

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Industri keuangan syariah kini mulai menunjukkan keberadaan dan perannya dalam panggung sejarah selama tiga dekade belakangan ini. Akan tetapi, masa depannya masih sangat bergantung pada kemampuan industri bank syariah itu sendiri guna merespons perubahan dalam dunia keuangan. Bersamaan dengan hadirnya era revolusi teknologi dan globalisasi, sektor keuangan pun kini menjadi semakin kompetitif, kompleks, dan dinamis.

Penting sekali bagi bank syariah untuk membekali diri dengan sistem operasi dan kemampuan manajemen yang mutakhir guna menyikapi perubahan lingkungan, terlebih lagi dengan masuknya lembaga keuangan konvensional yang juga mempromosikan produk-produk keuangan syariah, industri bank syariah perlu lebih memperhatikan faktor-faktor penentu guna memacu pertumbuhan bank syariah di masa depan. Salah satu penyebab utama yakni sejauh mana lembaga keuangan syariah mampu meminimalisir risiko yang timbul dari penyediaan layanan keuangan syariah.

Risiko muncul apabila terdapat lebih dari satu kemungkinan (*outcome*), dan hasil akhir yang tidak bisa diidentifikasi. Walaupun secara umum bisnis memiliki ketidakpastian, lembaga keuangan dihadapkan pada berbagai macam risiko yang secara alami timbul akibat kegiatan bisnis yang mereka lakukan.

Gleason dalam Khan dan Ahmed (2008: 9) menyatakan bahwa terdapat dua macam risiko yang dihadapi oleh bank, yakni risiko keuangan atau finansial dan risiko nonkeuangan atau nonfinansial. Risiko finansial dibagi menjadi risiko kredit dan risiko pasar. Sedangkan untuk risiko nonfinansial dibagi menjadi risiko regulator, risiko hukum, dan risiko operasional.

Kredit atau risiko rekanan merupakan kemungkinan bahwa peminjam tidak dapat membayar pokok pinjamannya, hal ini selaras dengan ketentuan yang ditetapkan. Hal ini memperlihatkan bahwa risiko ini bisa berpengaruh pada likuiditas bank dan menimbulkan permasalahan pada arus kas. Tidak kurang dari

70 persen neraca bank umumnya berhubungan dengan aspek manajemen risiko ini, sebab itulah risiko kredit merupakan faktor terbesar terjadinya kegagalan bank (Greuning & Iqbal, 2011: 115).

Manajemen risiko kredit bank syariah menjadi lebih kompleks lagi oleh hadirnya eksternalitas tambahan. Utamanya di dalam konteks saat pembayaran oleh rekanan tidak dilakukan, bank syariah tidak diperbolehkan menagih bunga tertangguh maupun menjatuhkan denda, kecuali jika penundaannya disengaja. Karena itulah bank syariah menggunakan agunan dan janji sebagai jaminan pada risiko kredit (Greuning & Iqbal, 2011: 121).

Oleh sebab itu, pentingnya dilakukan perhitungan proses mitigasi risiko kredit. Perhitungan ini meliputi: kemungkinan gagal bayar oleh peminjam (*probability of default*–PD), waktu jatuh tempo fasilitas kredit, kerugian yang mungkin dialami oleh bank (*loss given default*–LGD), besarnya eksposur peminjam ketika gagal bayar (*exposure at default*–EAD), dan juga sensitivitas nilai asset terhadap risiko sistematis serta risiko nonsistematis (Khan dan Ahmed, 2008: 141).

Menurut Khan dan Ahmed (2008: 141) dalam bukunya, seberapa besar bank syariah menghadapi risiko kredit yang tingkatnya lebih tinggi maupun lebih rendah dari bank konvensional dipengaruhi oleh faktor-faktor di bawah:

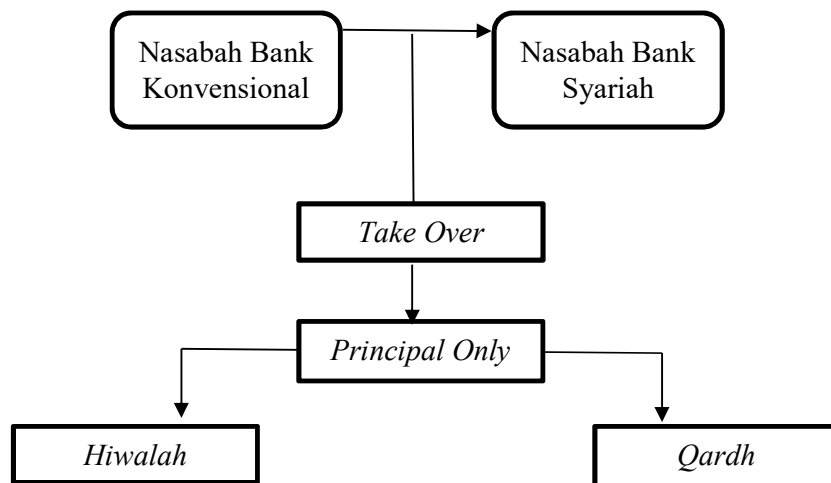
- a. Karakteristik risiko kredit yang umumnya melekat pada pembiayaan syariah.
- b. Karakteristik risiko yang secara khusus melekat pada pembiayaan syariah yang relatif berbeda.
- c. Akurasi dalam mengkalkulasi kemungkinan kerugian kredit.
- d. Ketersediaan teknik mitigasi risiko.

*Take over* menjadi salah satu model produk layanan keuangan bank syariah yang membantu masyarakat memindahkan transaksi non-syariah yang sudah berlangsung menjadi transaksi yang selaras dengan aturan syariah (Karim, 2010: 248).

*Take over* pembiayaan hunian merupakan pengalihan layanan pembiayaan yang berjalan dari suatu bank ke pembiayaan bank lain. Pengakuisisian ini digunakan hanya atas sisa pokok pinjaman konsumen bank dari bank pembiayaan

pertama, yang dilakukan dengan mengangsur sisa pokok pinjaman ke bank yang mengakuisisi pembiayaan tersebut (Distie Saraswati dan Syamsul Hidayat, 2017).

Berikut adalah konsep umum pembiayaan *take over* ke bank syariah ilustrasinya sebagai berikut:



**Gambar 1.1**

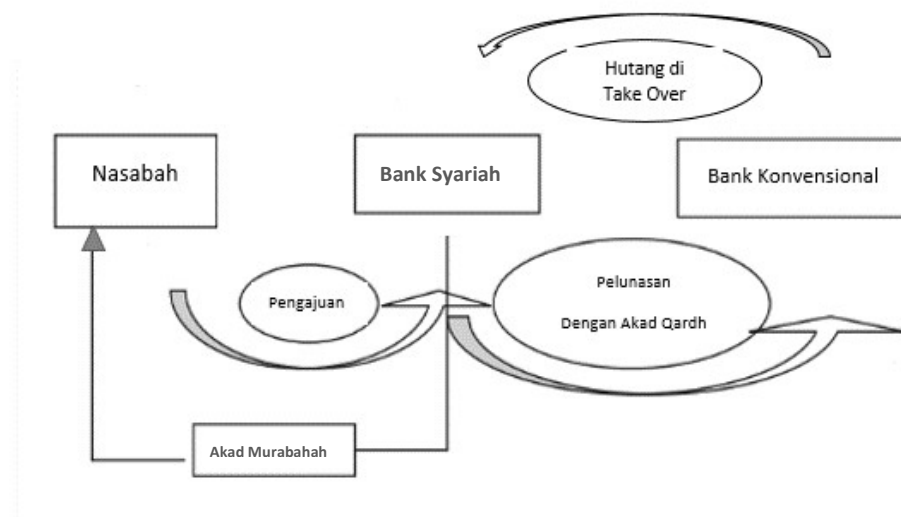
Alur penentuan akad untuk pembiayaan *take over* (Karim, 2010: 249)

Karim (2010: 248-249) menjelaskan bahwa dalam pembiayaan berlandaskan prinsip *take over*, hutang nasabah kepada bank konvensional pada bank syariah dikelompokkan menjadi dua macam:

1. Hutang pokok plus bunga yang memakai akad *qardh*, dan
2. Hutang pokok saja yang memakai akad *hiwalah*.

Pada praktiknya menurut Fatwa DSN MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang pada layanan *take over* menggunakan akad *Al-Qardh* yang merupakan akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati. Pada alternatif 1 disebutkan bahwa LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh. Nasabah menjual aset dimaksud pada pernyataan sebelumnya kepada LKS, dan dengan hasil penjualan

itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS. LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan. Adapun skema dari penjelasan di atas dapat dilihat sebagai berikut:



**Gambar 1.2**

Sumber: Fatwa DSN MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang (Alternatif 1) yang telah diolah.

Fokus penelitian ini dilakukan di Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya khusus produk pelayanan jasa *take over* KPR, dipilihnya *take over* KPR ini karena merupakan produk yang cukup diminati di Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya, dan dari 100% pembiayaan porsi *take over* KPR di sana menempati persentase sekitar 30%. Bank Panin Dubai Syariah pernah menerima penghargaan dalam kategori *Risk Management* dari Anugerah Bank Indonesia (*Indonesia Banking Awards*) *from Economic Review* tahun 2013 dan 2016 (sumber: paninbanksyariah.co.id). Selain Bank Panin Dubai Syariah, di tahun 2016, Bank BNI Syariah juga sempat memenangkan penghargaan tersebut (sumber: bnisyariah.co.id), akan tetapi setelah membandingkan promo yang ditawarkan, Bank Panin Dubai Syariah diketahui menawarkan rate *take over* KPR yang cukup kompetitif, yakni 8.50% (*fix* 2 tahun), sedangkan Bank BNI Syariah sebesar 12,32% (*fix* 2 tahun). Selain itu, Bank Panin Dubai Syariah juga berhasil mencatatkan

peningkatan kinerja operasional dan keuangan melalui pertumbuhan pembiayaan sebesar 36% (yoy). Selain mencatatkan capaian yang lebih tinggi dari rata-rata pertumbuhan pembiayaan perbankan syariah nasional, pertumbuhan pembiayaan tersebut juga lebih tinggi dari target yang telah ditetapkan dalam rencana bisnis bank sebesar 15%. Sementara, DPK juga tumbuh di atas rata-rata pertumbuhan DPK perbankan syariah nasional, yaitu sebesar 26%. Total aset Perseroan meningkat 27% di tahun 2019 menjadi sebesar Rp11,14 triliun. Seiring peningkatan total aset, total ekuitas naik 2% mencapai Rp1,69 triliun. Selain itu Bank Panin Dubai Syariah juga berhasil menurunkan NPF gross dari 4,81% di tahun 2018 menjadi 3,81% di tahun 2019 (Sumber: Laporan Tahunan Bank Panin Dubai Syariah Tahun 2019). Kota Surabaya sendiri merupakan salah satu kota dengan pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat menurut data badan pusat statistik (sumber: bps.go.id) pada tahun 2019 Kota Surabaya terbukti mencatatkan pertumbuhan ekonomi yang tinggi yakni tumbuh sebesar 6,20 persen dimana lebih tinggi dari angkarata-rata pertumbuhan ekonomi di provinsi Jawa Timur sebesar 5.52 persen. Angka tersebut menunjukkan bahwa roda perekonomian di Kota Surabaya bergerak dengan pesat. Tentunya kondisi perekonomian ini erat kaitannya dengan industri keuangan dimana industri keuangan pada wilayah dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi secara otomatis juga akan meningkatkan pasar dari industri keuangan yang salah satunya adalah perbankan syariah maka dari itu cabang Surabaya saya pilih sebagai subjek dalam penelitian ini.

Proses mitigasi risiko *take over* KPR pada Bank Panin Dubai Syariah ini diteliti karena proses *take over* KPR yang rentan terpapar risiko terkait perubahan informasi atau data *take over* baik dari data nominal maupun kebijakan bank yang dapat berubah sewaktu-waktu. Risiko lainnya juga dapat terjadi, yakni dapat menimbulkan kerugian finansial di mana ketika *take over* tersebut gagal dilakukan pada saat bank sudah membayarkan uang untuk mengambil alih pembiayaan KPR, bank tersebut dapat berpotensi kehilangan uang yang seharusnya sudah di *take over*, terlebih ketika bank belum memegang jaminan pembiayaan KPR tersebut. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Teknik**

## **Mitigasi Risiko Produk *Take Over* KPR (Studi Kasus: Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya)”.**

### **1.2 Kesenjangan Penelitian**

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah di atas, kesenjangan penelitian ini adalah adanya temuan penelitian yang berbeda dengan penelitian sebelumnya. Penelitian sebelumnya banyak yang meneliti tentang bagaimana sistem dari *take over* KPR itu sendiri dan hukum-hukum yang jadi pedoman pelaksanaannya. Seperti pada penelitian karya Ria Beta yang berjudul Pengambilalihan *Take Over* Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh bank syariah yang hanya mengambil fokus pada tahapan *take over* KPR. Lalu, pada penelitian karya Wardatul Muniroh yang berjudul Analisis 5C pada Pengalihan Utang oleh Bank Syariah berdasarkan Fatwa DSN MUI yang menekankan teknik analisis 5C saja sedangkan pada penelitian ini ruang penelitian lebih dalam tidak hanya terkait proses analisis akan tetapi juga bagaimana teknik mitigasi risiko dari produk *take over* KPR Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya.

Saat ini zaman berkembang semakin pesat, banyak orang yang sudah mengetahui bank syariah dan sekaligus melakukan *take over* KPR itu sendiri, akan tetapi belum banyak yang melakukan penelitian mengenai teknik mitigasi risikonya. Proses pemberian pembiayaan *take over* yang berlaku saat ini menurut Rachmat Wahyudi Hidayat (2007) dalam jurnal Nanda Meiliza Puspita (2009) lebih cenderung ada persaingan antar bank dalam memberikan kredit, dengan atau tanpa memperhatikan kualitas kredit dari bank sebelumnya. Setiap bank syariah juga memiliki teknik mitigasi risiko pada proses *take over* KPR yang beragam. Sehingga peneliti di sini ingin melakukan penelitian yang berfokus pada teknik mitigasi risiko produk *take over* KPR di Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tujuan guna mengetahui bagaimana teknik mitigasi risiko produk *take over* KPR di Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya.

#### **1.4 Ringkasan Hasil Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis studi kasus deskriptif. Data primer diperoleh dari wawancara secara langsung oleh pihak Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya dengan teknik *snowball sampling* dan data sekunder diperoleh dari data pendukung seperti kajian pustaka yang berkaitan dengan penelitian. Hasil penelitian ini menunjukkan Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya memiliki peran aktif dalam melakukan teknik mitigasi produk pembiayaan *take over* KPR. Oleh karena itu, diperlukan suatu penelitian yang menggambarkan bagaimana teknik mitigasi risiko pada produk pembiayaan *take over* KPR di bank syariah.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Secara umum, penelitian ini disusun atas lima bab disertai sub bab yang memberikan penjelasan secara rinci dan sistematis sehingga dapat memudahkan pembaca dalam memahami konteks yang ada di penelitian ini.

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab satu berisikan uraian dari latar belakang masalah yang mencakup latar belakang masalah, identifikasi masalah, serta data terkait yang mendukung alasan penulis untuk dilakukannya penelitian ini, juga perumusan masalah penelitian, kesenjangan penelitian, tujuan penelitian, ringkasan hasil penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisikan landasan teori yang digunakan sebagai bahan dasar guna mendukung penelitian ini. Selain itu, pada bab ini juga disertai data mengenai penelitian terdahulu yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian ini.

### **BAB 3 METODE PENELITIAN**

Bab ini berisikan pendekatan penelitian yang digunakan penulis, kemudian juga berisi tentang pendekatan penelitian, jenis dan sumber data, unit analisis, teknik pengumpulan data, teknik validasi data, serta teknik analisis data.

### **BAB 4 HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi mengenai pemaparan hasil pembahasan dan analisis dari penelitian mengenai bagaimana teknik mitigasi risiko produk *take over* KPR (studi kasus: Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya).

## **BAB 5 SIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi ringkasan hasil penelitian, kesimpulan yang disertai pula dengan saran maupun rekomendasi untuk penelitian selanjutnya, dan keterbatasan penelitian.