

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teori

1. Perbankan Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat islam, yaitu berlandaskan Al-Qur'an dan Hadist.²⁴

Dalam operasionalnya, bank syariah juga diatur oleh fatwa DSN-MUI dan hukum yang berlaku di Indonesia tentang perbankan syariah. Keuntungan yang diberikan kepada nasabah berupa bagi hasil ditentukan dengan *persentase* porsi (*nisbah*) yang disepakati antara bank dan nasabah. Namun besarnya bagi hasil tidak dapat ditentukan di muka karena sangat tergantung dari pendapatan.

b. Tujuan Bank Syariah

Menurut Zainul Arifin mengemukakan bahwa bank syariah didirikan dengan tujuan untuk mempromosikan dan mengembangkan penerapan prinsip-prinsip islam, syariah, dan tradisinya ke dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang terkait.

²⁴ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: (UUP) AMPYKPN, 2005), hal. 13.

Prinsip utamanya yaitu:²⁵

- 1) Larangan riba dalam transaksi apapun.
- 2) Melakukan kegiatan usaha dan perdagangan berdasarkan hasil keuntungan yang sah.
- 3) Memberikan zakat.

Sedangkan Menurut Sumitro, bank Islam didirikan dengan tujuan:²⁶

- 1) Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis-jenis usaha lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan).
- 2) Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- 3) Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank non- Islam (konvensional) yang menyebabkan umat Islam berada di bawah kekuasaan bank, sehingga umat Islam tidak bisa melaksanakan ajaran agamanya secara penuh, terutama di bidang kegiatan bisnis dan perekonomiannya.

²⁵ Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Syariah*, (Jakarta: Azkia publisher.ilmiah.Yogyakarta.ANDI, 2009), hal. 03

²⁶ Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga terkait (BMUI dan Tafakul) di Indonesia*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2004), hal. 11

- 4) Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kepada kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan yang produktif, menuju terciptanya kemandirian berwirausaha.
- 5) Untuk menjaga kestabilan ekonomi atau moneter pemerintah. Dengan aktivitas-aktivitas bank Islam yang diharapkan mampu menghindarkan inflasi akibat penerapan sistem bunga, menghindarkan persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan, khususnya bank dari pengaruh gejolak moneter baik dari dalam maupun luar negeri.

c. Fungsi Bank Syariah

Apabila selama ini dikenal fungsi bank konvensional adalah sebagai *intermediary* antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang membutuhkan dana, maka bank syariah selain menjalankan fungsi seperti diatas juga mempunyai fungsi yang berbeda dengan bank konvensional. Berikut fungsi bank syarian menurut Harahap adalah:²⁷

1) Manajer Investasi

Bahwa bank syariah merupakan manajer investasi dari pemilik dana yang dihimpun, karena besar kecilnya pendapatan (bagi hasil) yang diterima oleh pemilik dana yang dihimpun sangat tergantung pada keahlian, kehati-hatian, dan profesionalisme dari bank syariah.

²⁷ Harahap, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: LPFEU sakti, 2006), hal 5

2) Investor

Bank-bank Islam menginvestasikan dana yang disimpan pada bank tersebut, dengan jenis dan pola investasi yang sesuai dengan syariah. Investasi yang sesuai dengan syariah tersebut meliputi akad *murabahah*, sewa menyewa, *musyarakah*, dan akad *Mudharabah*.

3) Sosial

Konsep perbankan Islam mengharuskan bank-bank Syariah memberikan pelayanan sosial, baik melalui *qordul hasan* (pinjaman kebaikan) atau zakat dan dana sumbangan sesuai dengan prinsip yang ada dalam agama Islam.

d. Landasan Hukum Bank Syariah

1) Undang Undang mengenai Bank Syariah, meliputi:

- a) UU No. 10 Tahun 1998, tentang Perbankan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan
- b) UU RI No. 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia.

2) Peraturan Bank Indonesia yang berkaitan dengan bank Syariah Indonesia, meliputi:

- a) PBI No. 2/7/PBI/2000 tentang GWM adalah rupiah dan valas bagi Bank Umum yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
- b) PBI No. 2/8/PBI/2000 tentang Pasar Uang antar Bank berdasarkan prinsip syariah.
- c) PBI No. 2/9/PBI/2000 tentang SWBI

- d) PBI No. 4/1/PBI/2000 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Berdasarkan Syariah dan Pembukaan Kantor Bank Berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Umum Konvensional.
 - e) PBI No. 5/3/PBI/2003 tentang Fasilitas Pembiayaan Jangka Pendek bagi Bank Syariah
 - f) PBI No. 5/7/PBI/2003 tentang Kualitas Aktiva Produktif Bagi Bank Syariah
 - g) PBI No. 5/9/PBI/2003 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva bagi Bank Syariah.
- 3) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, meliputi:
- a) SK Dir BI tentang Bank Perkreditan Syariah Berdasarkan Prinsip Syariah.

2. Teori Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan berasal dari bahasa latin yaitu kata *credere* yang berarti percaya. Oleh karena itu, dasar pemikiran persetujuan pemberian pembiayaan oleh suatu lembaga keuangan kepada seseorang ataupun badan usaha berlandaskan kepercayaan.²⁸ Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan

²⁸ Moh. Tjoekam, *Perkreditan Bisnis Inti Perbankan: Konsep, Teknik, dan Kasus*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1999), Edisi I, hal. 11

harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.²⁹

Menurut UU No. 10 Tahun 1998 pasal 1 No. 12 Pembiayaan adalah penyediaan uang berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah untuk mengembalikan uang tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan.³⁰ Berdasarkan UU no. 7 Tahun 1992, yang di maksud dengan Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan sejumlah harga, imbalan atau pembagian hasil.³¹

Sedangkan menurut Undang-Undang Perbankan Syariah (UUPS) No. 21 Tahun 2008, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *Mudharabah* dan *Musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *Murabahah*, *Salam* dan *Istishna*
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutangan *Qardh*

²⁹ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 16

³⁰ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 151.

³¹ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, (Yogyakarta: UII PRESS, 2004), hal. 16

Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *Ijarah* untuk transaksi multi jasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau unit usaha syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak-pihak yang dibiayai dan diberikan fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (*Ujrah*) atau bagi hasil.³²

b. Jenis-jenis Pembiayaan

Jenis pembiayaan bank dapat dikelompokkan berdasarkan jangka waktu, sifat penggunaan, dan keperluan. Pembiayaan juga dapat dikelompokkan berdasarkan sifat penarikan dan cara pelunasan. Jenis pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan dapat dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Seperti pembelian rumah, pembelian mobil untuk kebutuhan pribadi.
- 2) Pembiayaan komersial, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dipergunakan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu. Seperti pembiayaan untuk usaha mikro, usaha kecil atau menengah dan pembiayaan koperasi.³³

Dilihat dari segi jangka waktunya. Pembiayaan memiliki 3 jenis jangka waktu. (1) *Short Term* (Pembiayaan jangka waktu pendek), yaitu

³² Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008 pasal 25 ketentuan umum dalam www.scribs.com. Diakses 28 Januari 2021.

³³ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2014), hal. 208.

suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu maksimal 1 (satu) tahun, (2) *Intermediate Term* (Pembiayaan jangka waktu menengah) adalah pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun. (3) *Long Term* (Pembiayaan jangka panjang), yaitu suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun, dan adanya pembiayaan disertai dengan jaminan, yang mana untuk jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau jaminan orang serta jaminan tertulis.

c. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan.³⁴

d. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan penting dalam perekonomian, secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan dan keuangan dapat dikemukakan yaitu:³⁵

- 1) Meningkatkan usahanya bagi pemilik lembaga keuangan dan nasabah.

³⁴ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hal. 196

³⁵ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hal. 712.

- 2) Meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal atau uang.
- 3) Meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang,
- 4) Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang dengan menyalurkan pembiayaan melalui rekening atau rekening koran.
- 5) Pembiayaan meningkatkan semangat masyarakat dalam berwirausaha.
- 6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.
- 7) Pembiayaan sebagai alat stabilitas ekonomi yang kurang sehat langkah langkahnya diarahkan pada usaha-usaha antara lain; pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitas sarana dan pemenuhan kebutuhan pokok rakyat.

e. Prinsip-prinsip Pembiayaan

1) Prinsip Jual Beli

Pembiayaan dengan prinsip jual ditujukan untuk memiliki barang, dimana keuntungan telah ditentukan didepan dan menjadi bagian harta atas barang atau jasa yang dijual.³⁶ Akad yang dipergunakan dalam produk jual beli ini antara lain:

a) *Murabahah*

Adalah transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*Sahibul mal*) kepada pengelola dana (*mudarrif*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian

³⁶ Muhammad Nur Al Arif, *Dasar-Dasar dan Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 42

hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.³⁷

b) Salam

Salam adalah transaksi jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh.

c) Istishna

Istishna adalah transaksi jual beli antara pemesan atau pembeli dengan produsen atau penjual. Dimana barang yang akan diperjual belikan harus dibuat lebih dahulu dengan kriteria yang jelas.³⁸

2) Prinsip sewa

Pembiayaan dengan prinsip sewa yaitu adanya dua pihak, salah satu sebagai penyewa dan yang lain sebagai yang menyewakan. Adanya objek yang disewakan, yang berwujud benda atau aset.³⁹

3) Prinsip bagi hasil

Bagi Hasil adalah suatu perkongsian, di mana terjadi perserikatan dua orang/pihak atau lebih dalam suatu kegiatan usaha atau proyek keimanan masing-masing pihak berhak atas segala

³⁷ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 192

³⁸ Gamela Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 91

³⁹ Syarif Arbi, *Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*, (Yogyakarta: BPEF Yogyakarta, 2013), hal. 248

keuntungan dan bertanggung jawab akan segala kerugian yang terjadi.⁴⁰

a) *Mudharabah*

Mudharabah adalah penanaman dana dari pemilik dana (*Shahibul Mal*) kepada pengelola dana (*Mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha, dengan pembagian menggunakan metode bagi untung (*profit sharing*) atau metode bagi pendapatan (*Net revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

b) *Musyarakah*

Musyarakah adalah akad kerja sama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dengan masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan risiko berdasarkan porsi kontribusi dana.

4) Pembiayaan dengan akad pelengkap

Pembiayaan dengan akad pelengkap ditujukan untuk memperlancar pembiayaan dengan menggunakan prinsip-prinsip di atas. Berikut akad pelengkap tersebut, yaitu: *hiwalah* (alih hutang piutang), *rahn* (gadai), *Qard* (pinjaman uang), *wakalah* (perwakilan), *kafalah* (Garansi bank).⁴¹

⁴⁰ *Ibid*, hal. 242

⁴¹ Muhammad Nur Al Arif, *Dasar-Dasar dan Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 53

a) *Qard*

Memberikan apapun yang bernilai kepada yang lain sehingga secara kederewanan pihak kedua dapat menikmati manfaat yang sama dengan syarat jumlah yang sama atau serupa dari barang tersebut harus dibayarkan kembali ketika diminta atau pada waktu yang telah ditentukan.

b) *Hiwalah*

Hiwalah adalah pengalihan dari orang yang berhutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya atau pemindahan beban hutang dari *muhiil* (orang yang berhutang) menjadi tanggungan *muhallalaih* atau orang yang berkewajiban membayar hutang.⁴²

f. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah yaitu dalam berkaitan dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi atau mengurangi pendapatan, memperbesar biaya cadangan, mengurangi kontribusi terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.⁴³

Bagi nasabah yang tidak bertanggung jawab atau melanggar perjanjian yang telah disepakati, biasanya mengalami pembiayaan

⁴² Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), hal. 146

⁴³ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 66

bermasalah. Pembiayaan bermasalah ini dapat berupa: pembiayaan yang tidak lancar, diragukan, perhatian khusus, dan macet.

g. Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Beberapa hal yang menyebabkan timbulnya pembiayaan bermasalah dari segi internal dan eksternal, antara lain:

- 1) Analisis keuangan kurang baik
- 2) Struktur pembiayaan yang kurang tepat
- 3) *Support* dan dokumentasi yang buruk
- 4) *Monitoring* yang kurang baik
- 5) Analisa peminjam yang kurang memadai

Dari sisi nasabah, ada beberapa hal yang menyebabkan pembiayaan menjadi bermasalah, yaitu:

- 1) Produk atau jasa yang buruk
- 2) Kontrol keuangan yang buruk
- 3) Faktor eksternal, seperti bencana, ekonomi, persaingan, dan teknologi.⁴⁴

Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah karena kesalahan bank atau lembaga keuangan Syariah sebagai berikut:

- 1) Kurang pengecekan terhadap latar belakang calon nasabah. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan pembiayaan dan sumber pembayaran kembali.

⁴⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), hal. 95

- 2) Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan apa manfaat pembiayaan yang diberikan.
- 3) Kurang mahir dalam analisis laporan keuangan calon nasabah.
- 4) Kurang lengkap dalam mencantumkan syarat-syarat.
- 5) Terlalu agresif atau terburu-buru.
- 6) Pemberian kelonggaran terlalu banyak.
- 7) Kurangnya pengalaman pejabat pembiayaan atau *account officer* dalam melaksanakan tugas.
- 8) Mudah untuk dipengaruhi, diintimidasi, atau dipaksa oleh calon nasabah.
- 9) Keyakinan yang berlebihan.
- 10) Kurang mengadakan *review* laporan dan menganalisis laporan keuangan serta informasi-informasi kredit lainnya.
- 11) Kurang mengadakan kunjungan ke lokasi nasabah.
- 12) Kurang mengadakan kontak dengan nasabah.
- 13) Pengikatan agunan kurang sempurna.
- 14) Adanya kepentingan pribadi pejabat bank.
- 15) Tidak punya kebijakan dalam pembiayaan yang sehat.
- 16) Sikap terlalu memudahkan dari pejabat bank dan *account Office*.

h. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan masalah adalah teknik yang biasa digunakan di kalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah upaya yang

dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*), kombinasi dan penyitaan jaminan.⁴⁵

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya;
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank, antara lain meliputi:
 - a) Perubahan jadwal pembayaran;
 - b) Perubahan jumlah angsuran;
 - c) Perubahan jangka waktu;
 - d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah;
 - e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan mudharabah atau musyarakah; dan/atau
 - f) Pemberian potongan.
- 3) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh
- 4) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan Pembiayaan yang antara lain meliputi:

⁴⁵ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 447.

- a) Penambahan dana fasilitas Pembiayaan Bank;
- b) Konversi akad Pembiayaan;
- c) Konversi Pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah; dan/atau
- d) Konversi Pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.

5) Kombinasi

Kombinasi merupakan gabungan dari ketiga jenis metode yang digunakan di atas misalnya *Restructuring* dengan *Rescheduling* atau *Restructuring* dengan *reconditioning*.

Penyitaan Jaminan, Penyitaan jaminan atau agunan yang merupakan jalan terakhir apabila nasabah benar – benar tidak punya itikad baik atau sudah tidak mampu lagi dalam membayar hutang-hutangnya.⁴⁶

3. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah salah satu produk yang ditawarkan oleh bank. Memiliki rumah sendiri tentu merupakan idaman bagi masyarakat apalagi rumah adalah kebutuhan pokok konsumtif. Tidak perlu menunggu lama untuk memiliki sebuah hunian, perbankan menawarkan produk KPR diperuntungkan untuk masyarakat yang ingin mempunyai

⁴⁶ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), Edisi 1, Cet-II, hal. 104.

rumah cepat dengan menggunakan metode pembayaran mengangsur.⁴⁷ Ada dua macam metode KPR yang ditawarkan oleh bank, yaitu dengan menggunakan metode KPR Syariah dan KPR konvensional. Saat ini KPR Syariah lebih banyak digemari oleh masyarakat yang mana mayoritas penduduknya beragama islam, karena KPR Syariah dinilai lebih menguntungkan dan sesuai dengan prinsip syariat islam.⁴⁸

KPR Syariah merupakan produk yang ditawarkan oleh bank syariah dengan menganut prinsip islam atau dengan istilah tanpa bunga. Sebagai gantinya KPR Syariah menawarkan dengan sistem bagi hasil atau nisabah. Dalam pelaksanaannya disebut juga dengan *profit sharing*, dimana total pendapatan usaha dikurangi biaya operasional yang nantinya akan ketemu hasil keuntungan bersih bagi bank. Keputusan keuntungan ditetapkan oleh bank, kemudian akan dilakukan akad kerjasama antara pihak bank dan juga nasabah. Ada 3 macam akad atau perjanjian yang berlaku dalam pembiayaan KPR syariah di bank syariah, yaitu:⁴⁹

a. *Akad Mudharabah*

Akad Mudharabah merupakan skema perjanjian dengan prinsip jual beli, yaitu akad kerja sama usaha antara bank dengan nasabah, dimana pihak nasabah bertindak sebagai pengelola dana digunakan untuk usaha, dan bank bertindak sebagai pemberi modal. Contoh

⁴⁷Syarif Arbi. *Lembaga: Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*, (Yogyakarta: BPEF Yogyakarta, 2013), hal. 248

⁴⁸Gamela Dewi. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hal. 91

⁴⁹Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), hal. 146

dalam pembiayaan KPR, seseorang ingin membeli rumah tersebut dari *developer*, kemudian bank akan menjual kembali kepada calon nasabah tersebut dengan harga baru setelah ditambah dengan perhitungan biaya tambahan sebagai keuntungan bank.

b. Akad *Musyarakah*

Akad *musyarakah* merupakan skema perjanjian yang dilandasi dengan sistem bagi modal. Dalam melakukan perjanjian kerjasama antara kedua belah pihak, baik pihak bank maupun pihak nasabah sama-sama mengeluarkan modal untuk membeli rumah yang diinginkan nasabah. Dalam hal ini pembagian keuntungan dan kerugian berdasarkan porsi modal yang dikeluarkan. Contohnya saat pembelian rumah nasabah mengeluarkan dananya sebanyak 30% sedangkan sisanya ditanggung oleh bank yaitu mengeluarkan modal sebesar 70%.

c. Akad *Murabahah*

Akad *murabahah* adalah skema perjanjian yang berdasarkan aktivitas jual beli barang dengan tambahan keuntungan untuk bank yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Misal pihak bank membeli rumah sepenuhnya dengan harga 200 juta, kemudian bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan jumlah 250 juta. Selisih dari harga beli dan harga jual tersebut akan menjadi keuntungan

bank, dan baik pihak bank maupun nasabah sepakat dengan tambahan keuntungan yang dikehendaki bank sebanyak 50 juta.⁵⁰

d. Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT)

Akad IMBT adalah sewa menyewa yang diakhiri dengan kepemilikan. IMBT disebut juga skema perjanjian dengan konsep sewa beli dimana nasabah dianggap menyewa rumah pada bank hingga masa akhir cicilan. Dengan demikian setiap uang yang dibayarkan nasabah kepada bank dianggap sebagai upah sewa. Dan jika nanti nasabah tidak jadi menempati rumah tersebut, maka rumah tersebut menjadi milik bank dan uang muka yang sudah dibayar oleh nasabah akan dikembalikan oleh pihak bank. Tapi kalau misal nasabah menginginkan rumah tersebut menjadi miliknya maka nasabah harus mengangsur sampai dengan masa akhir cicilan.⁵¹

e. Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Akad *musyarakah mutanaqisah* adalah skema perjanjian KPR dengan konsep kepemilikan secara bertahap. Dimana meskipun pihak bank yang membeli rumah tersebut, namun baik bank maupun Nasabah sama-sama berhak menjadi pemilik. Lalu porsi kepemilikan bank akan berkurang secara bertahap seiring dengan pembayaran cicilan yang dilakukan oleh nasabah, ketika cicilan selesai maka rumah akan murni menjadi milik nasabah tersebut.

⁵⁰Budi Hartono Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia*. (Yogyakarta: Andi, 2000), hal.

⁵¹ A. Wangsawidjaja Z,....hal. 247

4. *Take Over*

a. Pengertian *Take Over*

Secara bahasa *take over* diartikan sebagai mengambil alih. *Take Over* menurut fatwa DSN MUI adalah pemindahan hutang nasabah dari bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah.⁵² Atau merupakan salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan bank syariah adalah membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariat. *Take over* syariah adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.⁵³

b. Landasan Hukum *Take Over*

1) Undang-Undang Hukum Perdata

Sebagaimana yang tertulis pada undang-undang KUH perdata pasal 1400-1401 KUHperdata yang berbunyi sebagai berikut:

a) Pasal 1400

“Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang.”

⁵² Dewan Syariah Nasional-MUI, *Himpunan Fatwa DSN-MUI*, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000), Cet Ke-3, Edisi Revisi, hal. 185.

⁵³ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 248.

b) Pasal 1401

Perpindahan itu terjadi karena persetujuan:

- i. Bila kreditur dengan menerima pembayaran dan pihak ketiga, menetapkan bahwa orang ini akan menggantikannya dalam menggunakan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotek-hipoteknya terhadap debitur, subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan bersamaan dengan waktu pembayaran.
- ii. Bila debitur menjamin sejumlah uang untuk melunasi utangnya, dan menetapkan bahwa orang yang meminjamkan uang itu akan mengambil alih hak-hak kreditur agar subrogasi ini sah, baik perjanjian pinjaman uang maupun tanda pelunasan, harus dibuat dengan akte otentik, dan dalam surat perjanjian pinjam uang harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan uang yang dipinjamkan oleh kreditur baru.⁵⁴

2) Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Hutang

DSN-MUI telah menerbitkan Fatwa No.31/DSN- MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang. Istilah lain untuk pengalihan hutang dalam bahasa fikih dikenal dengan istilah *hiwalah*.⁵⁵ Substansi dari fatwa tersebut adalah sebagai berikut:

⁵⁴ Aplikasi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁵⁵ *Ibid*, hal. 158-159.

➤ Pertama: Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- a) Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/lembaga keuangan konvensional ke bank/lembaga keuangan syariah.
- b) *Al-Qard* adalah akad pinjaman dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.
- c) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pengembalian aset, yang ingin mengalihkan hutangnya ke LKS.
- d) Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

c. Mekanisme Pembiayaan *Take Over*

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 antara nasabah dan bank syariah dan 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 6 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.

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang nasabah kepada bank konvensional menjadi dua macam, yakni:

- 1) Hutang pokok plus bunga, dan
- 2) Hutang pokok saja.

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. Akad yang dibuat antara Bank Syariah dengan nasabah dituangkan dalam bentuk akad baku. Penggunaan akad baku

merupakan wujud efisiensi bisnis oleh para pelaku usaha terutama pihak yang memiliki posisi dominan dalam melakukan transaksi ternyata juga dipakai untuk memperoleh keuntungan atau *benefit* dengan cara mencantumkan klausula ekstensi yang memberatkan salah satu pihak.⁵⁶

Akad pemindahan piutang nasabah dari bank konvensional kepada bank syariah. Nasabah meminta bank syariah untuk menyebarkan terlebih dahulu hutangnya kepada bank konvensional. Pemindahan hutang ini dilakukan terlebih dahulu dengan *qardh*. Selain itu nasabah menjualnya kepada bank syariah. Selanjutnya bank syariah menyewakan IMBT kepada nasabah kembali dibayar secara cicilan⁵⁷

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* di maksud, diantaranya;

- 1) Pembiayaan hanya dilakukan sesuai dengan prinsip syariah.
- 2) Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut dapat berbentuk akad *murabahah*, *Istishna*, *musyarakah*, *mudharabah* dan *Ijarah*.

⁵⁶ Trisadini Prasastinah Usanti, *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah, Perspektif*, Volume XVIII No. 1 Tahun 2013 Edisi Januari, hal. 47

⁵⁷ Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana 2010), hal. 105.

- 3) Pendapatan *margin*, nisbah bagi hasil atau *fee* yang diminta oleh bank mengacu kepada ketentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut.

d. Faktor-faktor Penyebab terjadinya *Take Over*

Terjadinya *take over* atau peralihan pembiayaan dapat terjadi dengan adanya faktor internal maupun faktor eksternal, yaitu:

1) Faktor Internal

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari bank syariah dalam hal ini berhubungan dengan kebijakan manajemen tentang pembiayaan, sebagai salah satu sumber pendapatan bank. Kebijakan manajemen dalam pelaksanaan *take over* yaitu: kemudahan persyaratan, tidak ada penalti, cicilan yang murah dan sama tiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah, dan juga promo *banking*.

2) Faktor eksternal

Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar bank dalam hal ini berasal dari nasabah maupun lingkungannya. Beberapa faktor yang mendorong nasabah melakukan *take over* pembiayaan di bank syariah adalah: pertimbangan keuntungan dan manfaat, dimana pada bank syariah pembiayaan dilakukan dengan sistem bagi hasil, keinginan nasabah untuk mengamalkan syariah,

suku bunga pada bank sebelumnya mengalami peningkatan, adanya sesuatu dan hal lain yang membuat debitur kecewa.⁵⁸

5. Manajemen Risiko Perbankan

Dalam dunia perbankan baik itu bank dengan prinsip konvensional maupun dengan prinsip syariah manajemen risiko menjadi hal penting yang harus diperhatikan baik itu dalam hal penyaluran dana kepada nasabah maupun penghimpunan dana dari nasabah.

Manajemen risiko merupakan sistem yang digunakan untuk mengelola risiko yang dihadapi dan mengendalikan risiko tersebut agar tidak merugikan pihak perusahaan. Risiko juga dapat dihubungkan dengan kemungkinan terjadinya akibat buruk yang tidak diinginkan serta tidak diduga.⁵⁹

Bank syariah perlu memperhatikan faktor-faktor penentu pertumbuhan bank syariah di masa depan. Salah satu penyebabnya yaitu dilihat dari sejauh mana bank syariah bisa meminimalisir risiko yang timbul dari produk layanan syariah.⁶⁰ 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.

⁵⁸ Raysa Indah Berliani, Faktor Penyebab Take Over, Diakses pada 8 Februari 2021 dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/>

⁵⁹ Herman Darmawi, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hal. 21.

⁶⁰ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hal. 712

Banyak jenis risiko yang dapat dihadapi oleh lembaga keuangan, jenis risiko yang dapat dihadapi oleh lembaga keuangan khususnya bank dibagi menjadi dua, yang pertama adalah risiko finansial dan yang kedua risiko nonfinansial.⁶¹ Risiko finansial sendiri dibagi menjadi dua yaitu risiko pasar dan risiko kredit. Dan risiko non finansial dibagi menjadi tiga, yaitu risiko operasional, risiko regulator serta risiko hukum. Jenis-jenis risiko tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Risiko Pasar

Risiko pasar merupakan risiko yang berhubungan erat dengan instrumen serta asset perusahaan yang diedarkan atau diperdagangkan di pasar. Risiko pasar dapat timbul karena adanya pergerakan variabel harga pasar dari portofolio yang dimiliki Bank, yang dapat merugikan Bank. Variabel pasar mencakup suku bunga dan nilai tukar, termasuk derivasi dari kedua jenis risiko pasar tersebut. Risiko pasar antara lain terdapat pada aktivitas *treasury* serta investasi, kegiatan pembiayaan dan pendanaan, serta kegiatan pembiayaan perdagangan.

Risiko pasar terbagi menjadi dua yang pertama risiko pasar sistematis yang kedua risiko pasar non sistematis. Risiko pasar sistematis adalah hasil dari keseluruhan perubahan harga dan kebijakan dalam perekonomian. Sedangkan risiko pasar non sistematis muncul ketika harga asset mengalami perubahan akibat suatu peristiwa

⁶¹ Toriqulloh Khan. HA, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hal. 11

yang mempengaruhi aset. Selain itu ada jenis-jenis risiko pasar yang disebabkan oleh fluktuasi harga dipasar keuangan, yaitu:

1) Risiko Suku Bunga

Adalah risiko yang dialami akibat dari perubahan suku bunga yang terjadi di pasaran yang mampu memberi pengaruh pada perusahaan. Risiko suku bunga bisa muncul dari berbagai sumber. Risiko penentuan harga ulang (*repricing risk*) muncul karena perubahan waktu jatuh tempo dan *repricing* aset, liabilitas serta item-item lain dalam *off-balance sheet*. Meskipun dalam karakteristik *repricing* yang sama, risiko dasar bisa saja muncul jika penyesuaian nilai asset dan liabilitas tidak terhubung secara sempurna.

2) Risiko Kredit

Merupakan kerugian yang diakibatkan oleh kegagalan (*default*) debitur yang tidak dapat memenuhi kewajiban sesuai dengan perjanjian kredit.⁶² Risiko kredit dapat muncul dalam *banking book* dan *trading book*. Dalam *banking book*, risiko kredit muncul apabila nasabah gagal memenuhi kewajiban untuk membayar atau melunasi hutangnya secara penuh pada waktu yang telah disepakati diawal. Risiko kredit berhubungan dengan kualitas asset dan kemungkinan gagal bayar. Akibat dari risiko kredit ini terdapat ketidak pastian pada laba bersih dan nilai pasar

⁶² Indra Bastian dan Suharjono, *Akuntansi Perbankan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), hal. 92

yang muncul akibat keterlambatan atau tidak terbayarnya pokok pinjaman beserta bunganya.⁶³

3) Risiko Likuiditas

Risiko Likuiditas dalam lembaga keuangan Bank adalah risiko akibat ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank. Likuiditas sangat penting untuk menjaga kelangsungan usaha bank. Oleh karena itu, bank harus memiliki manajemen risiko likuiditas bank yang baik. Risiko ini juga dapat muncul akibat sulitnya bank untuk mendapatkan dana cash pada biaya yang wajar, baik melalui pinjaman yang berupa risiko likuiditas pendanaan atau pembiayaan) maupun menjual asset atau risiko likuiditas aset. Salah satu aspek dalam *Asset Liability Management* (ALMA) didalam bisnis perbankan adalah untuk meminimalisir risiko likuiditas. Risiko pendanaan juga dapat dikontrol dengan cara melakukan perencanaan kebutuhan *cash flow* yang tepat dan mencari sumber-sumber dana baru untuk membiayai kelangkaan dan *cash*. Sedangkan risiko likuiditas asset dapat dimitigasi melalui diversifikasi dan menetapkan batas produk-produk tertentu yang likuid.

⁶³ Toriqulloh Khan. HA, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), Hal. 11

4) Risiko Operasional

Risiko operasional adalah risiko yang disebabkan ketidakcukupan dan atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank.⁶⁴ Bentuk risiko operasional di antaranya adalah risiko *human fraud*, risiko teknologi informasi, risiko operasional kredit, risiko operasional non kredit.⁶⁵ Risiko operasional merupakan risiko kerugian yang kebanyakan disebabkan oleh ketidakcukupan atau kegagalan proses internal, faktor manusia maupun faktor teknologi. Sementara itu risiko faktor *human* atau manusia bisa muncul akibat tidak dimilikinya kompetensi yang baik, Sumber daya manusia menjadi hal yang juga tidak kalah penting dalam sistem operasional perusahaan.

5) Risiko Hukum

Risiko hukum adalah risiko yang disebabkan oleh adanya kelemahan aspek yuridis, yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung, atau kelemahan perikatan seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak dan pengikatan agunan yang tidak sempurna. Risiko hukum bisa disebabkan oleh faktor eksternal dan faktor internal. Faktor eksternal seperti regulasi yang mempengaruhi aktifitas bisnis

⁶⁴ Veithzal Rivai dan Ariviyani Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hal. 989

⁶⁵ Indra Bastian dan Suharjono, *Akuntansi Perbankan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2006), hal. 92

tertentu, sedangkan faktor internal merupakan faktor yang terkait dengan manajemen atau pegawai bank seperti penyelewengan serta pelanggaran hukum dan regulasi.

b. Risiko Kredit pada Perbankan

Risiko kredit atau dalam bank syariah dikenal dengan risiko pembiayaan merupakan risiko yang terjadi akibat pihak lawan gagal memenuhi kewajibannya.⁶⁶ Risiko pembiayaan dapat bersumber dari berbagai aktifitas fungsional bank seperti pembiayaan (penyediaan dana), investasi, dan pembiayaan perdagangan yang tercatat dalam *banking book* maupun *trading book*. Risiko kredit dapat timbul dari adanya kemungkinan bahwa kredit yang diberikan oleh bank, atau obligasi yang dibeli, tidak dapat dibayarkan kembali. Selain itu risiko kredit juga timbul dari tidak dipenuhinya berbagai bentuk kewajiban pihak lain kepada bank, seperti kegagalan memenuhi kewajiban pembayaran dalam kontrak derivatif.

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.

⁶⁶ Veithzal Rivai dan Ariviya Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hal. 966

Untuk sebagian bank, risiko kredit merupakan risiko terbesar yang dihadapi. Pada umumnya, *margin* yang diperhitungkan untuk mengantisipasi risiko kredit hanyalah merupakan bagian kecil dari total kredit yang diberikan bank dan oleh karenanya kerugian pada kredit dapat menghancurkan modal bank dalam waktu singkat. Maka dari itu bank menggunakan sejumlah teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko kredit untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian kredit, kebijakan untuk mengantisipasi adanya risiko kredit atau risiko pembiayaan dalam perbankan biasa disebut dengan analisis pembiayaan. Dalam analisis pembiayaan bank syariah menggunakan beberapa pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh praktisi perbankan syariah, secara umum analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C. Dalam dunia perbankan pertimbangan yang lazim digunakan untuk mengevaluasi calon nasabah sering disebut dengan 5C, prinsip 5C tersebut yaitu:⁶⁷

1) Character

Merupakan data dari kepribadian calon nasabah, seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Kegunaan dari penilaian tersebut untuk mengetahui sampai sejauh mana kemauan calon debitur untuk memenuhi kewajibannya.

⁶⁷ Ahmad Sanusi Nasution, 2011, *Manajemen dalam Pengambilan Keputusan Pemberian Kredit*, sanoesi.wordpress.com/tag/prinsip-5c-dalam-kredit/. (Diakses Tanggal 28 Februari 2021)

Pemberian kredit atas dasar kepercayaan, sedangkan yang menjadi dasar suatu kepercayaan adalah adanya keyakinan dari pihak bank bahwa calon debitur memiliki watak, moral dan sifat-sifat yang positif dan kooperatif. Disamping itu calon nasabah juga harus memiliki tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi, masyarakat, maupun kehidupan dalam menjalankan usahanya. Karakter merupakan merupakan faktor yang dominan, karena walaupun calon debitur memiliki kemampuan untuk menyelesaikan hutangnya, namun jika calon debitur tidak memiliki itikad baik maka kemungkinan akan memberikan risiko kesulitan bagi bank dikemudian hari.

2) *Capacity*

Merupakan suatu penilaian kepada calon debitur mengenai kemampuan calon debitur tersebut untuk memenuhi atau melunasi kewajiban-kewajibannya. Tujuan dari penilaian ini merupakan untuk menilai sampai sejauh mana hasil usaha yang akan diperoleh debitur tersebut akan mampu untuk melunasi kewajiban tepat pada waktu yang telah disepakati sesuai dengan perjanjian awal.

Pengukuran *capacity* dari calon debitur dapat dilakukan melalui beberapa pendekatan antara lain pengalaman usahanya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola apakah pernah

mengalami masa sulit atau tidak dan bagaimana mengatasi kesulitan yang dihadapi.

3) *Capital*

Adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelola calon debitur. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan laba rugi, struktur permodalan, serta ratio-ratio keuntungan yang diperoleh. Dari kondisi tersebut bank dapat menilai apakah debitur tersebut layak diberi pembiayaan atau tidak, dan bank dapat menentukan berapa besar plafond pembiayaan yang layak diberikan.

4) *Collateral*

Merupakan jaminan yang dapat diagunkan kepada pihak bank serta dapat disitu apabila calon debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. *Collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan namun bisa juga collateral tidak berwujud, seperti jaminan pribadi, *letter of guatantee*, rekomendasi. Penilaian collateral dapat ditinjau dari segi ekonomis dan segi yuridis. Segi ekonomis yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan sebagai jaminan. Sedangkan segi yuridis merupakan penilaian apakah agunan yang dipakai memenuhi syarat-syarat yuridis sehingga dapat dipakai sebagai jaminan.

5) *Condition*

Kondisi yang diperhitungkan dalam pemberian pembiayaan kepada calon debitur yang dimaksud adalah kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur. Ada suatu usaha yang sangat tergantung kepada kondisi perekonomian, oleh sebab itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon debitur. Permasalah mengenai kondisi ekonomi berkaitan erat dengan faktor politik, peraturan perundang-undangan negara dan perbankan pada saat itu serta keadaan lain yang mempengaruhi kegiatan pemasaran seperti bencana alam.

6. Mitigasi Risiko

Mitigasi risiko pembiayaan adalah beberapa teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko pembiayaan yang bertujuan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian pembiayaan yang 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.⁶⁸

Mitigasi adalah eliminasi atau mengurangi frekuensi, besarnya, kerasnya atau exposure dari sebuah risiko, atau meminimalisasi dampak potensial dari ancaman atau peringatan. Tujuan mitigasi risiko adalah mengeksplorasi strategi respon risiko atas sesuatu yang berisiko, mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang

⁶⁸ Rustam, B.R. *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal. 95

timbul dari kegiatan usaha bank. Mitigasi merupakan proses mengidentifikasi dan memberikan pihak untuk bertanggung jawab atas setiap respon risiko.⁶⁹ Hal ini memastikan bahwa setiap risiko yang membutuhkan respon ada pemiliknya.

Ada 4 strategi mitigasi risiko dalam standar manajemen risiko (Dorian, 2011:4), yaitu:⁷⁰

a. *Avoid* (menghindari risiko)

Beberapa risiko yang tidak layak berada di prioritas utama. Apakah risiko akibat kegagalan dalam bisnis ataukah dari luar bisnis. Jika diluar, dan tingkat risiko dianggap tinggi, maka pertimbangan harus diberikan untuk berhenti atau menghindari untuk melaksanakan kegiatan tersebut. Jika kegiatan berada di bagian dalam inti bisnis, maka dipertimbangkan apakah ada cara lain untuk melakukan hal-hal yang akan menghindari atau meminimalkan risiko atau kerugian.

b. *Reduce* (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. Dalam pelaksanaannya ada dua cara yang dapat digunakan, yaitu:

⁶⁹ Khan Tariqulloh dan Habis Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), hal. 158

⁷⁰ Lisa Dorian, 2011. *Understanding Risk Mitigation. Industry Insight: A Newsletter For Cas in Industry*. Publish by the Institute of Chartered Accountants of British Columbia.

- 1) Eliminasi (Penghapusan Risiko), yaitu menghapuskan atau mengurangi kemungkinan terjadinya risiko yang dihadapi
- 2) Minimisasi (memperkecil risiko), usaha untuk memperkecil risiko yang dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu:
 - a) *Pre Loss Minimisation*, adalah suatu tindakan memperkecil terjadinya suatu risiko yang dilakukan sebelum terjadinya kerugian.
 - b) *Post Loss Minimisation*, adalah suatu tindakan memperkecil terjadinya suatu risiko yang terjadi sesudah terjadinya kerugian

c. *Share* (berbagi/transfer risiko)

Transfer risiko adalah proses mentransfer kerugian yang timbul kepada pihak ketiga, seperti melalui penggunaan polis asuransi. Metode lain mentransfer risiko adalah untuk mensubkan kegiatan kepada pihak ketiga. Jika ada kegiatan yang inti untuk bisnis, maka mungkin lebih baik masuk akal untuk mentransfer kegiatan ini kepada pihak ketiga untuk bisnis inti perusahaan, terutama jika sumber daya internal terbatas.

d. *Accept* (menerima risiko)

Kontrol adalah prosedur yang digunakan untuk mencegah risiko baik dari yang terjadi atau mendeteksi risiko setelah terjadi. Jika risiko bernilai dan merupakan bagian dari kegiatan operasi inti,

maka kontrol dapat digunakan untuk mengurangi dan mengelola risiko.

B. Penelitian Terdahulu

Pertama, penelitian dalam bentuk skripsi yang dilakukan oleh Hesty Adreanny (2018), dengan judul “*Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro*”. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil yang didapat dari penelitian ini adalah prosedur *take over* pembiayaan dimulai dari nasabah mengajukan permohonan *take over* dari bank konvensional ke bank syariah, melengkapi dokumen yang dibutuhkan, pihak bank melakukan penilaian agunan dimana jaminan tersebut adalah rumah yang dibiayai, selanjutnya dilakukan perjanjian akad, setelah semua persyaratan terpenuhi dan mendapat persetujuan selanjutnya dilakukan pencairan ke rekening nasabah kemudian peralihan kewajiban hutang *take over* dengan cara melunasi hutangnya pada bank yang bersangkutan, dan pihak nasabah akan mengangsur pada bank syariah tersebut. Persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang produk *take over* kredit kepemilikan rumah. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini terdapat pada lokasi penelitian yaitu di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro.⁷¹

⁷¹Hesti Adreany. 2018. *Analisis Mekanisme Pelaksanaan Take Over pada Pembiayaan Murabahah Produk Griya BSM Di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Tangerang Bintaro*. (Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2018). Skripsi.

Kedua, yaitu penelitian dalam bentuk jurnal yang dilakukan oleh Firly Aulia Alhimnie (2020), dengan judul “*Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over KPR pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya*”. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil yang didapat dari penelitian tersebut adalah teknik mitigasi risiko yang dilakukan menggunakan teknik *reduction* yakni mengurangi risiko. Teknik *reduction* ini dilakukan guna menghadapi risiko operasional maupun risiko kredit. Proses mitigasi risiko operasional dilakukan mengacu pada pengendalian sumberdaya manusia. Guna menghadapi risiko operasional tersebut dilakukan persiapan dokumen *take over* dan persiapan kelengkapan *take over* jauh hari sebelum akad dilakukan. Sedangkan untuk proses mitigasi risiko kredit *take over* menggunakan 4 jenis sistem yaitu sistem pencadangan atas kerugian kredit jaminan, rating internal, dan model komputerisasi. Persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang teknik mitigasi risiko produk *take over* KPR. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini terdapat di lokasi penelitian yaitu di Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya ⁷²

Ketiga, yaitu Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Sulistyani (2012). Dengan judul “*Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga tahun 2012*” penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian kualitatif dimana yang dikumpulkan berupa pendapat, tanggapan, informasi, konsep-konsep dan keterangan dalam bentuk uraian.

⁷²Firly Aulia dan Dina Fitrisia. *Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over KPR Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya*. Jurnal Ekonomi Syariah, 2020. Vol.7, No.6. diakses tgl 17 Oktober 2020

Hasil yang didapat dalam penelitian ini yaitu mengenai prosedur pembiayaan *griya* BSM sudah sesuai dengan SE No. 10/016/PEM Tanggal 22 Mei 2008. Untuk meminimalisir terjadinya risiko, bank syariah mandiri cabang salatiga menggunakan analisis 5C dan analisis 7A. Untuk mitigasi risiko bank tersebut menggunakan cara memotong mata rantai terjadinya kerugian. Persamaan dari penelitian tersebut yaitu sama-sama membahas tentang mitigasi risiko produk KPR. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini yaitu terdapat pada lokasi penelitian, dimana penelitian ini menggunakan lokasi di Bank Syariah Mandiri cabang Salatiga.⁷³

Keempat, yaitu jurnal penelitian yang dilakukan oleh Nur Sa'diyah dan Noven Suprayogi (2019). Dengan judul "*Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Developer Properti Syariah*" metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah mitigasi risiko yang dilakukan oleh *developer* terdiri dari 2 tahap yaitu *Pre Loss Minimisation* (saat sebelum terjadinya risiko), dan *Post Lost Minimisation* (saat setelah terjadinya risiko). Dalam penelitian ini juga mengungkapkan bahwa risiko yang sering terjadi pada produk KPR yaitu risiko gagal bayar, risiko *cancel*, interview kepada customer dan juga risiko keterlambatan penyerahan barang oleh developer. Persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang teknik mitigasi risiko pembiayaan kepemilikan rumah. Sedangkan perbedaan dari penelitian ini

⁷³ Sulistyani, *Mitigasi Risiko Pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga tahun 2012*. (Repo STAIN Salatiga, 2012), Skripsi, Diakses tanggal 27 Desember 2020.

yaitu terdapat pada objek penelitian yaitu dengan menggunakan developer bukan bank.⁷⁴

Kelima, penelitian skripsi yang dilakukan oleh Ahidah Wahyuniati (2014). Dengan judul “*Teknik Mitigasi Risiko Kredit pada Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Banjarnegara*” skripsi ini menggunakan metode penelitian dengan menggunakan pendekatan deskriptif komparatif. Hasil yang didapat dalam penelitian ini adalah mengenai teknik mitigasi risiko pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh bank Muamalat tersebut, teknik mitigasi risiko yang dilakukan oleh bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Banjarnegara adalah dengan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*) ada juga menggunakan teknik seperti *grading model*, manajemen portofolio kredit, sekuritasi, *cash flow, monitoring* dan juga *recovery management*. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang teknik mitigasi risiko yang dilakukan oleh bank. Sedangkan perbedaan yang terdapat dalam penelitian ini terletak pada pembiayaan yang di teliti yaitu pembiayaan murabahah, dan juga lokasi penelitian yaitu di Bank Muamalat Indonesia cabang pembantu Banjarnegara.⁷⁵

Keenam, Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Ria Beta Roselina Purwanto (2007), dengan judul “*Pengambilalihan (Take Over) Kredit*

⁷⁴ Nur Sa'diyah dan Noven Suprayogi, *Teknik Mitigasi Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PPR) Syariah pada Developer Properti Syariah*. (Jurnal Ekonomi Syariah teori dan terapan, 2019), Vol. 6 No. 9. Diakses tanggal 15 Januari 2021

⁷⁵ Ahidah Wahyuniati, *Teknik Mitigasi Risiko Kredit pada Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Pembantu Banjarnegara*. (REPO IAIN Purwokerto, Skripsi, 2014), Diakses Tanggal 27 Januari 2021.

Kepemilikan Rumah oleh Bank Syariah". Penelitian ini menggunakan pendekatan jenis *statute approach* dan *conceptual approach*. Hasil dari penelitian Skripsi ini membahas tentang tahap-tahap *take over* kredit pemilikan rumah dari bank Konvensional ke bank Syariah yang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/IV/2002 tentang pengalihan hutang pelunasan/pembayaran hutang. Persamaan dari penelitian ini adalah sama-sama meneliti tentang mekanisme *take over*, sedangkan perbedaan dari penelitian ini terdapat pada metode penelitian dengan menggunakan teknik *ststute approach* dan *conceptual approach*.⁷⁶

Ketujuh, yaitu Penelitian skripsi yang dilakukan oleh Farida Sutarsih (2008). Yang berjudul "*Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia*" skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif. Hasil dari penelitian ini membahas tentang aplikasi akad pembiayaan *take over* KPR syariah di bank Muamalat Indonesia dengan menggunakan akad *qord* dan *murabahah*. Desain akad pembiayaan *take over* KPR yang sesuai dengan bank syariah yaitu dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Asset rumah tersebut disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa bulanan, sehingga pada waktu jatuh tempo rumah tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Persamaan dari penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pembiayaan *take over* KPR. Sedangkan perbedaan dalam menelitian ini terdapat pada fokus penelitian, dimana penelitian ini memfokuskan tentang akad yang dipakai

⁷⁶ Ria Beta Roselina Purwanto, *Pengambilalihan (Take Over) Kredit Kepemilikan Rumah oleh Bank Syariah*. (REPO Universitas Airlangga: Skripsi, 2007). Diakses tanggal 27 Januari 2021.

untuk pembiayaan *take over* KPR. Perbedaan yang kedua terletak pada lokasi penelitian yang digunakan yaitu menggunakan lokasi penelitian di bank muamalat Indonesia.⁷⁷

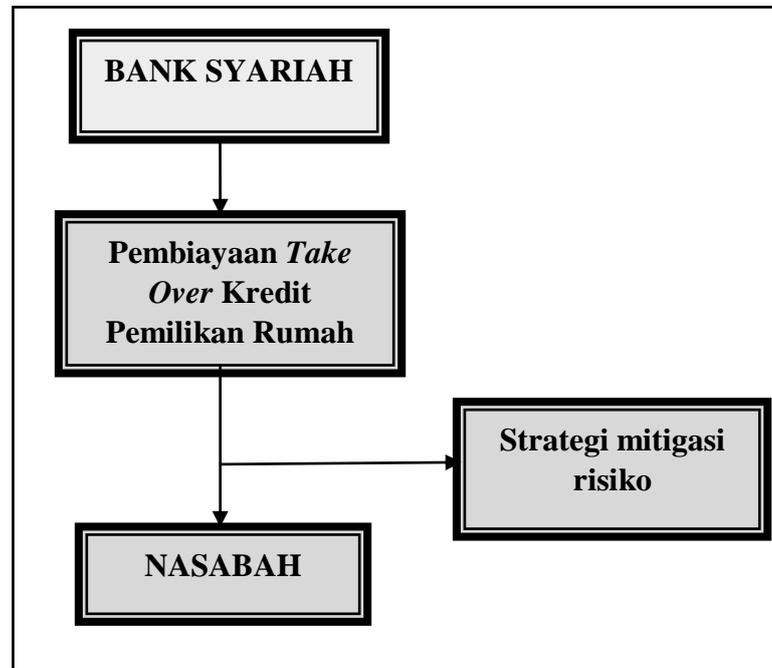
Kedelapan, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Dian Lestari, (2006). Dengan judul “Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) BTN Syariah (studi kasus: bank BTN kantor cabang syariah Jakarta-harmoni)”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif menghasilkan data deskriptif. Hasil dari penelitian ini yaitu membahas tentang mekanisme pengajuan pembiayaan KPR BTN Syariah melalui 4 tahap, yaitu: tahap pengajuan permohonan, tahap analisa 3 pilar meliputi (analisis kemampuan, kemauan dan agunan), tahap persetujuan, dan yang terakhir yaitu tahap pelaksanaan/penandatanganan akad. Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR). Sedangkan perbedaan pada penelitian ini yaitu hanya membahas tentang kredit pemilikan rumah dan juga lokasi penelitian di bank BTN Syariah.⁷⁸

⁷⁷ Farida Sutarsih, *Desain Akad Pembiayaan Take Over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia*. (REPO UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2008). Skripsi. Diakses tanggal 17 februari 2021.

⁷⁸ Dian Lestari, *Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) BTN Syariah (studi kasus: bank BTN kantor cabang syariah Jakarta-Harmoni)*. (Penerbit: fakultas Syariah dan hukum, 2006), Skripsi. Diakses tanggal 20 februari 2021.

C. Kerangka Berfikir

Gambar 2.1
Kerangka Berfikir



Bank syariah merupakan salah satu bentuk dari lembaga keuangan islam yang memiliki berbagai macam produk penghimpunan dan pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang ada di bank syariah yaitu produk pembiayaan *take over* KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Skema diatas menjelaskan tentang alur proses pembiayaan *take over* kredit pemilikan rumah dari bank syariah sampai jatuh ketangan nasabah. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *take over* dari bank konvensional atau dari bank pertama ke bank syariah atau bank yang melayani pembiayaan *take over* tersebut.

Setiap bank syariah tentunya memiliki strategi yang berbeda-beda untuk meminimalisir risiko yang mungkin akan terjadi akibat transaksi produk yang ditawarkan oleh bank tersebut. Maka dari itu sebelum *take over* tersebut disetujui bank harus bisa menganalisis mendalam mengenai nasabah tersebut seperti latar belakang nasabah, *margin* yang ditentukan oleh bank syariah tersebut menguntungkan atau tidak, dan risiko-risiko lain yang mungkin akan terjadi. Strategi mitigasi risiko penting sekali dilakukan oleh bank, hal ini bisa meminimalisir kemungkinan terjadinya risiko. Maka dari itu sebelum bank syariah menyetujui *take over* tersebut bank harus bisa menganalisis risiko dan juga melakukan teknik mitigasi risiko yang tepat supaya tidak mengakibatkan kerugian pada bank syariah tersebut.