

## **BAB V**

### **PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara mendalam yang dilakukan oleh peneliti mengenai Strategi Mitigasi Risiko Produk *Take Over* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang pembantu Tulungagung Sudirman, maka peneliti memperoleh beberapa data yang didapat dari lapangan. Pembahasan hasil data diperoleh dengan cara mencocokkan data temuan di lapangan dengan teori-teori dan penelitian terdahulu yang dikemukakan oleh penulis. Dengan *point-point* sebagai berikut:

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

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.

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

Alasan yang melatar belakangi adanya produk *take over* KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Tulungagung Sudirman berdasarkan

permintaan nasabah. Hal ini dikarenakan angsuran nasabah di bank konvensional rata-rata mengalami kenaikan bunga (masa *Floating*). Hal ini membuat nasabah tidak tenang dengan suku bunga yang terus naik tersebut. Ini yang membuat Nasabah tertarik untuk melakukan *take over* KPR di bank syariah Indonesia KCP Tulunggaung Sudirman, karena salah satunya tidak menggunakan sistem bunga, dengan sistem *margin* dan angsurannya flat atau tidak naik sampai masa angsuran selesai.

Dari hasil analisa yang penelitian yang didapat, hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Raysa Indah Berliani, Terjadinya *take over* atau peralihan pembiayaan dapat terjadi dengan adanya faktor seperti kemudahan persyaratan, tidak ada penalti, cicilan yang murah dan sama tiap bulannya karena tidak ada bunga yang memberatkan nasabah, dan juga promo *banking*.<sup>112</sup>

Hasil penelitian ini juga sejalan dengan jurnal penelitian yang di tulis oleh Distie Saraswati, yang mengatakan bahwa *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.<sup>113</sup>

## 2. Akad yang digunakan dalam produk *take over* KPR

Pada pembiayaan *take over* KPR bank syariah Indonesia KCP Tulunggaung sudirman menggunakan 2 jenis akad yaitu akad *Qord* Dan

---

<sup>112</sup> Raysa Indah Berliani, Faktor Penyebab Take Over, Diakses pada 8 Februari 2021 dari <http://repository.usu.ac.id/bitstream/>

<sup>113</sup> 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

*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. 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.

Dari hasil penemuan penelitian yang didapat di lapangan, penelitian ini sejalan dengan teori yang membahas tentang pengertian akad *Qord* dan *Hiwalah* yang ditulis oleh Abdul Ghofur Anshori dalam bukunya,<sup>114</sup> hasil penemuan ini juga sejalan dengan jurnal penelitian yang ditulis oleh Trisadini Prasastinah Usanti, Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, bank syariah mengklasifikasikan hutang nasabah kepada bank konvensional Dalam menangani hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok plus bunga, bank syariah memberikan jasa *Qord*, Sedangkan terhadap hutang nasabah yang berbentuk hutang pokok saja, bank syariah memberikan jasa *hiwalah*.<sup>115</sup>

Hasil ini juga sesuai dengan fatwa DSN-MUI tentang pengalihan hutang. Yang tertuang dalam Fatwa No. 31/DSN- MUI/VI/2002 tentang

---

<sup>114</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2018), hal. 146

<sup>115</sup> Trisadini Prasastinah Usanti, *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah, Perspektif*, Volume XVIII No. 1 Tahun 2013 Edisi Januari, hal. 47

Pengalihan Hutang. Istilah lain untuk pengalihan hutang dalam bahasa fikih dikenal dengan istilah *hiwalah*.<sup>116</sup>

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

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

- a. Nasabah terlebih dahulu menghubungi atau datang langsung ke Bank Syariah Indonesia dengan mengajukan permohonan pengalihan pembiayaan (*take over*).
- b. Bank syariah Indonesia melakukan verifikasi data dan dokumen yang diajukan oleh calon debitur (nasabah)
- c. 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*).
- d. Setelah adanya persetujuan secara resmi dari bank konvensional, nasabah melengkapi berkas atau dokumen-dokumen persyaratan untuk pembiayaan *take over* pada BSI.
- e. Setelah dilakukan verifikasi kelengkapan dokumen awal oleh CBRM dan di upload hasil SILK (Sistem Layanan Informasi Konsumen) selanjutnya dilakukan penilaian terhadap agunan atau jaminan apakah *marketable* atau tidak.

---

<sup>116</sup> *Ibid*, hal. 158-159.

- f. Setelah dinyatakan layak untuk pembiayaan tersebut maka selanjutnya dilakukan proses komite (pemutusan pembiayaan)
- g. Pihak nasabah dan pejabat bank (CBRM/ JCBRM) menyepakati akad pembiayaan tersebut.
- h. Setelah dinyatakan sesuai dan layak, pihak bank melakukan persetujuan pembiayaan.
- i. Pengikatan jaminan sebagai dokumen ekspor kontrak yang harus dipastikan tidak dalam keadaan bermasalah terutama dalam objeknya.
- j. 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.
- k. Seandainya nasabah ingin menambah *Top-Up* untuk renovasi maka bank syariah akan memberikan uang lebih misalnya penambahan *top-up* untuk renovasi sebesar 50 juta, maka nasabah harus melunasi dengan sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh BSI ditambah dengan tambahan margin yang telah disepakati.

Dari hasil penelitian yang didapat, mekanisme pembiayaan *take over* KPR yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Tulunggaung sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh bank syariah dan sesuai dengan hasil penelitian skripsi yang dilakukan oleh Hesti Adreany tentang mekanisme

pembiayaan *take over* KPR.<sup>117</sup> Peneliti juga mendapat temuan yang sesuai dengan kebijakan yang tertuang dalam Undang-Undang mengenai pengalihan hak dan tanggungan. 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*”.<sup>118</sup>

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

Dalam melakukan kegiatan operasionalnya Bank Syariah tentu tidak lepas dari risiko-risiko yang akan timbul dimasa yang akan datang. 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.<sup>119</sup>

### **1. Jenis Risiko yang muncul dalam produk *take over* KPR**

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

---

<sup>117</sup> Hesti Adreany. *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.

<sup>118</sup>R. Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Jakarta: Putra Barain, 2005), hal. 177

<sup>119</sup>Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), hal. 712

5C: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditional*. Sedangkan Resiko kredit yang dihadapi oleh bank syariah Indonesia KCP Tulungagung adalah risiko telat mengangsur angsuran tiap bulannya.

Dari hasil temuan yang didapat oleh peneliti, hal ini berkaitan dengan teori yang sudah ada yang diambil dari buku Ahmad Sanusi Nasution mengenai analisis pembiayaan. Secara umum analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C.<sup>120</sup> Hasil penelitian ini juga sejalan dengan jurnal penelitian yang ditulis oleh Firly aulia yang meneliti tentang teknik mitigasi risiko yang dilakukan di Bank Panin Syariah<sup>121</sup> dengan hasil penelitian mengenai jenis risiko yang muncul pada take over KPR di bank panin syariah adalah risiko kredit dan risiko operasional.

2. Strategi mitigasi risiko yang diterapkan BSI untuk meminimalisir terjadinya risiko pada produk *take over* KPR

Mitigasi risiko adalah beberapa teknik dan kebijakan dalam mengelola risiko pembiayaan yang bertujuan untuk meminimalkan kemungkinan terjadinya atau dampak dari kerugian pembiayaan yang dialami.<sup>122</sup> Bank syariah Indonesia KCP Tulungagung menggunakan strategi mitigasi risiko dengan cara mengurangi risiko. Bank syariah Indonesia menggunakan cara minimalisasi (memperkecil risiko), dengan

---

<sup>120</sup> Ahmad Sanusi Nasution, 2011, *Manajemen dalam Pengambilan Keputusan Pemberian Kredit*, sanoesi.wordpress.com/tag/prinsip-5c-dalam-kredit/. (Diakses Tanggal 28 Februari 2021)

<sup>121</sup> Firly Aulia dan Dina Fitriisa. 2020. *Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over KPR Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya*. Jurnal Ekonomi Syariah. Vol.7, No.6. diakses tgl 17 oktober 2020

<sup>122</sup> Rustam. B.R, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal. 84.

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.

Dari hasil penelitian yang didapat hal ini sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh Lisa Dorian mengenai 4 teknik mitigasi risiko pembiayaan.<sup>123</sup> Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang diteliti oleh Firly Aulia meneliti tentang teknik mitigasi risiko yang dilakukan di Bank Panin Syariah<sup>124</sup> dari penelitian tersebut mengemukakan bahwa teknik mitigasi risiko yang digunakan adalah dengan teknik *reduction* (mengurangi risiko) yang dilakukan dengan mempelajari secara mendalam mengenai risiko tersebut. Namun perbedaan hasil ini terdapat pada tindakan yang digunakan dalam mitigasi risiko, hal ini dikarenakan setiap risiko yang dialami oleh perbankan berbeda-beda, dengan teknik mitigasi risiko yang dipakai berbeda pula, sesuai dengan kebijakan dan analisis risiko pada bank tersebut.

3. Upaya bank untuk meminimalisir terjadinya risiko-risiko yang berkaitan dengan *take over* KPR

Dari hasil penelitian yang peneliti dapat di lapangan, Upaya bank syariah Indonesia dalam meminimalisir risiko yaitu dengan cara

---

<sup>123</sup> Lisa Dorian, 2011. *Understanding Risk Mitigation. Industry Insight: A Newsletter For CAs in Industry*. Publish by the Institute of Chartered Accountants of British Columbia.

<sup>124</sup> Firly Aulia dan Dina Fitrisia. 2020. *Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over KPR Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya*. Jurnal Ekonomi Syariah. Vol.7, No.6. diakses tgl 17 oktober 2020



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.