

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada kenyataan keadaan penduduk Indonesia yang begitu besar, memiliki sebuah rumah merupakan impian bagi setiap individu. Terlebih lagi rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia yang artinya, kebutuhan ini mestinya wajib dipenuhi. Didalam ajaran agama Islam juga diperkenalkan bahwa pemenuhan kebutuhan yang antara lain adalah kebutuhan primer, kebutuhan sekunder dan kebutuhan tersier merupakan hal penyempurna hidup manusia. Sebab dalam beribadah kepada Tuhan juga diperlukan pemenuhan dan kenyamanan terhadap kebutuhan hidup terlebih dahulu agar manusia dapat semakin khusyu dalam menjalankan hubungannya dengan sang pencipta (*Hablunminallah*).

Rumah yang dalam fungsinya tidak kalah penting dari kebutuhan pangan dan sandang, pada kenyataannya dalam hal pemenuhan pemilikan rumah masyarakat Indonesia masih banyak mengalami kendala salah satu permasalahan yang dihadapi adalah rendahnya daya beli masyarakat berpenghasilan rendah karena tidak mampu membeli rumah layak huni.¹

¹“Masalah Sektor Perumahan Di Indonesia”, <https://m.medcom.id/amp/0kp4edek-ini-dia-masalah-sektor-perumahan-di-indonesia>, diakses tanggal 17 Januari 2022

Dalam menanggapi hal ini, banyak lembaga perbankan hadir dengan menawarkan Kredit Pemilikan Rumah termasuk juga dengan Bank Syariah Indonesia yang menawarkan produk Griya dimana Bank Syariah Indonesia juga termasuk kedalam jajaran Bank yang menawarkan produk Kredit Pemilikan Rumah atau KPR dengan nilai margin rendah.²

KPR merupakan sebuah kredit atau pembiayaan konsumtif yang di tujukan kepada nasabah yang ingin memiliki rumah hunian tapi terkendala pada dana yang belum memungkinkan, produk pembiayaan ini memberikan kemudahan bagi masyarakat karena dalam penyelesaiannya nasabah hanya perlu mengangsur pembiayaan sesuai persetujuan keduanya yaitu antara nasabah dan lembaga yang memberikan pembiayaan tersebut.³ Berbeda dengan bank konvensional yang memberikan pinjaman kredit uang kepada nasabah untuk dibelikan rumah kepada pengembang (developer), kemudian untuk pengembaliannya nasabah mengangsur kepada pihak bank sesuai dengan kesepakatan dan memberikan kelebihan atau bunga.⁴ Sedangkan di dalam KPR Syariah, pihak perbankan syariah menggunakan prinsip bagi hasil dan juga penggunaan akad-akad seperti diantaranya *murabahah*,

²“4 KPR Bank Syariah Yang Menawarkan Nilai Margin Rendah”, <https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-73692-daftar-4-kpr-bank-syariah-id.html> ,diakses tanggal 17 januari 2022

³Dara Setianti Kania P, *Kesesuaian Mekanisme Pembiayaan Murabahah Produk Kpr Menurut Fatwa Dsn Mui di Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan terapan* Vol. 3 no. 3 Maret 2016

⁴Afit Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan dalam KPR Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamluk, dan Musyarakah Mutanaqisa, jurnal*, (Yaptinu Jepara, Indonesia, 2013), hal 2

ijarah muntahiya bittamlik dan juga *musyarakah mutanaqisah* masih diberlakukan didalam sistemnya.⁵

Perbankan syariah melakukan berbagai strategi untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan syariah, salah satu contohnya adalah pembaharuan fasilitas dan pengembangan kinerja yang terus dilakukan. Hal ini tentunya juga bermanfaat bagi lembaga perbankan syariah kedepannya, masa depan perbankan syariah tentunya ada pada bagaimana mereka dalam merespon setiap perubahan revolusi teknologi dan globalisasi dalam dunia keuangan yang semakin kompetitif, kompleks, dan dinamis.

Dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor.65/POJK.03/2016 tentang penerapan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah tanggal 23 Desember 2016, risiko merupakan kemungkinan terjadinya kerugian atas suatu kejadian yang pada kemudian hari bisa saja mendatangkan risiko berupa kerugian materi maupun non materi. Dengan demikian pihak lembaga keuangan tentunya memerlukan ahli bidang manajemen agar mampu membaca situasi dan mengantisipasi atau meminimalisir terjadinya suatu risiko yang dapat terjadi saat ini atau nanti. Adapun jenis-jenis risiko perbankan syariah di Indonesia dan berdasarkan pada OJK adalah⁶ : Risiko kredit, Risiko pasar, Risiko likuiditas, Risiko

⁵Mohamad Heykal “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah Pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan” Jurnal Binus Business Review Vol.5 No.2, 2014, hlm.250

⁶Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 65/Pojk.03/2016 Tanggal 23 Desember 2016 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah di Indonesia

operasional, Risiko hukum, Risiko Reputasi, Risiko Stratejik, Risiko Kepatuhan, Risiko Imbal Hasil

Adanya potensi risiko yang dapat terjadi, maka dalam hal ini penting bagi perbankan syariah dalam menyiapkan kemampuan manajemen risiko dan sistem operasional, agar dapat memperkecil atau mengantisipasi adanya risiko yang muncul dari setiap aktivitas perbankan syariah serta dapat menghadapi perubahan lingkungan dan mampu bertahan pada persaingan terhadap lembaga konvensional.⁷

Pihak perbankan syariah melakukan berbagai strategi sebagai bentuk usaha pertahanan diri dalam menghadapi persaingan dan demi menunjukkan eksistensinya. Strategi yang dapat dilakukan antara lain adalah adanya produk *Take Over* pembiayaan yang secara singkat artinya merupakan pengambil alihan hutang dari bank konvensional sebagai kreditur lama oleh bank syariah sebagai kreditur baru.⁸ Dalam hal ini, sistem *Take Over* juga ada untuk produk KPR Griya atau biasa dikenal dengan sistem *Take Over* KPR Griya berlaku untuk nasabah yang ingin memindahkan kreditnya ke Bank Syariah Indonesia, biasanya dengan faktor kebutuhan penambahan dana segar baik untuk kebutuhan konsumtif maupun pengembangan usaha.

⁷Firly Aulia Alhimnie, Dina Fitriasia Septiarini "Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk *Take Over* KPR Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya," *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, No.6 (Juni, 2020), 1075.

⁸Daengnaja, "*Pembiayaan Take Over Oleh Bank Syariah*" (Ponorogo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2019), h.13.

Pemindahan fasilitas kredit atau *Take Over* dilakukan atas dasar kesadaran masyarakat akan banyaknya kerugian yang ditanggung pada sistem pembiayaan konvensional yang memberlakukan bunga pada transaksinya. Kesadaran bahwa mereka dapat memperoleh fasilitas pembiayaan yang lebih baik dari bank saat ini, seperti tingginya plafon yang direkomendasikan, rendahnya margin, selain itu faktor angsuran yang dapat naik sewaktu-waktu juga membuat nasabah suatu bank seringkali memindahkan pembiayaannya ke bank lain atau *Take Over*. Kesadaran akan penggunaan jasa lembaga keuangan syariah penting untuk di laksanakan, karena pada hakikatnya jika umat-Nya menjalankan bisnis berdasarkan apa yang tertera pada Al-Qur'an dan hadist, maka semua itu akan menjadi *rahmatan lil 'alamin* bagi semesta alam.

Meskipun dalam pembiayaan *Take Over* KPR tidak terlalu menguntungkan bagi pihak perbankan, dan lebih menguntungkan nasabah⁹ Pada penelitian terdahulu oleh Isna Latifatul Zahro yang membahas mengenai mekanisme *Take Over* KPR iB dengan akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga yang menjelaskan mengenai presentase nasabah yang melakukan *Take Over* sangatlah kecil. Hal ini juga terjadi pada Bank Syariah Indonesia karena masyarakat belum memahami mengenai mekanisme dalam sistem *Take Over*, selain itu anggapan rumit pada syarat-syarat dokumen pengajuan pembiayaan *Take Over* oleh masyarakat juga

⁹"Alasan Bank Enggan Jor-Joran *Take Over* KPR", <https://amp.kontan.co.id/news/ini-alasan-bank-enggan-jor-joran-take-over-kpr>, diakses Tanggal 18 Januari 2022

termasuk salah satu penyebab rendahnya pembiayaan *Take Over* KPR.¹⁰ Selain itu, permasalahan internal atau permasalahan yang bersumber dari perusahaan dan faktor eksternal atau permasalahan yang bersumber dari luar perusahaan termasuk kedalam penyebab presentase nasabah *Take Over* KPR Griya di Bank Syariah Indonesia kecil, hal ini berdasarkan observasi serta wawancara yang peneliti lakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto.

Dalam hal ini, banyak lembaga keuangan yang tidak dapat mempertahankan dan akhirnya menutup sistem pembiayaan *Take Over*, salah satunya seperti sempatnya ditutup sistem *Take Over* pada Bank Muamalat.¹¹ Meskipun demikian ada juga bank-bank yang masih tetap eksis mempertahankan pembiayaan *Take Over* KPR salah satu contohnya ialah Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto yang mampu mempertahankan pembiayaan *Take Over* Griya hingga saat ini. Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan, salah satu alasan Bank Syariah Indonesia dapat bertahan yaitu karena pihak Bank Syariah Indonesia tidak hanya mengutamakan profit semata, pihak Bank Syariah Indonesia Indonesia murni ingin memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat Indonesia sehingga cita-cita untuk menyejahterkan umat dapat direalisasikan, dan transaksi yang dilakukan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat banyak.¹²

¹⁰Isna Latifatul Zahro, *Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga* (Purwokerto, 2018)

¹¹Firly Aulia Alhimnie, Dina Fitriasia Septiarini “*Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over Kpr Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya,*” *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, No.6 (Juni, 2020), 1076.

¹²M. Annasrullah, Wawancara (Mojokerto, 11 Januari 2022).

Pada penelitian terdahulu oleh Alhimnie Firly Aulia, dkk yang membahas mengenai teknik mitigasi risiko pada pembiayaan *Take Over* KPR bahwa yang menyebabkan tutupnya sistem *Take Over* pada kebanyakan lembaga perbankan yaitu kerugian yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah pada sistem *Take Over*, hal tersebut diduga terjadi karena proses mitigasi dari perusahaan yang belum cukup baik dan juga beberapa faktor yang lain.¹³

Take Over yang ada pada bank syariah dan bank konvensional perbedaannya terdapat pada penggunaan akad, proses pelaksanaan, dan sistem keuntungan yang sesuai kesepakatan seperti yang telah diatur pada prinsip syariah, pembiayaan *Take Over* atau sistem pengambil alihan hutang diatur oleh fatwa DSN NO.31/DSN-MUI/VI/2002.¹⁴ Dengan demikian hadirnya sistem *Take Over* KPR seharusnya mendapat respon yang baik dari para nasabah yang ingin memindahkan kreditnya yang sedang berjalan agar sesuai dengan syariah Islam, apabila dalam pelaksanaan pembiayaan *Take Over* telah sesuai dengan kaidah syariah maka hal ini sama sekali tidak memberatkan nasabah dan harusnya berakibat baik kepada presentase nasabah *Take Over*.

Berdasarkan akses website Bank Syariah Indonesia, KPR Griya merupakan produk KPR Syariah dimana produk tersebut termasuk kedalam

¹³Firly Aulia Alhimnie, Dina Fitriisa Septiarini "Analisis Teknik Mitigasi Risiko Produk *Take Over Kpr* Pada Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya," *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, No.6 (Juni, 2020), 1076.

¹⁴Sauqih Miranda, *Prosedur Pembiayaan Take Over di PT Bank Syariah Mandiri Branch Medan Ahmad Yani* (Medan, 2018)

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang menyediakan layanan antara lain seperti pembiayaan untuk rumah second maupun baru, pembiayaan untuk renovasi rumah, sampai *Take Over* atau pengambil alihan hutang dari lembaga keuangan lain. Keunggulan yang diberikan pada produk KPR Bank Syariah Indonesia seperti penggunaan prinsip syariah yang akan membuat pembiayaan yang diajukan sesuai dengan tujuan, tenor pembiayaan yang cukup lama yakni 15 tahun, angsuran yang menggunakan sistem fixed atau tetap karena sesuai dengan prinsip syariah yang menjadikan angsuran di bank syariah Indonesia akan sama seperti kesepakatan yang telah ditentukan.¹⁵

Akad Qardh, Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah, Ijarah Muntahiyya Bittamlik atau IMBT merupakan akad yang digunakan pada sistem *Take Over* di Bank Syariah Indonesia KCP Mojokerto, adapun akad yang sering digunakan adalah akad Murabahah, akan tetapi terdapat kekurangan yang ada dalam akad tersebut antara lain adalah tidak dapat *Take Over* dengan bank lain yang juga dalam sistem *Take Over*nya menggunakan murabahah. Kekurangan pada Akad Murabahah juga ujarah pada setiap bulannya tetap sama, hal ini berbeda dengan akad IMBT yang ujarah pada setiap bulannya menurun.¹⁶

Berdasarkan penjabaran latar belakang tersebut, maka penelitian yang dilakukan oleh peneliti berjudul “Analisis Implementasi Pelaksanaan

¹⁵“Bank Syariah Indonesia”, <https://www.bankbsi.co.id>, diakses Tanggal 29 Desember 2021

¹⁶ Isna Latifatul Zahro, *Mekanisme Take Over Pada Pembiayaan KPR iB Dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga* (Purwokerto, 2018)

Take Over dalam Mitigasi Risiko Pada Produk Pembiayaan Murabahah Griya Di Bank Syariah Indonesia Kcp Mojosari”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan Implementasi pembiayaan *Take Over* KPR Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari?
2. Bagaimana cara mitigasi risiko dalam kendala yang sering terjadi pada pelaksanaan pembiayaan *Take Over* Griya pada produk Murabahah Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan Implementasi pembiayaan *Take Over* KPR Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari
2. Untuk mengetahui cara mitigasi risiko dalam kendala yang sering terjadi pada pelaksanaan *Take Over* produk Murabahah KPR Griya di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis
Mengembangkan ilmu pengetahuan perbankan syariah terutama dalam hal yang berhubungan dengan hal pelaksanaan penghambat, dan mitigasi risiko dalam proses pelaksanaan *Take Over* produk Murabahah KPR Griya.
2. Manfaat Praktis
 - a. Bagi Nasabah / Calon Nasabah

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan acuan informasi atau referensi nasabah untuk lebih memberikan pemahaman mengenai mekanisme pembiayaan *Take Over* produk Murabahah Griya KPR di Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari.

b. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak Bank Syariah Indonesia KCP Mojosari untuk memberikan klarifikasi terhadap masyarakat terkait mekanisme, risiko yang sering dihadapi serta cara mitigasi risiko yang dilakukan pihak perbankan dalam upaya memperkecil risiko tersebut sehingga dapat menumbuhkan rasa percaya dan kesesuaian yang diharapkan oleh nasabah pada waktu mendatang.

c. Bagi Peneliti

Peneliti mengharapkan jika penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca, dan juga sebagai bahan perbandingan oleh peneliti antara teori yang diterima saat kelas perkuliahan serta implementasi pada lapangan kerja.