

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Industri keuangan berbasis syariah kini mulai menunjukkan peran dan eksistensinya dalam kurun waktu 3 dekade belakangan ini. Hal itu dikarenakan negara Indonesia tercatat sebagai Negara yang mayoritas penduduknya beragama islam. Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya dibidang keuangan, lembaga keuangan syariah selalu menggunakan prinsip syariah. Perbankan syariah merupakan salah satu lembaga keuangan yang mempunyai peran sangat penting dalam kehidupan suatu Negara, khususnya dalam sektor ekonomi dan keuangan. Masa depan lembaga keuangan syariah sangat bergantung pada kemampuan industri bank syariah dalam merespon perubahan dunia keuangan dari masa-kemasa. Bersamaan dengan hadirnya era revolusi kemajuan teknologi dan globalisasi, sektor jasa keuangan pun kini semakin kompetitif, kompleks, dan dinamis sesuai perubahan.

Bank syariah lahir di Indonesia pada tahun 90-an tepatnya setelah adanya Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992, yang direvisi dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, serta Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008.² Pasca disahkannya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, industri perbankan syariah di Indonesia mendapatkan angin segar dan memasuki era baru. Di dalam Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21

² Veithazal Rivai dan Ismail Rifki, *Islamic Risk for Islamic Bank (Risiko bukan untuk ditakuti, tapi dihadapi dengan cerdas, cerdas, dan profesional)*. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013), hal. 25

tahun 2008 menyatakan bahwa Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS), mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Rakyat Syariah (BPRS).³

Keberadaan Bank syariah di Indonesia nyatanya mampu bersaing dengan bank konvensional yang sudah ada. Perkembangan bank syariah terlihat cukup pesat, ditambah lagi dengan mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam. Hal ini membawa dampak positif dan antusias masyarakat terhadap bank syariah. Tercatat ada 14 Bank Umum Syariah (BUS) pada tahun 2019, yang terdiri dari: Bank BCA Syariah, Bank BNI Syariah, Bank BRI Syariah, Bank Mandiri Syariah, Bank Maybank Syariah, Bank Muamalat Indonesia, Bank Panin Dubai Syariah, Bank Syariah Bukopin, Bank Mega Syariah, BTPN Syariah, dan lain-lain. Ada juga Unit Usaha Syariah (UUS) yang ada di Indonesia sebanyak 20 bank umum, seperti: Bank Danamon Indonesia, Bank Permata, Bank Maybank Indonesia, Bank CIMB Niaga, Bank Sinarmas, dan lain-lain.⁴

Pada tahun 2021 Indonesia resmi memiliki Bank Syariah terbesar dengan nama PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Bank Syariah Indonesia (BSI) digadang-gadang bakal meningkatkan pasar keuangan syariah Indonesia dimata dunia. Hal ini dikarenakan Bank Syariah Indonesia merupakan hasil

³ Ismail, *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 32-33

⁴ OJK, *Statistik Perbankan Syariah*. Oktober, 2019

merger (penggabungan) 3 bank umum syariah, yaitu bank BNI Syariah, Bank Mandiri Syariah, dan bank BRI Syariah. Bank ini mulai beroperasi sejak diluncurkannya pada tanggal 1 Februari 2021.

Perjalanan berdirinya Bank syariah Indonesia dimulai pada tahun 2016 yang diawali dengan usaha Otoritas Jasa Keuangan menyiapkan peta jalan atau *roadmap* pengembangan keuangan syariah. Kemudian pada tahun 2019 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendorong bank syariah dan unit usaha syariah milik Pemerintah berkolaborasi atau *merger* perbankan. Diantaranya PT. Bank Syariah Mandiri, PT bank BNI Syariah, PT. Bank BRI Syraiah, dan satu unit usaha syariah yaitu PT bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Pada tanggal 2 Juli 2020, menteri badan usaha milik Negara Erick Thohir berencana menggabungkan bank syariah BUMN yaitu BRI Syariah, BNI Syariah Mandiri Syariah, dan BTN syariah. Kemudian pada bulan Oktober 2020, pemerintah secara resmi mengumumkan rencana *merger* bank syariah dari 3 bank himbara yaitu BRI Syariah, BNI Syariah Mandiri Syariah. Pada tanggal 11 Desember 2020, Konsolidasi bank syariah himbara menetapkan nama perusahaan hasil merger menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Kemudian tanggal 27 Januari 2021, OJK secara resmi mengeluarkan izin *merger* usaha tiga bank syariah. Surat itu terbit dengan Nomor SR-3/PB.1/2021. Setelah itu, pada tanggal 1 Februari 2021, Presiden Indonesia Joko Widodo meresmikan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Atau dikenal dengan Bank syariah Indonesia (BSI).

Dilihat dari perkembangan Bank Syariah dari tahun-ketahun, berikut ini total aset yang dimiliki oleh beberapa bank syariah di Indonesia pada tahun 2020:

Tabel 1.1
Total Aset Bank Syariah di Indonesia Tahun 2020

No.	Bank Syariah	Total Aset tahun 2020 (dalam Triliun Rupiah)
1.	PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.	240
2.	PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.	48,78
3.	PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk.	10,60
4.	PT. Bank BCA Syariah	8,7
5.	PT. Bank Syariah Bukopin	6,74

Sumber: keuangan.kontan.co.id

Dari tabel diatas terlihat sangat jelas bahwa Bank Syariah Indonesia menduduki peringkat pertama dengan jumlah total aset bank syariah terbesar, sebesar Rp. 240 triliun rupiah. Hal ini disebabkan oleh penggabungan total 3 aset bank umum syariah, bank Mandiri syariah menyumbang total aset terbesar dengan jumlah Rp. 119,43 triliun, sedangkan bank BRI syariah dengan total aset Rp. 56 triliun, dan bank BNI Syariah sebesar Rp. 52,39 triliun. Peringkat kedua diduduki oleh Bank Muamalat Indonesia, dengan total aset Rp. 48,78 triliun, sedangkan Bank Panin Dubai Syariah memiliki total aset sebanyak Rp. 10,60 triliun, untuk bank BCA Syariah memiliki total aset sebanyak Rp. 8,7 triliun, dan bank syariah Bukopin memiliki total aset sebanyak 6,74 triliun rupiah.

PT. Bank Syariah Indonesia telah diresmikan pada tanggal 1 Februari 2020. Kehadiran Bank Syariah Indonesia bertujuan untuk mengembangkan ekonomi syariah, termasuk memberikan dukungan terhadap UMKM didalam negeri. Nama bank syariah Indonesia dipilih karena ingin bank syariah ini dapat menjadi representasi Indonesia, baik ditingkat nasional maupun di tingkat global. Logo BSI memiliki bintang bersudut lima, ini mempresentasikan lima sila pancasila dan lima rukun islam. Sebagai bank hasil penggabungan, pada bulan Desember 2020 Bank Syariah Indonesia memiliki total asset sebesar Rp. 240 triliun rupiah, dengan total pembiayaan sebesar Rp. 157 Triliun, total dana pihak ketiga mencapai Rp. 210 triliun, serta total modal inti sebesar Rp. 22,6 Triliun. Hal ini membuat bank syariah Indonesia menjadi bank peringkat ke 7 di Indonesia berdasarkan total aset.

Bank Syariah Indonesia (BSI) merupakan salah satu bank syariah terbaru tahun 2021 yang ada di Indonesia dan mendapat perhatian khusus bagi pemerintah maupun masyarakat luas karena pelayanan dan berbagai macam produk yang ditawarkan serta kebijakan yang dilakukan. Kehadiran BSI menjadi salah satu bank syariah terbesar yang dapat membawa dampak besar bagi perekonomian di Indonesia. Hal itu memberikan nilai positif tersendiri bagi Bank Syariah Indonesia untuk memberikan pelayanan serta produk terbaik bagi masyarakat luas. Perkembangan kantor BSI yang sudah sangat pesat, hal ini dikarenakan hasil *merger* dari 3 bank syariah besar, jadi otomatis kantor ataupun cabang dari bank BRI Syariah, BNI Syariah, dan Mandiri Syariah telah diubah nama menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI). Bisa

dipastikan hampir seluruh wilayah Kabupaten di Indonesia mempunyai kantor Bank Syariah Indonesia. Tak terkecuali di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman, yang beralamatkan di Ruko Kepatihan 7-8, Jln. Panglima Sudirman No. 51, Tulungagung, Jawa Timur. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman merupakan salah satu lembaga keuangan yang menggunakan sistem keuangan berbasis syariah yang ada di Tulungagung.

Selama mengawali keberadaannya di bidang industri perbankan yang ada di Indonesia, Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung secara konsisten terus menuju kinerja dan pertumbuhan yang kompetitif menjadi perusahaan yang baik. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung terus berambisi untuk mengembangkan fasilitas atau produk melalui pelayanan serta penawaran untuk memikat nasabah sesuai dengan ketentuan syariat islam dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Banyak sekali produk yang ditawarkan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung. Termasuk produk pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yang kini menunjukkan eksistensinya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. *BSI Griya Hasanah* merupakan salah satu produk yang ada di Bank Syariah Indonesia untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam memperoleh rumah impian. Tidak hanya itu, di Bank Syariah Indonesia juga melayani produk *take over BSI Griya Hasanah*.

Mengingat bahwa Indonesia mayoritas penduduknya beragama islam, maka dari itu minat masyarakat untuk beralih menggunakan produk yang

berbasis syariah juga tinggi. Salah satu produk layanan keuangan bank syariah dalam membantu nasabah memindahkan transaksi non syariah yang sudah berjalan menjadi transaksi syariah yang selaras dengan aturan islam yaitu produk *take over*. *Take over* adalah usaha pengambil alihan kepemilikan dan pembayaran sebuah hutang ke pihak lain yang diawasi oleh bank dengan ketentuan berdasarkan hukum yang berlaku. *Take over* dilakukan oleh nasabah karena didasari pada beberapa faktor salah satunya yaitu faktor dimana bank syariah lebih terkenal dengan sistem yang berbasis non bunga, dan juga dengan prinsip syariah yang berlaku membuat nasabah lebih tertarik untuk menggunakan produk bank syariah.⁵ *Take over* pembiayaan ada 3 jenis yaitu: *take over* antar bank, *take over* jual-beli, dan *take over* bawah tangan. Namun untuk *take over* bawah tangan tidak dianjurkan karena pengalihan kepemilikan dengan cara ilegal dan hanya terjadi antara penjual dan pembeli saja walaupun *take over* KPR, jadi bank tidak dilibatkan dalam hal tersebut, hal ini akan membuat risiko besar bagi bank maupun nasabah.

Salah satu produk pembiayaan yang memiliki risiko besar dan sering terjadi *take over* adalah produk pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Produk pembiayaan tersebut ditawarkan oleh lembaga keuangan termasuk bank. Produk ini bisa menjadi salah satu solusi bagi masyarakat yang mendambakan sebuah rumah atau tempat tinggal dengan cara mengangsur ke bank yang memberikan fasilitas pembiayaan rumah tersebut. Bank syariah juga mulai merambah dan mengembangkan produk pembiayaan KPR tersebut.

⁵ Distie Saraswati, Syamsul Hidayat, *e-Jurnal Jurisprudence*, Implementasi *Hybrid Contract* pada *Take over* pembiayaan hunian Syariah dari Bank Konvensional ke Bank Syariah dalam Perspektif Hukum Islam. Vol. 7 No. 1 Juni 2017, hal. 81

Lembaga keuangan syariah harus bisa menyajikan produk-produk yang inovatif, kreatif, dan bervariasi guna memenuhi tuntutan kebutuhan bisnis *modern* di era sekarang ini. Produk KPR adalah salah satu produk yang berhubungan dengan kebutuhan pokok (kebutuhan konsumtif) manusia yaitu rumah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi, maka dari itu rumah memiliki nilai dan pangsa pasar.⁶

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yaitu produk pembiayaan dengan menggunakan waktu jangka panjang yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk membeli hunian atau bisa membangun rumah diatas lahan milik sendiri dengan menggunakan jaminan sertifikat kepemilikan atas tanah yang akan dibangun tersebut.⁷ Konsep KPR sendiri yaitu pembiayaan membeli rumah dan ditambah dengan tambahan keuntungan (*margin*) yang diminta bank dan telah disepakati bersama. Bukan hanya bank konvensional, namun bank syariah juga tidak kalah gencar dalam mempromosikan produk pembiayaan KPR.

Proses KPR yang rumit seperti jaminan serta persyaratan-persyaratan seperti pengumpulan dokumen dan evaluasi dari pembiayaan. Produk KPR dalam bank syariah biasanya menggunakan pembiayaan akad *murabahah*, dengan *margin* yang telah disepakati kedua belah pihak.⁸ Harga jual dari bangunan yang akan dikreditkan merupakan perhitungan dari hasil harga beli dan ditambah dengan keuntungan atau *margin* yang telah disetujui oleh bank

⁶Djemabut Blaang, *Perumahan dan permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 1986), hal. 4

⁷Urip Santoso, *Hukum Perumahan*. (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 63

⁸Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal. 52

syariah. Hasil dari penjumlahan tersebut merupakan jumlah uang yang akan dibayar oleh nasabah dalam bentuk cicilan per bulan dengan jangka waktu panjang. Produk KPR mempunyai jangka waktu yang panjang antara 5 - 25 tahun, hal tersebut membuat calon nasabah tidak terlalu terbebani dengan angsuran pembiayaan tersebut. Syarat untuk pengajuan KPR salah satunya yaitu harus berpenghasilan tetap dengan menunjukkan bukti slip gaji bulanan.

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman memiliki nasabah pembiayaan KPR sejumlah 48 nasabah selama kurun waktu 3 Tahun ke belakang. Dari 48 nasabah tersebut 6 diantaranya merupakan nasabah take over KPR dari bank lain.⁹ Dilihat dari jumlah nasabah yang ada di bank syariah Indonesia KCP Tulungagung hal ini terlihat bahwa antusiasme masyarakat untuk beralih menggunakan produk layanan berbasis syariah juga tinggi.

Dalam pembayaran angsuran pembiayaan KPR tentu tidak selamanya nasabah membayar cicilan dengan lancar. Ada nasabah yang mengalami kendala dan tentunya akan menghambat proses cicilan. Kendala ini disebabkan oleh 2 faktor yaitu faktor eksternal dan faktor internal nasabah. Ada juga yang disebabkan dari faktor bank seperti suku bunga cicilan yang besar sehingga memberatkan nasabah yang bisa berdampak pada pembayaran cicilan, atau bahkan sampai mengalami kredit macet. Untuk mengatasi masalah tersebut tentunya pihak nasabah ataupun bank memiliki strategi tersendiri untuk dapat mempertahankan haknya bagi nasabah, dan untuk bank

⁹ Wawancara dengan Bapak Eka Digantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 26 Juli 2021.

tetap mendapatkan profit yang diinginkan, dan juga transaksi tetap berjalan lancar. Nah salah satu strategi untuk menutupi masalah tersebut yaitu dengan cara pembiayaan *take over* atau bisa disebut juga dengan pemindahan pinjaman ke bank lain dengan tujuan untuk mendapat keringanan cicilan ataupun suku bunga.

Dalam hukum perdata perjanjian pengalihan Hak dan Kewajiban dapat ditemukan dalam peraturan undang-undang pasal 16 tentang hak dan tanggungan, yang berbunyi "*beralihnya hak tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari dan tanggal pencatatan*". Bunyi tersebut menunjukkan bahwa hak dan tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan terjadinya perjanjian pengalihan pembaruan hutang.¹⁰

Dalam melakukan kegiatan operasionalnya Bank Syariah tentu tidak lepas dari risiko-risiko yang akan timbul dimasa yang akan datang. Maka dari itu penting sekali bagi bank syariah untuk membekali diri dengan sistem operasional dan kemampuan manajemen yang baik guna menyikapi perubahan lingkungan. Ditambah lagi dengan bertambahnya produk lembaga keuangan konvensional yang mulai menuju beberapa produk dengan menggunakan sistem syariah. Hal tersebut akan membuat persaingan tersendiri di dunia perbankan. Mengingat bahwa perbankan konvensional telah eksis lebih dahulu ketimbang Perbankan syariah. Bank syariah perlu memperhatikan faktor-faktor penentu pertumbuhan bank syariah di masa depan. Salah satu

¹⁰R. Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. (Jakarta: Putra Barain, 2005), hal. 177

penyebabnya yaitu dilihat dari sejauh mana bank syariah bisa meminimalisir risiko yang timbul dari produk layanan syariah.¹¹

Risiko dapat muncul apabila terjadi kemungkinan kegagalan lebih dari satu dan hasil yang tidak bisa diidentifikasi. Walaupun pada kenyataannya bisnis memiliki ketidakpastian, lembaga keuangan dihadapkan pada berbagai macam risiko yang timbul akibat kegiatan bisnis yang mereka jalankan.

Bank menghadapi dua macam risiko, yaitu risiko keuangan dan risiko non keuangan atau non finansial. Risiko keuangan dibagi menjadi dua yaitu risiko pasar dan risiko kredit. Sedangkan untuk risiko non finansial dibagi menjadi risiko regulator, risiko operasional, dan risiko hukum. Risiko kredit merupakan kemungkinan peminjam tidak bisa mengangsur pokok pinjamannya. Hal tersebut memperlihatkan bahwa risiko dapat berpengaruh terhadap likuiditas bank dan akan menimbulkan permasalahan pada arus kas bank tersebut. Tidak kurang dari 70 persen neraca bank umumnya berhubungan dengan aspek manajemen risiko ini. Oleh sebab itu risiko kredit merupakan faktor terbesar kegagalan bank.

Untuk mengantisipasi risiko kredit, penting sekali dilakukan proses perhitungan mitigasi risiko kredit. Perhitungan ini meliputi: kemungkinan gagal bayar oleh peminjam, fasilitas kredit, waktu jatuh tempo, kerugian yang mungkin akan dialami oleh pihak bank, besarnya eksposur peminjam ketika

¹¹Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Teori, Konsep dan Aplikasi*. (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hal. 712

terjadi gagal bayar, dan sensitivitas nilai asset terhadap risiko sistematis serta risiko non sistematis.¹²

Bank syariah menghadapi risiko kredit yang mempunyai tingkat lebih tinggi dibandingkan dengan bank konvensional, hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yaitu: (1) karakteristik pada risiko kredit yang umumnya terdapat pada pembiayaan sesuai dengan prinsip syariah, (2) karakteristik risiko yang secara khusus melekat pada pembiayaan syariah yang relatif berbeda, (3) Akurasi dalam mengkalkulasi kemungkinan jumlah kerugian kredit, (4) serta ketersediaan teknik mitigasi risiko yang berlaku.

Dalam proses pembiayaan KPR yang memerlukan jangka waktu yang panjang dalam pelunasan pembiayaan tersebut tentunya bank memiliki risiko yang besar seperti terjadinya pembiayaan bermasalah dan akan berakibat pada risiko kredit.¹³ Pembiayaan bermasalah menyebabkan bank mengalami kerugian yang berdampak bagi perputaran bank tersebut. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung mengidentifikasi risiko yang muncul pada produk take over Kredit Pemilikan Rumah kurang lebih sebesar 15%.¹⁴ Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, entah dari faktor nasabah maupun dari faktor bank itu sendiri. Untuk meminimalisir risiko biasanya bank memiliki strategi masing-masing supaya risiko tersebut tidak terjadi ataupun tidak berdampak besar pada kerugian bank. Salah satu cara

¹² Khan, Tariqullah dan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta Timur: Sinar grafiika Offset, 2008), hal. 141

¹³A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 192

¹⁴ Wawancara dengan Bapak Eka Digantara Aquino, Retail Banking Relationship Manager (RBRM) BSI KCP Tulungagung Sudirman, Tanggal 26 Juli 2021.

untuk meminimalisir risiko adalah dengan cara mitigasi risiko. Strategi mitigasi risiko ini sangat penting dilakukan oleh bank. Kalau dalam proses mitigasi risiko ini kurang tepat akan menimbulkan kerugian pada bank, jadi bank harus mempunyai strategi yang baik dan tepat untuk menghindari risiko-risiko yang disebabkan oleh produk bank tersebut.

Berdasarkan penjelasan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Strategi Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Studi Kasus Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman”**.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang dapat diungkap dalam penelitian ini sesuai dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, yaitu:

1. Bagaimana Mekanisme Produk Pembiayaan *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman?
2. Bagaimana Strategi Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah Yang Digunakan Oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah penelitian diatas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk Menganalisis Mekanisme Produk Pembiayaan *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman.
2. Untuk Menganalisis Strategi Mitigasi Risiko produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman.

D. Batasan Masalah

Batasan masalah berfungsi untuk membatasi ruang lingkup permasalahan yang bertujuan untuk menetapkan fokus permasalahan dengan jelas supaya penelitian lebih terarah dan fokus pada topik pembahasan yang akan diteliti. Serta menjadi pedoman supaya penelitian tidak keluar dari masalah penelitian yang telah dibuat. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Membahas mengenai mekanisme *Take over* Kredit Pemilikan Rumah (KPR)
2. Membahas mengenai strategi mitigasi risiko produk *take over* kredit pemilikan rumah.
3. Lokasi penelitian berada di satu tempat yaitu Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman.

E. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan berguna untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dibidang perbankan syariah khususnya yang terkait dengan

analisis strategi mitigasi risiko produk *take over* KPR serta berguna untuk bahan referensi maupun bahan rujukan dan tambahan pustaka di perpustakaan Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.

2. Secara Praktisi

a. Bagi Akademik

Untuk penunjang perkembangan kebutuhan dilapangan maka penelitian ini bermanfaat sebagai media informasi serta untuk penyesuaian kurikulum dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan juga untuk menambah referensi ataupun rujukan di perpustakaan khususnya pada jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Tulungagung.

b. Bagi Lembaga

Yaitu Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman, dapat berguna sebagai pedoman dan pengambilan keputusan serta informasi yang bisa digunakan untuk menyusun kebijakan selanjutnya serta memperkecil terjadinya risiko dengan menggunakan Strategi mitigasi risiko pada produk *take over* KPR.

c. Bagi Penelitian selanjutnya

Dapat menjadi pedoman, dan juga referensi dalam rangka pengetahuan dan pengembangan penelitian-penelitian selanjutnya mengenai Strategi mitigasi risiko pada produk *take over* KPR.

F. Penegasan Istilah

1. Definisi konseptual

a. Strategi

Strategi adalah pendekatan secara keseluruhan yang berkaitan dengan gagasan, perencanaan, dan eksekusi sebuah aktivitas dalam kurun waktu tertentu.¹⁵ Strategi juga merupakan rencana yang menyeluruh dalam rangka pencapaian tujuan organisasi. Strategi merupakan faktor yang paling penting dalam mencapai tujuan perusahaan, keberhasilan suatu usaha tergantung pada kemampuan pemimpin dalam merumuskan strategi yang digunakan.¹⁶

b. Mitigasi Risiko

Mitigasi adalah proses mengidentifikasi dan memberikan pihak untuk bertanggung jawab atas setiap respon risiko.¹⁷ Mitigasi risiko adalah beberapa teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko pembiayaan yang bertujuan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian pembiayaan yang dialami.¹⁸

c. *Take Over*

Take over adalah sebuah istilah yang digunakan dalam pengkreditan perbankan. Dalam bahasa Inggris *take over* artinya

¹⁵ Fandi Tjiptono, *Strategi Pemasaran, Cet. Ke-II* (Yogyakarta: Andi, 2000), hal. 17

¹⁶ Philip Kotler, *Marketing Management*, (Jakarta: Pren Hallindo, 1997), hal. 8

¹⁷ Khan Tauriqullah and Habis Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hal. 53

¹⁸ Rustam. B.R, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal. 84

peralihan.¹⁹ Jadi makna *take over* sendiri adalah sebuah peralihan pinjaman dengan cara resmi dan sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku antara satu pihak ke pihak lain atau bank. *Take over* pembiayaan adalah sebuah model produk layanan keuangan bank syariah berupa pembiayaan yang muncul atas pembiayaan atau transaksi non syariah yang sudah berjalan dimana pembiayaan *Take over* tersebut dilakukan bank syariah sesuai dengan permintaan konsumen bank.²⁰

d. Pembiayaan

Penyediaan uang atau tagihan atau yang dipersamakan dengan itu disebut pembiayaan, dengan syarat adanya kesepakatan atau persetujuan antara bank dengan pihak lain atau disebut juga nasabah.²¹ Dan mewajibkan pihak yang menerima pembiayaan untuk mengembalikan besaran uang/tagihan sesuai dengan jangka waktu tertentu dengan tambahan *margin* atau bagi hasil yang telah disepakati.²²

e. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu produk bank dalam penyediaan dana untuk kebutuhan properti. Kredit untuk membeli rumah dengan jaminan/agunan berupa rumah yang akan

¹⁹ Jhon M. Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris-Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), Cet XXVI, hal. 578

²⁰ Adiwaraman Karim, *Bank Islam (Analisi Fiqh Dan Keuangan)*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 284

²¹ Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 151

²² M. Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hal. 137

dibeli itu sendiri disebut dengan KPR. Untuk KPR pembelian yang berlandaskan pinjam meminjam dan telah terjadi kesepakatan ataupun persetujuan antara bank dengan calon nasabah yang mensyaratkan peminjam agar melunasi hutangnya atau pinjamannya dalam jangka waktu dengan tambahan keuntungan yang harus dibayarkan oleh nasabah.²³

2. Definisi Operasional

Berdasarkan judul “Strategi Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah studi kasus Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman” maka penelitian ini memfokuskan tentang bagaimana strategi mitigasi risiko pada produk *take over* kredit pemilikan rumah yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia kantor cabang pembantu Tulungagung Sudirman.

G. Sistematika Penulisan Skripsi

Untuk memperoleh hasil yang sistematis, maka penulis harus menyusun sistematika penulisan skripsi dengan sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil penelitian yang baik dan mudah untuk dipahami. Sistematika penulisan skripsi ini meliputi:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini sebagai pengantar yang merupakan latar belakang masalah yang akan diteliti. Secara lebih rinci dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang

²³M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 219

masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, batasan masalah, manfaat penelitian, penegasan istilah, dan sistematika penulisan skripsi

BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka atau buku-buku teks yang berisi teori-teori besar, hasil penelitian terdahulu, dan kerangka berfikir teoritis. Secara lebih rinci akan menjelaskan mengenai perbankan syariah, teori pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah, *Take over*, manajemen risiko perbankan, strategi mitigasi risiko bank syariah.

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

Dalam bab ini berisi tentang metodologi penelitian yang digunakan sebagai acuan dalam rangka mencapai hasil penelitian secara maksimal yang memuat rancangan penelitian berisi pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN

Dalam bab ini terdapat sub bab yang membahas mengenai paparan data dan hasil temuan penelitian. Secara rinci akan menjelaskan temuan penelitian sesuai dengan topik

yaitu strategi mitigasi risiko produk *take over* kredit pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Tulungagung Sudirman. Bab ini disusun sebagai bagian dari upaya memperoleh jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah.

BAB V : PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang keterkaitan teori-teori tentang strategi mitigasi risiko produk *take over* kredit pemilikan rumah dengan praktik yang ada dilapangan, dengan cara melakukan pencocokan antara temuan penelitian dengan teori dan penelitian yang ada dilapangan.

BAB VI : PENUTUP

Merupakan bagian akhir dari penulis yang akan menunjukkan pokok-pokok penting dari keseluruhan pembahasan tersebut. Bagian ini menunjukkan jawaban secara ringkas dari permasalahan yang dibahas pada bagian permasalahan diatas yang berisi kesimpulan dan saran atau rekomendasi.