSI KCP Tulungagung¹⁰⁷ mengenai Risiko kredit yang ada di pembiayaan adalah risiko telat bayar.

Maka dari itu bank syariah Indonesia harus bisa lebih berhati-hati dalam memilih nasabah untuk melakukan pembiayaan. Ditambah lagi dengan kondisi saat ini yang terjadi di Indonesia, dimana pandemi *Covid 19* merubah semua sektor perekonomian, tak terkecuali sektor perbankan. Banyak masyarakat yang berkurang penghasilannya ada juga yang terkena pemecatan sepihak.

- b) Strategi mitigasi risiko yang diterapkan BSI untuk meminimalisir terjadinya risiko pada produk *take over* KPR

Mitigasi risiko pembiayaan adalah beberapa teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko pembiayaan yang bertujuan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian pembiayaan yang

¹⁰⁷ Wawancara dengan Ibu Aulia, Marketing Bank syariah Inodnesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021.

dialami. Mitigasi risiko merupakan suatu tindakan atau upaya yang dilakukan oleh perusahaan agar bisa mengurangi dampak dari suatu kejadian yang berpotensi untuk merugikan atau membahayakan perusahaan.

Ada 4 strategi mitigasi risiko dalam standar manajemen risiko: *Avoid* (menghindari risiko), *Reduce* (mengurangi risiko), *Share* (berbagi/transfer risiko), *Accept* (menerima risiko). Bank syariah Indonesia KCP Tulungagung menggunakan strategi mitigasi risiko dengan cara mengurangi risiko.

Hal ini dipaparkan melalui Wawancara dengan Bapak Muh. Ghani Wicaksono selaku manager BSI KPC Tulungagung sudirman mengenai mitigasi risiko¹⁰⁸:

“Mitigasi risiko yang dipilih golongan penghasilan tetap. Menggunakan mitigasi risiko menghindari dengan cara penentuan segmen nasabah, tetap harus berkontribusi pembiayaan rumah karena masih banyak masyarakat yang membutuhkan pembiayaan rumah, jadi bukan mengurangi pembiayaan rumah, menghindari dengan cara segmentasi. Atau mengurangi dengan pemetaan segmen nasabah yang lebih pas terhadap kondisi di pandemic. Lebih tepatnya dengan cara mengurangi risiko.”

Pengurangan dan pencegahan risiko saling berkaitan erat dan pada dasarnya dapat dicapai dengan cara mengurangi atau menyingkirkan sebagian atau keseluruhan risiko yang ada.

Bank syariah Indonesia menggunakan cara minimalisasi (memperkecil risiko), dengan menggunakan tindakan *Pre loss*

¹⁰⁸ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 22 Juni 2021

minimization. Tindakan bank syariah Indonesia untuk memperkecil terjadinya suatu risiko yang dilakukan sebelum terjadinya kerugian. Dengan cara pemetaan segmen nasabah yang mempunyai penghasilan tetap.

Ada juga problem lain yang dialami dalam pembiayaan *take over*. Hal ini dipaparkan oleh *Retail Banking Relationship Manager*, bapak Eka Dirgantara mengenai kendala *take over KPR*¹⁰⁹:

“Risiko kredit setelah kemungkinan muncul ketika pembiayaan sudah jalan tiba-tiba bendahara memindahkan gajinya nasabah ke bank lain, Teknik mitigasi risiko memakai surat pernyataan dari bendahara. Mengurangi risiko, dengan cara surat kuasa pernyataan dari bendahara.”

Gaji dari nasabah biasanya disalurkan melalui bendahara perusahaannya, apabila nasabah memiliki ikatan perjanjian dengan BSI maka gaji nasabah disalurkan ke bank BSI. Hal ini agar nanti saat penarikan angsuran pembiayaan akan langsung ke rekening BSI milik si nasabah. Ketika pembiayaan berjalan nasabah dan pihak bendahara harus membuat surat pernyataan supaya tidak memindahkan gajinya ke bank lain selama masih terikat pembiayaan dengan BSI.

- c) Upaya bank untuk meminimalisir terjadinya risiko-risiko yang berkaitan dengan *take over KPR*

Upaya bank syariah Indonesia dalam meminimalisir risiko yaitu dengan cara segmentasi nasabah dan juga membuat surat pernyataan dari bendahara si calon nasabah.

¹⁰⁹ Wawancara dengan Bapak Eka Digantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021

Hal ini juga dijelaskan oleh *Retail Banking Relationship Manager*, bapak Eka Dirgantara mengenai risiko operasional yang ada di BSI KCP Tulungagung¹¹⁰:

“cara mengatasinya ditutupi dengan membuat surat pernyataan bahwa bendahara tidak akan memindahkan perol gaji karyawan tersebut selama masih ada hutang di BSI.”

Menurut penuturan dengan Bapak Muh. Ghani Wicaksono selaku manager BSI KCP Tulungagung sudirman upaya untuk meminimalisir risiko menggunakan segmen nasabah¹¹¹:

“Bisa dieliminir dari segmen nasabah. Yang bisa dibiayai adalah golongan penghasilan tetap baik swasta bonafit atau BUMN, seperti dokter pegawai kemenag. Kondisi pandemi menyebabkan kami lebih hati hati dalam pembiayaan.”

Untuk menghindari resiko kredit bank syariah Indonesia mengutamakan segmentasi pekerjaan tetap, seperti ASN, PNS, dokter dll. yang mempunyai kemungkinan tidak kesulitan dalam mengangsur pinjaman dari bank syariah.

C. Analisis Data

1. Mekanisme Produk Pembiayaan *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.

Alasan yang melatar belakangi adanya produk *take over* KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman berdasarkan permintaan nasabah. Hal ini dikarenakan nasabah sebelumnya dibank konvensional rata-rata mengalami kenaikan bunga (masa *Floating*).

¹¹⁰ Wawancara dengan Bapak Eka Dirgantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 24 Juni 2021.

¹¹¹ Wawancara dengan Muh. Ghani Wicaksono, Manager Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 22 Juni 2021

Banyak nasabah pemilik KPR di bank konvensional belum memahami konsep bunga yang dikenakan pada saat masa *floating*. Pada masa ini tingkat bunga diberikan mengacu pada kondisi pasar yang kerap kali tak jelas. Jika selama 2-3 tahun mereka hanya membayar bunga 7-8%, ketika dimasa *Floating* bisa naik drastis sampai 12-13%, bahkan ada yang lebih tinggi. Hal ini membuat nasabah tidak tenang dengan suku bunga yang terus naik tersebut. Hal ini membuat nasabah tertarik untuk melakukan *take over* KPR di bank syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman, karena salah satunya tidak menggunakan sistem bunga dan angsurannya tidak naik sampai masa angsuran selesai.

Menurut hasil penelitian yang peneliti dapat di lapangan pembiayaan *take over* KPR bank syariah Indonesia KCP Tulungagung sudirman menggunakan 2 jenis akad yaitu akad *Qord* Dan *Hiwalah*. Akad hiwalah digunakan ketika nasabah tidak menambah *top-up*, dengan cara nasabah harus melunasi bunganya dulu, maka dengan begitu bisa menggunakan akad hiwalah. Dan bisa juga menggunakan akad *qord*, Kalau nasabah mau menambah *top-up* untuk renovasi rumah, dengan pelunasanya setelah pencairan. Dengan alur Nasabah meminta bank syariah untuk melunasi terlebih dahulu hutangnya kepada bank konvensional. Pemindahan hutang ini dilakukan terlebih dahulu dengan *qardh* atau hiwalah. setelah itu tanggung jawab nasabah menjadi ke bank syariah. Selanjutnya bank syariah memberikan pembiayaan dengan akad *Murabahah* kepada nasabah. Ketika proses *take over* selesai atau dengan

kata lain Berakhirnya perjanjian kepemilikan rumah dengan bank sebelumnya (bank konvensional) dan menimbulkan perjanjian pembiayaan baru antara nasabah dengan bank syariah. Maka akad pembiayaan menggunakan akad *Murabahah* sampai pelunasan hutang tersebut selesai.

Ketika permohonan take over disetujui selanjutnya akan ada proses pencairan dan pelunasan. Untuk menjaga kepercayaan dalam pelunasan di bank konvensional, pihak bank syariah Indonesia yang akan langsung menjaga dan mengawal nasabah ketika melakukan pelunasan sisa hutang ke bank konvensional. Kemudian setelah seluruh proses perjanjian diselesaikan dan sudah melunasi hutangnya di bank konvensional. Maka menjadi tanggung jawab nasabah untuk melunasi hutangnya di bank syariah. Dalam hal ini pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah*. Pada akad *murabahah* ini bank wajib melakukan pencatatan resmi untuk menjaga agar proses transaksi yang dilakukan menjadi legal dan mempunyai payung hukum yang sah agar suatu saat ketika nasabah melakukan wanprestasi maka pihak bank syariah dapat melakukan mediasi perbankan untuk menindak lanjuti masalah tersebut.

Prosedur pengajuan pembiayaan yang ditetapkan oleh bank syariah Indonesia sama seperti prosedur bank pada umumnya, bank syariah mengacu pada prosedur yang telah ditetapkan oleh OJK dan BI. Dalam pembuatan kontrak *take over*, ada beberapa tahapan yang di lalui oleh bank dan nasabah, yaitu:

- 1) Nasabah datang langsung ke Bank Syariah Indonesia dengan mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*), Kemudian nasabah ajukan permohonan pelunasan di bank konvensional.
- 2) Bank syariah Indonesia melakukan verifikasi data dan dokumen yang diajukan oleh calon debitur (nasabah)
- 3) Bank syariah Indonesia menganalisis kelayakan pembiayaan, Analisis yang digunakan oleh bank syariah Indonesia adalah analisis yang biasa digunakan pada bank syariah lainnya yaitu analisis dengan sistem 5C (*Character, Capacity, Capital, Conditional, dan Colateral*).
- 4) Setelah dilakukan verifikasi kelengkapan dokumen awal oleh CBRM dan di upload hasil SLIK (Sistem Layanan Informasi Konsumer) selanjutnya dilakukan penilaian terhadap agunan atau jaminan apakah *marketable* atau tidak. selanjutnya dilakukan proses komite (pemutusan pembiayaan) untuk mendapat persetujuan dari wakil pimpinan atau pimpinan bank syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman.
- 5) Setelah dinyatakan sesuai dan layak, pihak bank melakukan persetujuan pembiayaan.
- 6) Pengikatan jaminan sebagai dokumen ekspor kontrak yang harus dipastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya.

7) Nasabah melunasi seluruh hutangnya kepada bank yang bersangkutan dengan didampingi oleh pihak BSI.

Setelah dilakukan analisis dan persetujuan pembiayaan maka nasabah akan menghubungi bank konvensional untuk keperluan *take over*. Jadi pinjaman yang ada di bank konvensional akan dilunasi oleh nasabah dan selanjutnya nasabah akan memindahkan ke pembiayaan di bank syariah Indonesia. Kemudian nasabah akan melakukan perjanjian akad kepada pihak bank syariah.

2. Strategi Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah yang Digunakan Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung.

Risiko yang muncul pada produk *take over* KPR di BSI KCP Tulungagung Sudirman ada 2 yaitu risiko kredit dan risiko operasional. Setiap fasilitas pasti ada risiko, jenis risiko yang muncul dalam pembiayaan lebih banyak ke risiko kredit. Risiko operasional yang dihadapi oleh bank syariah Indonesia adalah mengenai analisis nasabah. Dari hasil wawancara diketahui bahwa pada proses operasional *take over* sesuai dengan teori menggunakan metode 5C: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditional*. Sedangkan Risiko kredit yang dihadapi oleh bank syariah Indonesia KCP Tulungagung adalah risiko telat mengangsur angsuran tiap bulannya.

Berdasarkan hasil temuan saat wawancara, Bank syariah Indonesia KCP Tulungagung menggunakan strategi mitigasi risiko dengan cara

Reduce (mengurangi risiko). Bank syariah Indonesia menggunakan cara minimalisasi (memperkecil risiko), dengan menggunakan tindakan *Pre loss minimization*. Tindakan bank syariah Indonesia untuk memperkecil terjadinya suatu risiko yang dilakukan sebelum terjadinya kerugian. Dengan cara pemetaan segmen nasabah yang mempunyai penghasilan tetap.

Upaya bank syariah Indonesia dalam meminimalisir risiko yaitu dengan cara segmentasi nasabah dan juga membuat surat pernyataan dari bendahara si calon nasabah. Untuk menghindari resiko kredit bank syariah Indonesia mengutamakan segmentasi pekerjaan tetap, seperti ASN, PNS, dokter dll. Sedangkan untuk meminimalisir risiko bendahara memindahkan gaji karyawan ke bank lain, bank syariah Indonesia KCP Tulungagung membuat perjanjian dengan membuat surat pernyataan bahwa bendahara tidak akan memindahkan *payroll* gajinya ke bank lain selama nasabah masih mempunyai hutang di bank tersebut.