

**ANALISIS KOMPARATIF RISIKO AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK TAKE OVER KPR
(BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah



Oleh:

KHOLIFATUR ROSYIDAH AWALIYANTI
NIM. E20151095

Dosen Pembimbing

Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI JEMBER
JANUARI 2020**

**ANALISIS KOMPARATIF RISIKO AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK *TAKE OVER* KPR
(BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Institut Agama Islam Negeri Jember
untuk memenuhi satu persyaratan memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh:

KHOLIFATUR ROSYIDAH AWALIYANTI
NIM. E20151095

Dosen Pembimbing :



Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I
NIP. 19730830 199903 1 002

ANALISIS KOMPARATIF RISIKO AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK TAKE OVER KPR (BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI)

SKRIPSI

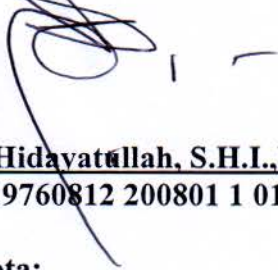
Telah diuji dan diterima untuk memenuhi
Salah satu persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Ekonomi Islam
Program Studi Perbankan Syariah

Hari : Kamis

Tanggal : 30 Januari 2020

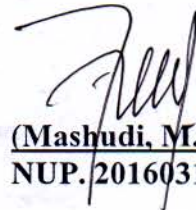
Tim Penguji

Ketua



(M.F Hidayatullah, S.H.I.,M.Si)
NIP. 19760812 200801 1 015

Sekretaris,



(Mashudi, M.EI)
NUP. 201603134

Anggota:

1. Dr. Khairunnisa M, M.MT

()

2. Dr. Abdul Rokhim, M.EI

()

Menyetujui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam




Dr. Khandar Rifai, SE., M.SI.
NIP. 196808072000031001

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا قَدَّمَتْ لِغَدٍ ^ط وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ
خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kepada Allah dan hendaklah setiap orang memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat), dan bertakwalah kepada Allah. Sungguh, Allah Maha Teliti terhadap apa-apa yang kamu kerjakan”. (Q.S. Al-Hasyr: 18)*

IAIN JEMBER

* Al-Qur'an, 59:18

PERSEMBAHAN

Segala puji bagi Allah SWT, kupersembahkan karya tulis ini untuk:

1. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda Fathor Rozie dan Ibunda Eny Indriyanti yang selalu berdoa tiada henti, memberi semangat, motivasi dan mengingatkanku setiap waktu agar segera terselesaikan skripsi ini, terima kasih telah berjuang banting tulang tanpa lelah siang dan malam demi tercapainya cita-citaku. Semoga Allah SWT membalas setiap tetes keringat yang telah jatuh dengan surga-Nya nanti. Aamiin
2. Guru-guruku yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang tak terhingga, khususnya Kyaiku, KH. Moh. Hasan Mutawakkil Alallah, terimakasih atas wawasan dan ilmunya yang telah diberikan.
3. Adik-adikku tercinta, yakni Zhafran Naufal Tsaqif Rozie dan Althaf Zhafran Hasby Ar-Rozie yang selalu menjadi penyemangat atas pendidikanku selama ini.
4. Tunanganku, Khairul Umam yang selalu memberi semangat dan motivasi atas penyusunan skripsi ini.
5. Keluarga Besarku, yang selalu memberikan dukungan, baik moral maupun materi.
6. Sahabat seperjuangan selama kuliah, yakni Cindel Squad yang terdiri dari: Mida Wijayanti, Nur Asidah, Roudhotul Jannah, dan Sayyidatin Mu'ansah yang selama ini selalu ada disampingku dalam kondisi apapun.
7. Keluarga Besar kelas PS3 Perbankan Syariah angkatan 2015.
8. Almamaterku IAIN JEMBER.

KATA PENGANTAR



Bissmillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah, segala puji syukur mari kita panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **ANALISIS KOMPARATIF RISIKO AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT-TAMLIK DAN AKAD MURABAHAH PADA PRODUK TAKE OVER KPR (BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI).**

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan saran, bimbingan serta bantuan baik langsung maupun tidak langsung dalam berbagai penyusunan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Prof. Dr.H. Babun Suharto,SE.,MM selaku Rektor IAIN Jember;
2. Dr. Khamdan Rifa'i, SE.,M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan bisnis Islam IAIN Jember;
3. Nurul Setianingrum, SE.,MM, selaku ketua program studi Perbankan Syariah;
4. Dr. Abdul Rokhim, S.Ag., M.E.I selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu memberikan arahan dan bimbingan serta bersedia meluangkan waktunya demi kelancaran penulisan skripsi ini.
5. Retna Anggitaningsih, SE., M.M selaku Dosen Penasehat Akademik.

6. Adhitya Sisno Prabowo selaku pemimpin BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi dan seluruh karyawan yang selalu membantu dan memberikan semangat dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Para dosen, Staf dan Civitas Akademika, atas segala bantuannya kepada penulis baik secara langsung ataupun tidak langsung dalam proses penyelesaian studi di IAIN Jember, serta kesabaran dalam mendidik selama proses perkuliahan semoga menjadi berkah bagi penulis;

Besar harapan skripsi ini dapat memberikan kontribusi yang positif bagi pihak-pihak yang memberikan bantuan kepada penulis terutama rekan-rekan mahasiswa perbankan syariah.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT penulis memohon agar selalu dalam lindungan dan hidayahNya. Semoga skripsi dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi masyarakat pada umumnya. Amin

Jember, 23 Desember 2019
Penulis

Kholifatur Rosyidah Awaliyanti
NIM. E20151095

ABSTRAK

Kholifatur Rosyidah Awaliyanti, Abdul Rokhim., 2019: Analisis Komparatif Risiko Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik dan Akad Murabahah pada Produk Take Over KPR (BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi)

Take over KPR BRISyariah iB ini merupakan pengalihan pembiayaan (kredit) pemilikan rumah dari satu bank ke BRISyariah. Dengan adanya pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB ini, nasabah dapat menambah jumlah pembiayaan dengan cara *top up* dan juga mendapatkan angsuran yang lebih murah dibandingkan dengan angsuran di bank sebelumnya. Untuk pembayaran dapat diangsur setiap bulan hingga waktu yang telah ditetapkan dan disepakati bersama di muka pada saat dilakukan akad. *Take over* KPR di BRISyariah KC Banyuwangi dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa akad, yaitu akad *murabahah*, *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT), dan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ). Untuk pembiayaan *take over* dari bank konvensional ke BRISyariah biasanya menggunakan akad *murabahah*. Sedangkan untuk pembiayaan *take over* KPR dari bank syariah ke BRISyariah bisa menggunakan salah satu dari ketiga akad tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi fokus penelitian dalam penulisan ini adalah : 1) Bagaimana perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi? 2) Bagaimana cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR?

Tujuan penelitian ini adalah mendeskripsikan 1) Bagaimana perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi. 2) Bagaimana cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR.

Untuk mengidentifikasi permasalahan tersebut, pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, karena dalam penelitian ini nantinya akan menghasilkan data yang bersifat deskriptif mengenai analisis komparatif risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR (BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi). Adapun teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan 1) Perbedaan antara pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* dengan *take over* KPR menggunakan akad IMBT terletak pada sistem angsuran perbulan. 2) Untuk mengantisipasi adanya risiko dari kedua akad tersebut, dilakukan dengan cara menghitung *repayment capacity* dari calon nasabah. Lalu yang kedua, melihat kemampuan finansial calon nasabah, dengan cara menilai 5C dari calon nasabah tersebut. Namun, dari 5C yang tersebut, masing-masing akad pada pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB ini lebih cenderung menggunakan salah satu dari 5C tersebut, yakni *character* dan *capacity*.

Kata Kunci : Komparatif, Risiko, Akad IMBT, Akad Murabahah, Take Over KPR.

ABSTRACT

Kholifaturosyidah Awaliyanti, Abdul Rokhim., 2019: Comparative Analysis of Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik Covenant and Murabahah Covenant Risk on Take Over KPR Products (BRI Syariah Branch Office Banyuwangi)

KPR BRISyariah iB is a financing (credit) of home ownership given to individual customers who want to own a house on credit. With BRISyariah iB financing, customers only need to provide a down payment to buy a house without having to provide funds in cash. Furthermore, payments can be paid in monthly installments until a predetermined time and agreed upon in advance at the time of the contract. Take over KPR in BRISyariah KC Banyuwangi can be done using several contracts, namely *murabahah*, *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik* (IMBT), and *Musarakah Mutanaqishah* (MMQ). For take over financing from conventional banks to BRISyariah, they usually use *murabahah* contracts. Whereas to take over KPR financing from Islamic banks to BRISyariah can use one of the three contracts.

Based on the background above, the focus of research in this paper are: 1) How does the comparison between the risk of take over KPR financing product using IMBT covenant with the risk of take over KPR financing product using *murabahah* covenant in BRISyariah KC Banyuwangi? 2) How does BRISyariah KC Banyuwangi anticipate the risk of IMBT covenant and the risk of *murabahah* covenant on take over KPR financing products?

The purpose of this study is to describe 1) How is the comparison between the risk of take over KPR financing product using IMBT covenant with the risk of take over KPR financing product using *murabahah* covenant in BRISyariah KC Banyuwangi. 2) How is the BRISyariah KC Banyuwangi in anticipating the risk of IMBT covenant and the risk of *murabahah* covenant on take over KPR financing products.

To identify these problems, the research approach used in this study is a qualitative approach, because in this study it will produce descriptive data on comparative analysis of IMBT covenant and *murabahah* covenant risk on take over KPR products (BRI Syariah Branch Office Banyuwangi). The data collection techniques use interviews, observation, and documentation.

This study concluded: 1) The difference between the financing of take over KPR using a *murabahah* contract and KPR take over using an IMBT contract lies in the monthly installment system. 2) To anticipate the risk of the two contracts, it is done by calculating the repayment capacity of the prospective customer. The second, look at the financial abilities of prospective customers, by assessing the 5C of the prospective customer. However, out of the 5C, each contract on the financing for the take over KPR BRISyariah iB financing is more likely to use one of the 5C, namely character and capacity.

Keywords: Comparative, Risk, IMBT Covenant, Murabahah Covenant, KPR Take Over.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat penelitian.....	9
E. Definisi Istilah.....	11
F. Sistematika Pembahasan	13
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	15
A. Penelitian terdahulu.....	15
B. Kajian Teori	29

1. Risiko.....	29
2. Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT).....	34
3. Murabahah.....	38
4. Pengalihan Hutang/ <i>Take over</i>	43
5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	47
BAB III METODE PENELITIAN	52
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	52
B. Lokasi Penelitian.....	53
C. Subjek penelitian.....	53
D. Teknik Pengumpulan data.....	54
E. Analisis Data	57
F. Keabsahan Data.....	58
G. Tahap-tahap penelitian.....	59
BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS	61
A. Gambaran Obyek Penelitian	61
B. Penyajian Data dan Analisis.....	67
C. Pembahasan Temuan.....	71
BAB V PENUTUP DAN KESIMPULAN	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran-saran	91
DAFTAR PUSTAKA	93

DAFTAR TABEL

No	Uraian	Hal
Tabel 1.1	Mapping Penelitian Terdahulu.....	26
Tabel 4.1	Angsuran <i>Take Over</i> KPR dengan Akad Murabahah	77
Tabel 4.2	Angsuran <i>Take Over</i> KPR dengan IMBT	80



DAFTAR GAMBAR

No	Uraian	Hal
	Gambar 1.1 Nasabah <i>Take Over</i> KPR BRI Syariah KC Banyuwangi	7
	Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi	67
	Gambar 4.2 Skema Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR menggunakan Akad <i>Murabahah</i>	76
	Gambar 4.3 Skema Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR menggunakan akad IMBT.	76
	Gambar 4.4 Nasabah <i>Take Over</i> KPR BRISyariah KC Banyuwangi.....	84



DAFTAR LAMPIRAN

1. Pernyataan Keaslian Tulisan
2. Matrik Penelitian
3. Surat Izin Penelitian
4. Surat Keterangan Selesai Penelitian
5. Jurnal Penelitian
6. Dokumentasi
7. Struktur Organisasi
8. Denah Lokasi
9. Biodata Penulis



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan utama setiap manusia yang berfungsi sebagai tempat tinggal. Tidak hanya itu, rumah juga berfungsi sebagai tempat berteduh, beristirahat, dan berkumpul bersama keluarga. Namun, seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk, maka semakin sempit pula lahan perumahan yang tersedia. Hal ini menyebabkan harga lahan yang semakin tinggi dan secara otomatis akan mempengaruhi harga unit rumah. Keadaan ini menyebabkan masyarakat semakin sulit untuk mendapatkan rumah yang diinginkan secara tunai. Untuk mengatasi masalah ini, BRISyariah memberikan fasilitas pembiayaan berupa KPR BRISyariah iB. KPR BRISyariah iB ini merupakan pembiayaan (kredit) pemilikan rumah yang diberikan kepada nasabah perorangan yang ingin memiliki rumah secara kredit.¹

Dengan adanya pembiayaan KPR BRISyariah iB ini, nasabah hanya perlu menyediakan uang muka untuk membeli rumah tanpa harus menyediakan dana secara tunai. Untuk selanjutnya, pembayaran dapat diangsur setiap bulan hingga waktu yang telah ditetapkan dan disepakati bersama di muka pada saat dilakukan akad. Karena pembiayaan KPR

¹ Nurma Sari, "Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Konvensional dan Syariah (Studi Kasus pada Bank Mandiri dan BRI Syari'ah)". (Skripsi, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Pontianak, 2017).

BRISyariah iB memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.²

Manfaat KPR BRISyariah iB ialah dapat digunakan untuk pembelian rumah, apartemen, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (*take over*), dan pembiayaan berulang (*refinancing*). Khusus untuk pembiayaan *take over* (pengalihan pembiayaan) KPR dapat dilakukan dari lembaga keuangan konvensional (LKK) ke BRISyariah atau dapat juga dilakukan dari lembaga keuangan syariah (LKS) ke BRISyariah.

Dalam pembiayaan *take over* KPR, BRISyariah KC Banyuwangi akan membantu nasabah untuk melunasi pembiayaan KPR pada bank sebelumnya menggunakan akad *qardh*. Yang dimaksud dengan akad *qardh* disini adalah dana yang dipinjamkan oleh pihak bank kepada nasabah dengan ketentuan nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman tersebut tanpa imbalan. Pengembalian pokok pinjaman dapat dibayar secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.³ Yang mana akad tersebut hanya diterapkan di bank syariah, salah satunya digunakan untuk pembiayaan *take over* KPR di BRISyariah KC Banyuwangi.

Sedangkan pada bank konvensional, biasanya *take over* digunakan hanya karena nasabah ingin melakukan pemindahan utang untuk mencari suku bunga KPR yang lebih rendah, sebab pada pembiayaan KPR di bank konvensional biasanya menggunakan sistem bunga fluktuatif atau menyesuaikan kondisi suku bunga yang berlaku. BRISyariah juga lebih

² M Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: PT Rajawali Press, 2003), 58.

³ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2015), 54.

banyak memberi keuntungan jika dibandingkan dengan bank syariah yang lain, diantaranya *ujrah* yang diberikan kepada nasabah lebih rendah, yaitu sebesar 12,5% pertahun. Keuntungan lainnya yaitu plafon minimal yang diberikan oleh BRI Syariah sebesar Rp 25.000.000, dengan uang muka yang ringan sebesar 10%. Namun, alasan-alasan nasabah yang ingin mengajukan *take over* ini harus tetap diuji kebenarannya agar tidak menjatuhkan nama baik bank lainnya. Serta bisa dicek di Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK) pada situs resmi Otoritas Jasa Keuangan (OJK).⁴

Take over KPR di BRISyariah KC Banyuwangi dapat dilakukan dengan menggunakan beberapa akad, yaitu akad *murabahah*, *ijarah muntahiya bit-tamlik* (IMBT), dan *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Untuk pembiayaan *take over* dari bank konvensional ke BRISyariah biasanya menggunakan akad *murabahah*. Sedangkan untuk pembiayaan *take over* KPR dari bank syariah ke BRI Syariah bisa menggunakan salah satu dari ketiga akad tersebut. Namun, apabila pembiayaan KPR pada bank syariah sebelumnya menggunakan akad *murabahah*, maka pembiayaan *take over* pada BRISyariah tidak dapat menggunakan akad *murabahah*, melainkan dengan akad IMBT atau bisa juga menggunakan akad MMQ.⁵

Akad *murabahah* merupakan salah satu akad yang paling banyak digunakan pada pembiayaan di BRISyariah, termasuk pembiayaan *take over* KPR. Akad *murabahah* banyak digunakan karena perhitungannya yang mudah, baik bagi nasabah maupun bagi manajemen bank. Pada saat dilakukan

⁴ Ikbal Taufik, *wawancara*, 03 Januari 2019.

⁵ Retail Banking Grup, *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer BRISyariah* (BRISyariah, 2017).

pembiayaan dengan akad *murabahah*, bank wajib menginformasikan harga beli beserta *margin* yang ditetapkan oleh bank kepada nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Jika kedua belah pihak telah sepakat, maka barang segera diserahkan kepada nasabah setelah akad dan nasabah wajib membayar angsuran setiap bulan dengan harga yang telah ditetapkan tanpa adanya perubahan hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan. Namun, akad *murabahah* ini masih memiliki kekurangan, yaitu *take over* KPR tidak dapat dilakukan dengan akad *murabahah* apabila pengalihan utang dilakukan dari bank syariah yang sama-sama menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* ini hanya dapat diterapkan pada saat pengalihan utang dilakukan dari bank konvensional. Namun, bukan berarti akad *murabahah* tidak dapat diterapkan pada pengalihan utang dari bank syariah, tentu saja bisa selama pembiayaan di bank syariah sebelumnya menggunakan akad selain akad *murabahah*.⁶

Sedangkan *take over* KPR dengan akad IMBT adalah pengalihan utang yang bertujuan untuk memfasilitasi pembiayaan yang diberikan kepada nasabah untuk kebutuhan konsumtif nasabah dengan sistem sewa-menyewa aset milik BRISyariah yang diperoleh melalui pembelian dari pihak ketiga, dengan opsi pengalihan kepemilikan atas aset oleh BRISyariah kepada nasabah dilakukan saat pembiayaan fasilitas itu lunas.⁷ Nasabah wajib membayar biaya pokok dengan tambahan biaya sewa (*ujrah*) sebagai angsuran setiap bulan. Kemudian pada saat jangka waktu sewa berakhir, bank

⁶ Ghofar Ismail, *wawancara*, 09 Januari 2019.

⁷ Ibid.

menghibahkan rumah tersebut menjadi milik nasabah. Untuk skema pembiayaannya, nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank dengan barang jaminan yang ditawarkan, selanjutnya jika pengajuan pembiayaan disetujui oleh pihak bank, maka bank akan membuat akad untuk pembiayaan tersebut.

Adapun akad yang digunakan pada skema pembiayaan IMBT adalah akad jual-beli pada saat nasabah menyerahkan agunan kepada bank, kemudian akad IMBT pada saat bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, dan akad *hibah* pada saat bank mengembalikan barang agunan milik nasabah pada akhir jangka waktu pembiayaan. Akad jual-beli digunakan pada saat nasabah menjual barang jaminan milik nasabah kepada bank. Kemudian, barang jaminan yang telah menjadi hak milik bank ini disewakan kepada nasabah dengan menggunakan akad IMBT dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Setelah masa sewa berakhir, bank menyerahkan kembali barang tersebut kepada nasabah dengan menggunakan akad *hibah*.⁸ Yang membedakan antara kedua akad tersebut adalah apabila *take over* KPR iB dengan menggunakan akad IMBT, biaya *ujrah* sewaktu-waktu bisa berubah. Hal tersebut bertujuan untuk *me-refinancing* kembali pembiayaan, sedangkan angsuran untuk *take over* KPR iB dengan menggunakan akad *murabahah* itu setiap bulannya tetap, tidak dapat berubah hingga jangka waktu pembiayaan berakhir.

Dalam pembiayaan pastinya tidak terlepas dari adanya risiko. Secara umum, risiko yang melekat pada aktivitas fungsional bank syariah dapat

⁸ Adiwarman A Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan"* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010) 98.

dikategorikan ke dalam tiga jenis risiko, yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, dan risiko operasional. Risiko pada perbankan lebih banyak disebabkan oleh penerapan sistem pembiayaan dan pengelolaan nasabah yang terbatas. Hal ini menyimpulkan bahwa tingginya tingkat pembiayaan bermasalah di perbankan diakibatkan oleh dua faktor, yaitu internal perbankan dan faktor debitur. Yang dimaksud dengan faktor internal disini adalah kurangnya pengawasan terhadap nasabah, analisa yang kurang akurat dalam melihat data historis nasabah, dan SDM yang kurang mampu menjalankan fungsi manajemen risiko. Sedangkan faktor eksternal karena karakter buruk dari debitur yang sengaja tidak menyelesaikan kewajibannya. Hal ini dapat disebabkan karena berbagai hal, seperti meninggalnya tulang punggung keluarga, perceraian, keluarga yang sakit, dan keuangan rumah tangga yang kurang teratur.⁹

Setiap usaha ataupun kegiatan yang dilakukan oleh lembaga keuangan tidak terlepas dari adanya risiko yang terjadi. Karena risiko dan lembaga keuangan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu, lembaga keuangan harus memiliki keberanian dalam mengambil risiko dalam setiap usaha maupun kegiatannya. Selain itu, lembaga keuangan juga harus dapat mengelola atau mengendalikan risiko yang terjadi agar kegiatan perbankan tetap berjalan sesuai dengan harapan. Maka perlu diterapkan sebuah proses yang disebut dengan manajemen risiko.

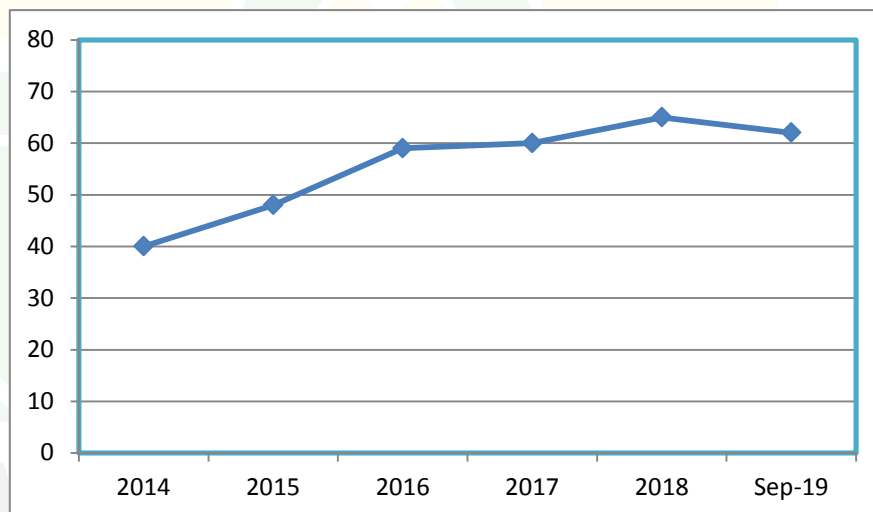
Manajemen risiko merupakan rangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan

⁹ Prastyo Rinie Budi U, "Mitigasi Risiko Pembiayaan (Studi Multi Situs Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Capem Jombang)", (Tesis, Institut Agama Islam Negeri Tulungagung, 2016).

risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Seiring dengan pertumbuhan perbankan syariah yang semakin pesat, maka manajemen risiko memiliki suatu peran yang sangat penting dalam setiap transaksi pembiayaan yang dilakukan di bank syariah.¹⁰

Kelebihan pembiayaan *take over* KPR yang ada di BRISyariah KC Banyuwangi yaitu margin yang relatif lebih murah daripada bank syariah yang lain. Maka dari itu, nasabah pembiayaan *take over* KPR di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi setiap tahun semakin meningkat. Berikut grafik jumlah nasabah pembiayaan *take over* KPR di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi mulai tahun 2015 hingga tahun 2018:¹¹

Gambar 1.1
Grafik Nasabah Take Over KPR BRI Syariah KC Banyuwangi



Sumber data: BRISyariah KC Banyuwangi

Maka dari itu, berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai perbandingan risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over*

¹⁰ Umul F, “Analisis Manajemen Risiko Kredit pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2016).

¹¹ Rizak Mada Astanto, *wawancara*, 25 Oktober 2019.

dalam pembiayaan KPR BRISyariah iB agar masyarakat dapat mengetahui dan memahami perbedaan risiko akad dalam pembiayaannya. Dengan ini, penulis mengangkat judul “**Analisis Komparatif Risiko Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik dan Akad Murabahah pada Produk *Take Over* KPR (BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi)**”.

B. Fokus Penelitian

Fokus penelitian harus disusun secara singkat, jelas, tegas, spesifik, operasional yang dituangkan dalam bentuk kalimat tanya.¹² Adapun masalah-masalah dalam penelitian ini difokuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi?
2. Bagaimana cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR?

C. Tujuan Penelitian

Secara umum, tujuan penelitian adalah untuk menemukan, mengembangkan, dan membuktikan pengetahuan atau gambaran tentang arah yang akan dituju dalam melakukan penelitian.¹³ Dengan mengacu pada perumusan masalah di atas, maka tujuan dalam melakukan penelitian yang akan dilaksanakan adalah sebagai berikut:

¹² Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 44.

¹³ *Ibid.*, 45.

1. Untuk mengetahui perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi.
2. Untuk mengetahui cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari hasil penelitian merupakan dampak dari tercapainya tujuan.¹⁴ Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian.¹⁵ Adapun manfaat yang ingin dicapai dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teori

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan terhadap masalah yang akan diteliti. Khususnya mengenai analisis komparatif risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi, dan juga dapat digunakan sebagai referensi atau rujukan bagi pihak lain untuk pengembangan ilmu pengetahuan mengenai bidang perbankan bagi yang akan melakukan penelitian selanjutnya.

¹⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2014), 283.

¹⁵ Babun Suharto dkk, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2017), 45.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu bahan informasi kepada bank syariah untuk meningkatkan mutu perbankan. Dan juga dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan bagi manajemen untuk melakukan kebijakan ataupun keputusan di masa mendatang serta dapat digunakan sebagai barometer untuk meningkatkan nasabah dan profitabilitas BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi.

b. Bagi Penulis

Menambah wawasan dan ilmu pengetahuan bagi penulis khususnya dan bagi pembaca pada umumnya, serta bahan masukan kepada penulis untuk meningkatkan pengetahuan tentang risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR, dan diharapkan menjadi bahan dalam menambah wawasan di bidang perbankan.

c. Bagi Akademisi IAIN Jember

Penelitian ini dapat menambah kepustakaan IAIN Jember, khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Perbankan Syariah dan juga dapat digunakan sebagai bahan rujukan atau perbandingan dalam penelitian-penelitian selanjutnya.

d. Bagi Masyarakat Luas

Dapat menambah wawasan serta pengetahuan masyarakat tentang lembaga keuangan syariah, khususnya PT BRISyariah KC Banyuwangi sebagai alternatif dalam memberikan sosialisasi produk bank syariah khususnya pembiayaan *take over* KPR.

E. Definisi Istilah

Definisi istilah berisi tentang pengertian istilah-istilah penting yang menjadi titik perhatian peneliti di dalam penelitian, tujuannya agar tidak terjadi kesalahpahaman terhadap makna istilah sebagaimana dimaksud oleh peneliti.

Adapun definisi dan bahasan istilah yang berkaitan dengan judul dalam penulisan proposal ini adalah sebagai berikut:¹⁶

1. Analisis Komparatif

Penelitian yang bersifat membandingkan persamaan dan perbedaan dua atau lebih fakta-fakta dan sifat-sifat objek yang diteliti berdasarkan kerangka pemikiran tertentu.

2. Risiko

Risiko dalam bahasa Inggris adalah "*risk*". Risiko secara bahasa yaitu akibat yang dapat merugikan atau membahayakan dari suatu perbuatan atau tindakan.¹⁷

¹⁶ Ibid., 38.

¹⁷ <https://kbbi.web.id/risiko> (18 Maret 2019)

3. Akad IMBT

IMBT merupakan transaksi sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa dari si pemberi sewa kepada si penyewa.

4. Akad *Murabahah*

Murabahah merupakan transaksi jual beli suatu barang yang dilakukan antara penjual (bank) dengan pembeli (nasabah) dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan bank.

5. *Take Over*

Pengalihan utang dalam perbankan sering disebut dengan *take over*. Menurut kamus bahasa Inggris-Indonesia bermakna mengambil alih.¹⁸

Pengalihan utang (*take over*) merupakan salah satu bentuk layanan bank syariah untuk membantu nasabah yang ingin beralih dari transaksi non syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.¹⁹

¹⁸ John M Echols dan Hasan Sadily. *Kamus Inggris Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1990), 578.

¹⁹ Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *Kamus istilah Ekonomi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), 231.

6. KPR

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk membeli tanah dan/atau bangunan guna dimiliki dengan membayar angsuran cicilan kepada bank pemberi kredit.²⁰

Jadi, maksud dari judul penelitian ini adalah peneliti ingin membandingkan antara akad *murabahah* dengan akad IMBT pada pembiayaan *take over* KPR di BRISyariah KC Banyuwangi. Tujuannya adalah untuk membandingkan persamaan atau perbedaan dari kedua akad tersebut berdasarkan kerangka pemikiran tertentu.

F. Sistematika Pembahasan

Dalam skripsi ini, sistematika pembahasan merupakan gambaran singkat dan urutan-urutan antar bab dari skripsi, yang dirumuskan secara beruntutan dari bab perbab dengan tujuan agar pembaca dapat mudah dan cepat untuk memahami skripsi.²¹

Dalam buku panduan pedoman penulisan karya tulis ilmiah IAIN Jember, skripsi terdiri dari lima bab, yang diawali dengan halaman judul, halaman persetujuan, motto, kata pengantar, abstrak, daftar isi, yang dilanjutkan dengan Bab I sampai dengan Bab V. Sistematika dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Meliputi latar belakang masalah, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah, dan sistematika pembahasan.

²⁰ Audrey Kotandengan, "Take Over Contract (Over the Debtor) Of Credit Home Equity Loans", (Tesis, Universitas Hasanuddin Makassar).

²¹ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 48.

BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN

Meliputi penelitian terdahulu dan kajian teori.

BAB III METODE PENELITIAN

Meliputi pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, subjek penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data, keabsahan data, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

Meliputi gambaran objek penelitian, penyajian data dan analisis, serta pembahasan temuan.

BAB V PENUTUP

Meliputi kesimpulan dan saran.



BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan. Kemudian membuat ringkasan, baik dari penelitian yang sudah terpublikasi atau belum terpublikasi (skripsi, tesis, disertasi, dan sebagainya). Dengan melakukan langkah ini, maka dapat dilihat sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang akan dilakukan.²²

Studi pustaka perlu dikaji terlebih dahulu untuk menguasai teori yang relevan dengan topik atau masalah penelitian yang digunakan. Sehubungan dengan penelitian ini, terdapat beberapa penelitian yang terlebih dahulu melakukan penelitian mengenai analisis komparatif risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi, antara lain:

1. Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana mekanisme *take over* pada pembiayaan KPR iB menggunakan akad IMBT yang dilakukan di BRISyariah KCP Purbalingga. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BRISyariah KCP Purbalingga telah melakukan mekanisme pembiayaan *take over* KPR iB

²² Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 52.

dengan akad *al-Qardh al-Bai' wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* sesuai dengan standar operasional prosedur (SOP) yang ada di BRISyariah KCP Purbalingga. Dimana mekanisme tersebut berisi syarat dan ketentuan serta prosedur yang harus dilakukan oleh setiap nasabah yang akan melakukan pembiayaan *take over* KPR iB di BRISyariah KCP Purbalingga. Prosedur tersebut diantaranya pemberian dana *qardh* dari BRISyariah KCP Purbalingga kepada nasabah untuk melunasi utangnya yang ada di bank konvensional, kemudian melakukan akad ulang antara nasabah dan BRISyariah KCP Purbalingga, yaitu dengan mengganti akad *qardh* menjadi akad *ijarah* dan membahas mengenai besar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Angsuran tersebut berasal dari pokok pinjaman setiap bulan ditambah *ujrah*. Setelah selesai angsurannya, maka akan dilakukan akad ulang yaitu akad IMBT sebagai akad untuk men-*take over* KPR yang akan menjadi akad dalam pengalihan kepemilikan KPR dari bank BRISyariah KCP Purbalingga ke nasabah.²³

2. Analisis terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif Hukum Islam. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana perspektif hukum Islam tentang pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan akad *murabahah* di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

²³ Isna Latifatul Zahroh, "Mekanisme *Take Over* pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga", (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2018).

Hasil penelitian di atas menunjukkan bahwa akad *murabahah* di BRISyariah KCP Pati diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang. Produk-produk yang menggunakan akad *murabahah* adalah pembiayaan pengadaan kendaraan bermotor, dan pembiayaan kepemilikan rumah. Pengadaan kendaraan bermotor adalah fasilitas pembiayaan kepemilikan mobil dari BRI Syariah kepada nasabah perorangan untuk memenuhi kebutuhan kendaraan dengan pengembalian secara angsuran atau mencicil dalam jangka waktu yang disepakati. Pembiayaan kepemilikan rumah adalah transaksi ini dilakukan oleh BRISyariah KCP Pati dengan prinsip jual beli *murabahah*.²⁴

3. Analisis Komparatif Penerapan Akad Murābahah dengan Akad Ijārah Muntahiyah Bittamlik pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana perbandingan akad *murabahah* dengan akad IMBT pada pembiayaan KPR BRISyariah iB yang diterapkan di BRI Syariah KCP Pelabuhanratu.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa nasabah yang melakukan pembiayaan KPR BRISyariah iB pada tahun 2017 terdapat empat pembiayaan, dengan satu pembiayaan menggunakan akad IMBT dipersentasekan menjadi 25%, sedangkan sisanya nasabah yang

²⁴ Eki Wulandari, “Analisis terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad *Murabahah* di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif Hukum Islam”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2018)

melakukan pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan akad *murabahah* dipersentasekan menjadi 75%.²⁵

- 4. Mitigasi Risiko Pembiayaan pada Perbankan Syariah (Studi Multi Situs Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Capem Jombang).** Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana mitigasi risiko pembiayaan pada perbankan syariah di Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan BRISyariah Capem Jombang. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa terdapat dua fungsi perbankan syariah, yaitu fungsi bisnis dan fungsi sosial. Bisnis dan sosial dapat terwujud apabila perbankan syariah dapat mengelola lembaganya dengan baik. Oleh sebab itu, pencapaian laba merupakan hal yang perlu dipertimbangkan oleh perbankan syariah. Pencapaian laba yang dimaksud mencakup seberapa banyak asset yang diperoleh, berapa *outstanding* yang mampu disalurkan, juga bagaimana risiko dapat diminimalisir. Pada lembaga keuangan Islam berbentuk bank, merumuskan pengelolaan risiko bukan menjadi hal yang sangat baru. Paling tidak Bank Indonesia telah memberikan batasan dan aturan-aturan yang harus dipenuhi. Seperti peraturan Bank Indonesia (PBI) mengenai pengelolaan risiko yang diantaranya mengatur tingkat *non performing*

²⁵ Rima Nurpiani, “Analisis Komparatif Penerapan Akad Murābahah dengan Akad Ijārah Muntahiyah Bittamlik pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu”, (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2018)

financing (NPF), tingkat *financing to deposit ratio* (FDR) dan lain sebagainya.²⁶

- 5. Manajemen Resiko pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso).** Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana manajemen resiko pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB di PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa PT Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta melakukan analisis terhadap produk pembiayaan KPR dengan menganalisis calon nasabah melalui *Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition of Economic*.²⁷

- 6. Analisis Manajemen Risiko Kredit pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang.** Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa dalam pembiayaan KPR syariah Bank Muamalat memberikan dua pilihan akad

²⁶ Prastyo Rinie Budi Utami, "Mitigasi Risiko Pembiayaan (Studi Multi Situs Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Capem Jombang)", (Tesis, Institut Agama Islam Negeri Tulungagung, 2016).

²⁷ Eka Jati Rahayu Firmansyah, "Manajemen Resiko pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015)

yaitu akad *murabahah* dan akad *musyarakah mutanaqishah*. Manajemen risiko kredit pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang dilakukan dengan sangat baik sesuai dengan PBI No.13/23/PBI/2011 mengenai penerapan Manajemen Risiko pada Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Kendala manajemen risiko pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang sebenarnya disebabkan oleh kegagalan nasabah dalam membayar kewajibannya kepada bank. Kegagalan nasabah tersebut dapat disebabkan oleh beberapa faktor antara lain disengaja maupun ketidaksengajaan oleh pihak nasabah yang tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya seperti waktunya membayar angsuran tidak membayar angsuran, pihak bank yang lalai dalam menganalisa pada saat pembiayaan.²⁸

7. Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana pelaksanaan pengalihan utang (*take over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa dasar hukum yang digunakan dalam pelaksanaan pengalihan utang (*take over*) ini Bank Jateng Cabang Syariah Semarang adalah berpedoman pada SE Direksi Nomor 7627/ HT.01.03/SYAR/2016 Semarang tanggal 31

²⁸ Umul Faiza, "Analisis Manajemen Risiko Kredit pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2016)

Agustus 2016 perihal Persyaratan dan Tata Cara *Take Over* Pembiayaan dari Bank Lain di Kantor Cabang Syariah dan Kantor Cabang Pembantu Syariah.

Pelaksanaan pengalihan utang (*take over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang dari segi hukum Islam, telah sesuai dengan syariah. Pelaksanaan pengalihan utang yang terjadi yaitu menggunakan penggabungan akad yang telah dilegalkan oleh DSN MUI yakni akad *qardh wal murabahah*, *qardh wal musyarakah*, *qardh wal ijarah*, dan *qardh wal ijarah muntahiya bitamlik*. Dari segi hukum positif, pelaksanaan pengalihan utang di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang dinilai tidak melanggar UU Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008 karena tidak menyalahi ketentuan ada dalam Undang-Undang tersebut.²⁹

8. Pengalihan Piutang atas Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana pengalihan piutang atas Kredit Pemilikan Rumah pada PT Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa pelaksanaan pengalihan piutang kredit pemilikan rumah secara *top up* dari kreditur lama ke Bank Tabungan Negara Cabang Yogyakarta sebagai kreditur baru menggunakan perjanjian kredit baru selayaknya nasabah baru yang akan membuka kredit di Bank BTN. Perlindungan hukum Bank BTN

²⁹ Millaturrofi'ah, "Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017).

selaku kreditur baru pada pelaksanaan *take over* KPR secara *top up* saat ini baru berupa perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum preventif diwujudkan dengan tindak kehati-hatian Bank BTN dalam mengikuti setiap tahap *take over* supaya dipastikan bahwa para pihak saling melaksanakan kewajiban dan mendapatkan haknya masing-masing. Bank BTN dapat meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum atas perjanjian *take over* KPR secara *top up* dengan cara membuat perjanjian subrogasi. Perjanjian subrogasi diharapkan dapat menjembatani *take over top up* antara nasabah dengan Bank lama dan Bank BTN selaku kreditur baru supaya kepentingan para pihak lebih terlindungi, karena sudah jelas adanya pemindahan piutang dari Bank lain selaku kreditur lama menjadi Bank BTN selaku kreditur baru.

Bagi nasabah yang akan melakukan *take over* KPR secara *top up*, diharapkan untuk menganalisis dan memahami terlebih dahulu mekanismenya supaya koordinasi antara para pihak berjalan lancar. Nasabah perlu memahami mengenai jenis *take over* yang akan dilakukan sehingga penjelasan dari pihak bank lebih terarah dan tidak menimbulkan interpretasi yang salah.³⁰

9. Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di BRISyariah KCP Rogojampi Banyuwangi. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana risiko pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan

³⁰ Widya Justitia, "Peralihan Piutang atas Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta", (Tesis, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 2016)

(FLPP) di BRISyariah KCP Rogojampi Banyuwangi. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa risiko pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP di BRISyariah KCP Rogojampi Banyuwangi sangat kecil antara 1-5%. Risiko pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ada ketika rumah yang dibeli tersebut tidak ditempati oleh nasabah, melainkan hanya untuk investasi serta nasabah itu tidak jujur dalam membeli rumah tersebut.

Cara yang dilakukan oleh BRISyariah KCP Rogojampi Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko supaya tidak terjadi NPF, yaitu melakukan pemasangan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) pada jaminan nasabah, melakukan pemasangan *buyback guarantee* dari *developer*, melakukan pemasangan asuransi jiwa dan PHK, melakukan kuasa jual, pernyataan khusus dari nasabah atas kewajiban di bank tersebut, blokir satu kali angsuran.³¹

10. Analisis Akad-Akad pada Pembiayaan *Take Over* KPR Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana akad-akad pada pembiayaan *take over* KPR Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

³¹ Siti Mariatu Ulfa, “Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di BRISyariah KCP Rogojampi Banyuwangi”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2017)

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dalam pelaksanaan pembiayaan, khususnya pada produk pembiayaan *take over* KPR, memberikan kemudahan kepada masyarakat untuk pengalihan transaksi non-syariah menjadi transaksi berbasis syariah dengan kemudahan menurunkan cicilan KPR, bebas biaya, angsuran ringan, dan bisa *top up*.

Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *qardh* dan *murabahah* yang merupakan alternatif satu dari empat alternatif yang ditetapkan Fatwa DSN-MUI Nomor: 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan utang. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember memberikan fasilitas pinjaman *qardh* kepada nasabah untuk melunasi utangnya di bank konvensional, dan besarnya pinjaman *qardh* yang diberikan sebesar sisa *outstanding* nasabah di bank konvensional. Dengan adanya pelunasan utang tersebut, maka aset menjadi milik nasabah, selanjutnya nasabah menjual aset diatas tersebut kepada Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember untuk melunasi pinjaman *qardh* yang telah diberikan. Kemudian Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember menjual secara *murabahah* aset kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.³²

³² Rusdi Duila, “Analisis Akad-Akad pada Pembiayaan Take Over KPR Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002”, (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Jember, 2018).

11. Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan Akad MMQ pada PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Situbondo Tahun 2018. Yang menjadi fokus penelitian ini bagaimana manajemen risiko pembiayaan KPR iB Muamalat dengan akad MMQ pada PT Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Situbondo tahun 2018. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

Hasil dari penelitian diatas menunjukkan bahwa mekanisme operasional pembiayaan KPR iB Muamalat Bank Muamalat KCP Situbondo melalui beberapa tahap, dimulai dari permohonan pembiayaan, pengecekan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan, *surve* atau *on the spot*, verifikasi data, penandatanganan akad pembiayaan dengan akad *musyarakah mutanaqishah*, realisasi pembiayaan, pembukuan berkas sampai pembayaran angsuran pembiayaan. Dari semua mekanisme operasional pembiayaan tersebut, hal yang paling utama dalam menentukan diterima atau tidaknya pembiayaan pada saat pengecekan kelengkapan berkas permohonan pembiayaan, *surve* atau *on the spot* dan verifikasi data.

Manajemen risiko pembiayaan KPR iB Muamalat Bank Muamalat KCP Situbondo terdiri dari enam karakter manajemen risiko, diantaranya kebijakan dan prosedur manajemen risiko, limit risiko,

identifikasi risiko, penilaian risiko, pengendalian risiko, dan monitoring risiko.³³

Guna memberikan gambaran singkat dan jelas dari penelitian terdahulu, maka dibawah ini akan dipaparkan mapping penelitian terdahulu sebagai berikut:

Tabel 2.1
Mapping Penelitian Terdahulu

No.	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Isna Latifatul Zahroh. Mekanisme <i>Take Over</i> pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga.	a. Meneliti tentang <i>take over</i> pada pembiayaan KPR iB dengan akad IMBT.	a. Fokus pada perbandingan risiko akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR iB.
2.	Eki Wulandari. Analisis terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad <i>Murabahah</i> di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif Hukum Islam.	a. Meneliti tentang pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan akad <i>murabahah</i> .	a. Fokus pada perbandingan risiko akad IMBT dan akad <i>murabahah</i> .
3	Rima Nurpiani. Analisis Komparatif Penerapan Akad <i>Murābahah</i> dengan Akad IMBT pada Pembiayaan KPR	a. Meneliti tentang perbandingan akad IMBT dan akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR BRISyariah iB.	a. Fokus pada <i>take over</i> KPR dan risiko pembiayaan akad IMBT dan akad <i>murabahah</i> .

³³ Aisyatul Jannah, “Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Situbondo Tahun 2018”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Jember, 2018).

	BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu.		
4	Prastyo Rinie Budi Utami. Mitigasi Risiko Pembiayaan pada Perbankan Syariah (Studi Multi Situs Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Capem Jombang).	a. Meneliti tentang risiko pembiayaan pada perbankan syariah.	a. Fokus pada risiko akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR. b. Penelitian hanya dilakukan pada satu bank saja, yakni BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi
5	Eka Jati Rahayu Firmansyah. Manajemen Resiko pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso).	a. Meneliti tentang manajemen resiko pada produk pembiayaan KPR iB. b. Penelitian dilakukan di BRISyariah.	a. Fokus pada perbandingan risiko akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR.
6	Umul Faiza. Analisis Manajemen Risiko Kredit pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Malang.	a. Meneliti tentang risiko kredit (pembiayaan) pada pembiayaan KPR syariah.	a. Fokus pada perbandingan risiko akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR. b. Penelitian dilakukan di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi.
7	Millaturrofi'ah. Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (<i>Take Over</i>) di Bank	a. Meneliti tentang pelaksanaan pengalihan utang (<i>take over</i>).	a. Fokus pada perbandingan risiko akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR. b. Penelitian

	Jateng Cabang Syariah Semarang.		dilakukan di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi
8	Widya Justitia. Pengalihan Piutang atas Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta.	a. Meneliti tentang pengalihan piutang atas kredit pemilikan rumah.	a. Fokus pada perbandingan risiko akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR. b. Penelitian dilakukan di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi.
9	Siti Mariatu Ulfa. Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. BRISyariah KCP. Rogojampi Banyuwangi.	a. Meneliti tentang risiko pembiayaan KPR. b. Penelitian dilakukan di BRISyariah.	a. Fokus pada pembiayaan <i>take over</i> KPR.
10	Rusdi Duila. Analisis Akad-Akad pada Pembiayaan <i>Take Over</i> KPR Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002.	a. Membahas tentang pembiayaan <i>take over</i> KPR. b. Menggunakan metode penelitian kualitatif.	a. Fokus pada perbandingan akad IMBT dan <i>murabahah</i> pada pembiayaan <i>take over</i> KPR. b. Penelitian dilakukan di BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi.
11	Aisyatul Jannah. Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan Akad MMQ pada PT. Bank Muamalat	a. Membahas tentang manajemen risiko pembiayaan KPR iB.	a. Fokus pada perbandingan akad pada pembiayaan <i>take over</i> KPR. b. Penelitian dilakukan di BRISyariah Kantor Cabang

	Kantor Cabang Pembantu Situbondo Tahun 2018.		Banyuwangi.
--	--	--	-------------

Sumber data: Diolah penelitian terdahulu.

B. Kajian Teori

Bagian ini juga berisi tentang pembahasan teori yang dijadikan sebagai perspektif dalam melakukan penelitian. Pembahasan teori secara lebih luas dan mendalam akan semakin memperdalam wawasan peneliti dalam mengkaji permasalahan yang akan dipecahkan sesuai dengan rumusan masalah dan fokus kajian.³⁴

1. Risiko

Risiko dalam bahasa Inggris adalah “*Risk*”. Risiko secara bahasa yaitu akibat yang dapat merugikan atau membahayakan dari suatu perbuatan atau tindakan.³⁵ Risiko merupakan kemungkinan terjadinya penyimpangan dari harapan yang dapat menimbulkan kerugian.³⁶ Secara umum, risiko dapat diartikan sebagai potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa tertentu.³⁷

a. Jenis-Jenis Risiko

Risiko dalam perbankan dibagi menjadi delapan jenis, yaitu risiko likuiditas, risiko pasar, risiko kredit, risiko operasional, risiko hukum, risiko kepatuhan, risiko reputasi, dan risiko strategis.³⁸

³⁴ Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah* (Jember: IAIN Jember Press, 2018), 52.

³⁵ <https://kbbi.web.id/risiko> (18 Maret 2019)

³⁶ Kasidi, *Manajemen Risiko* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), 4.

³⁷ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 30.

³⁸ Ferri N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), 9.

1) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas ini disebabkan karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo. Bank memiliki dua sumber likuiditas utama, yaitu aset dan liabilitas. Apabila bank menahan aset seperti surat-surat berharga yang dapat dijual untuk memenuhi kebutuhan dananya, maka risiko likuiditasnya bisa lebih rendah. Sementara menahan aset dalam bentuk surat-surat berharga dapat membatasi pendapatan, karena tidak dapat memperoleh tingkat penghasilan yang lebih tinggi dibandingkan dengan pembiayaan.

Faktor kuncinya adalah bank tidak dapat leluasa memaksimalkan pendapatan karena adanya desakan kebutuhan likuiditas. Oleh karena itu, bank harus memperhatikan jumlah likuiditas yang tepat. Apabila jumlah likuiditas terlalu banyak, maka tingkat pendapatan akan semakin terbatas. Namun, jika jumlah likuiditas terlalu sedikit, maka bank berpotensi untuk meminjam dana dengan harga yang tidak dapat diketahui sebelumnya, sehingga mengakibatkan profitabilitas semakin menurun yang disebabkan oleh biaya yang semakin meningkat.³⁹

2) Risiko Pasar

Risiko yang timbul karena adanya pergerakan variabel pasar dari portofolio yang dimiliki oleh bank, yang dapat

³⁹ Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Manajemen Risiko I "Modul Sertifikasi Manajemen Risiko Tingkat I"* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 136.

merugikan bank. Variabel pasar antara lain adalah suku bunga dan nilai tukar. Pada perbankan syariah tidak terdapat risiko pasar dikarenakan perbankan syariah tidak melandaskan operasionalnya berdasar risiko pasar.⁴⁰

3) Risiko Kredit

Risiko yang timbul sebagai akibat dari kerugian yang disebabkan karena pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak kreditur pada saat jatuh tempo. Risiko pinjaman yang dimaksud dalam pembahasan risiko kredit ini adalah aktiva produktif bank, yaitu alokasi dana bank yang ditempatkan pada pihak peminjam atau debitur (*counterparty or borrower*) dimana peminjam berkewajiban untuk mengembalikannya pada waktu yang disepakati.⁴¹

Pada bank konvensional, pembiayaan disebut dengan kredit sementara di bank syariah disebut pembiayaan. Imbal jasa yang diterapkan pada bank konvensional menggunakan sistem bunga (*interest loan atau deposit*) dalam persentase yang telah ditentukan sebelumnya. Sedangkan untuk imbal jasa yang diterapkan pada bank syariah berupa sistem bagi hasil dari usaha (*revenue sharing*). Selain itu, persyaratan pengajuan pembiayaan pada bank syariah lebih ketat dibandingkan dengan bank konvensional. Sehingga risiko kredit dari bank syariah lebih kecil

⁴⁰ Ibid., 107.

⁴¹ Masyhud Ali, *Manajemen Risiko "Strategi Perbankan dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis"* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), 199.

daripada risiko kredit di bank konvensional. Oleh sebab itu, dalam aturan syariah, pada sisi kredit bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli atau biasa disebut dengan akad *murabahah*.

Debitur yang dinilai tidak cacat hukum dan kegiatan usahanya berjalan baik akan menjadi nasabah prioritas. Maka dari itu, risiko bank syariah sebenarnya lebih kecil dibanding bank konvensional. Bank syariah tidak akan mengalami *negative spread*, karena dari dana yang diberikan untuk pembiayaan akan diperoleh pendapatan, bukan bunga seperti di bank konvensional.

4) Risiko Operasional

Menurut definisi *Bassel II Accord*, risiko operasional adalah risiko akibat dari *inadequate* atau *failed internal processes, people, dan system* atau sebagai akibat dari *external events*. Khusus dalam manajemen perbankan dapat diidentifikasi sejumlah jenis *operational risk*, yaitu:⁴²

- a) *People risk/ human error*, berupa: *incompetency, fraud*, dan lain-lain.
- b) *Process risk* yang meliputi tiga kelompok, yaitu: (1) *Model Risk* (berupa *model/methodology error, mark-to-model error*, dan lain-lain); (2) *Transaction Risk* (berupa *execution error, product complexity, booking error, settlement error*,

⁴² Ibid., 272.

documentation/contract risk dan sebagainya); dan (3) *Operational Control Risk* (berupa *exceeding limits, security risk, volume risk*, dan sebagainya).

c) *System* dan *technology risk*, berupa *system failure, progamming error, information risk, telecommunications failure*, dan sebagainya).⁴³

5) Risiko Hukum

Risiko yang disebabkan oleh adanya kelemahan aspek yuridis. Kelemahan aspek yuridis antara lain disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau lemahnya perikatan seperti tidak terpenuhinya syarat sahnya kontrak. Risiko hukum ini dapat terjadi apabila pihak manajemen perbankan tidak mampu mengelola munculnya permasalahan hukum yang mengakibatkan kerugian.⁴⁴

6) Risiko Kepatuhan

Risiko yang disebabkan karena bank tidak memenuhi atau tidak mematuhi peraturan perundang-undangan dan ketentuan lain yang berlaku, contohnya dalam Kewajiban Pemenuhan Modal Minimum (KPMM).⁴⁵

⁴³ Ibid., 273.

⁴⁴ Ferry N. Idroes, *Manajemen Risiko Perbankan "Pemahaman Pendekatan 3 Pilar Kesepakatan Basel II Terkait Aplikasi Regulasi dan Pelaksanaannya di Indonesia"* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 55.

⁴⁵ Ibid., 55.

7) Risiko Reputasi

Risiko reputasi merupakan risiko akibat dari tingkat kepercayaan *stakeholder* yang menurun terhadap bank. Risiko ini disebabkan oleh adanya publikasi negatif yang terkait dengan usaha bank atau persepsi negatif terhadap bank, serta adanya strategi komunikasi perusahaan yang kurang efektif.⁴⁶

8) Risiko Strategis

Risiko strategis ini disebabkan oleh pengambilan keputusan atau perencanaan strategis yang kurang tepat, serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis. Risiko strategis dapat terjadi karena perumusan strategi yang kurang tepat dan proses formulasi strategi yang lemah, sistem informasi manajemen yang kurang memadai, penetapan tujuan strategis yang terlalu agresif, implementasi strategi yang kurang tepat, dan kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.⁴⁷

2. IMBT

IMBT merupakan akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa dari si pemberi sewa atau *mu'jir* (bank) kepada si penyewa atau *musta'jir* (nasabah). Akad IMBT ini diawali dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa pada saat akhir periode masa sewa. Akad ini sejenis perpaduan antara kontrak

⁴⁶ Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), 107.

⁴⁷ *Ibid.*, 55.

jual beli dan sewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang membedakan dengan *ijarah* biasa.⁴⁸

a. Rukun dan Syarat *Ijarah*⁴⁹

- 1) Sighat *ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad, terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- 3) Objek akad *ijarah* adalah:
 - a) manfaat barang dan sewa; atau
 - b) manfaat jasa dan upah.

b. Ketentuan Objek *Ijarah*⁵⁰

- 1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.

⁴⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017), 103.

⁴⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

⁵⁰ Ibid

- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijarah*.
- 8) Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

c. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijarah*⁵¹

- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.

⁵¹ Ibid.

2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:

- a) Membayar sewa atau upah (*ujrah*) dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
- b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
- c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁵²

d. Landasan Hukum Akad IMBT⁵³

1) Firman Allah QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ لَنْ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya: “Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami

⁵² Ibid.

⁵³ Ibid.

telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.”

- 2) Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوَاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا،
فَنَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا
بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

Artinya: “Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak.”

- 3) Ijma ulama tentang kebolehan melakukan akad sewa menyewa.
4) Kaidah fiqih:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

3. *Murabahah*

Murabahah merupakan transaksi jual beli suatu barang yang dilakukan antara penjual (bank) dengan pembeli (nasabah). Dimana harga perolehan atau harga beli atas barang tersebut diinformasikan terlebih dahulu oleh bank kepada nasabah. Kemudian pihak bank menentukan harga pokok atau harga perolehan barang ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara bank dengan nasabah. Lalu, nasabah

wajib melunasi hutang atau membayar angsuran sesuai dengan perjanjian atau akad.⁵⁴

a. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah⁵⁵

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

⁵⁴ Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia* (PT. Citra Aditya Bakti, 2009), 176

⁵⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

b. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah⁵⁶

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka

⁵⁶ Ibid.

- a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c. Jaminan dalam *Murabahah*⁵⁷

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Utang dalam *Murabahah*⁵⁸

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia

⁵⁷ Ibid.

⁵⁸ Ibid.

tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*⁵⁹

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam *Murabahah*⁶⁰

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

g. Landasan Hukum Akad *Murabahah*⁶¹

- 1) Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

.... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."

- 2) Hadis Nabi SAW.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَعَلَيْهِ السَّلَامُ قَالَ: تَرَضُّوا، عَنْ إِمَامِ الْبَيْهَقِيِّ (ابن حبان رواه البيهقي و ابن ماجه وصححه)

⁵⁹ Ibid.

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Ibid.

Artinya: Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

3) Ijma' mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5 Hal. 220-222).

4) Kaidah fiqh:

المُعَامَلَاتِ فِي الْأَصْلِ إِلَّا تَحْرِيمُهَا عَلَى دَلِيلٍ يَدُلُّ أَنَّ إِلَّا بَاحَةً.

Artinya: "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

4. *Take Over*

Pengalihan utang dalam perbankan sering disebut dengan *take over*, menurut kamus bahasa Inggris-Indonesia bermakna mengambil alih.⁶² Pengalihan utang (*take over*) merupakan salah satu bentuk layanan bank syariah untuk membantu nasabah yang ingin beralih dari transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.⁶³

a. **Ketentuan Umum**⁶⁴

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- 1) Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/LKK ke bank/LKS;
- 2) *Al-Qardh* adalah akad pinjaman dari LKS kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok

⁶² John M Echols dan Hasan Sadily, *Kamus Inggris Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1990), 578.

⁶³ Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), 231.

⁶⁴ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pengalihan Utang.

pinjaman yang diterimanya kepada LKS pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.

- 3) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada LKK untuk pembelian aset, yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.
- 4) Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembayaran kreditnya.

b. Ketentuan Akad dalam Pembiayaan *Take Over*

Akad dalam pembiayaan *take over* dapat dilakukan melalui empat alternatif berikut:⁶⁵

Alternatif I

- 1) 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 (التام الملك).
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

⁶⁵ Ibid.

- 4) Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud **alternatif I** ini.

Alternatif II⁶⁶

- 1) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
- 2) Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka **1** adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam **alternatif II** ini.

Alternatif III⁶⁷

- 1) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh (المالك) atas aset, nasabah dapat melakukan akad *Ijarah* dengan

⁶⁶ Ibid.

⁶⁷ Ibid.

LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2002.

- 2) Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
- 3) Akad *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- 4) Besar imbalan jasa *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

Alternatif IV⁶⁸

- 1) LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (التمام الملك).
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menyewakan asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad IMBT.
- 4) Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al- Ijarah al-*

⁶⁸ Ibid.

Muntahiyah bi al-Tamlik berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

c. Landasan Hukum Pengalihan Hutang (*Take Over*)⁶⁹

- 1) Firman Allah SWT, QS. Al-Ma'idah [5]:1:

...يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang yang beriman! Penuhilah aqad-aqad itu...”.

- 2) Hadits Nabi riwayat Imam Ibnu Majah, al-Daruquthni, dan yang lain, dari Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ.

Artinya: “Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain.”

- 3) Kaidah Fiqih:

إِلَّا الْمُعَامَلَاتِ فِي الْأَصْلِ تَحْرِيمُهَا عَلَى دَلِيلٍ يُدَلُّ أَنْ إِلَّا بَاحَةٌ.

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

5. KPR

KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk membeli tanah dan/atau bangunan guna dimiliki dengan membayar angsuran cicilan kepada bank pemberi kredit.⁷⁰

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ Audrey Kotandengan, “Take Over Contract (Over the Debtor) Of Credit Home Equity Loans”, (Tesis, Universitas Hasanuddin Makassar), 2.

a. Manfaat

- 1) Pembelian *Property*, terdiri dari :⁷¹
 - a) Pembelian rumah baru dalam keadaan siap huni (*ready stock*) dari *developer* kerjasama.
 - b) Pembelian rumah baru dalam keadaan belum siap huni (*indent*) dari *developer* kerjasama.
 - c) Pembelian rumah baru dari *developer* tidak bekerjasama (kondisi rumah *ready stock*, sertifikat dan IMB pecah per kavling).
 - d) Pembelian rumah bekas (*second*).
 - e) Pembelian apartemen baru dalam keadaan siap huni (*ready stock*) dari *developer* kerjasama.
 - f) Pembelian apartemen baru dari *developer* tidak kerjasama (kondisi apartemen *ready stock*, sertifikat *splitzing*).
 - g) Pembelian apartemen bekas.
 - h) Pembelian Rumah Toko baru dalam keadaan siap huni (*ready stock*) dari *developer* kerjasama.
 - i) Pembelian Ruko baru dari *developer* tidak kerjasama (kondisi Ruko *ready stock*, sertifikat dan IMB pecah per kavling).
 - j) Pembelian Ruko bekas.
 - k) Pembelian tanah kavling dengan luas ≤ 2.500 meter² di dalam kompleks perumahan (*real estate*).

⁷¹ <https://www.brisyariah.co.id>

2) Pembangunan dan Renovasi Rumah⁷²

- a) Pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah (tanah wajib sudah bersertifikat dan sudah dimiliki pemohon serta IMB tersedia.
- b) Pembelian bahan-bahan material untuk renovasi rumah.

3) *Take Over*/Pengalihan Pembiayaan KPR*, terdiri dari:⁷³

- a) Alih pembiayaan (*take over*) dari lembaga keuangan konvensional ke Bank BRISyariah (*hanya berlaku untuk *fixed income*).

4) *Refinancing*/Pembiayaan kembali⁷⁴

Pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah KPR BRISyariah dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah memenuhi syarat dan ketentuan, fasilitas ini wajib menggunakan akad IMBT.

b. Fitur⁷⁵

1) Plafon Pembiayaan

- a) Minimal Rp 25.000.000,-
- b) Maksimal Rp 3.500.000.000,-

2) Uang muka ringan minimal 10%

3) *Bank Finance* (Pembiayaan Bank) hingga 90% *

⁷² Ibid.

⁷³ Ibid.

⁷⁴ Ibid.

⁷⁵ Ibid.

4) Jangka Waktu

- a) Minimum 12 bulan
- b) Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan:
 - (1) Pembelian rumah, baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau *indent*) dan rumah bekas pakai (*second*).
 - (2) Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah.
- c) Maksimum 10 tahun untuk:
 - (1) Pembelian apartemen.
 - (2) Pembelian Ruko dan rumah kantor.
 - (3) Pembelian bahan bangunan untuk renovasi rumah.
 - (4) Take over pembiayaan rumah.
 - (5) Refinancing.
- d) Maksimum 5 tahun:
 - (1) Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

c. Persyaratan Nasabah⁷⁶

- 1) WNI.
- 2) Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).
- 3) Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan).

⁷⁶ Ibid.

- 4) Wiraswasta/pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun.
- 5) Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis.
- 6) Hasil *track record* BI *Checking* dan daftar hitam Bank Indonesia (DHBI) lancar/*clear*.
- 7) Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
- 8) Membuka rekening tabungan di BRISyariah.
- 9) Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan Rp 50.000.000 wajib menyerahkan nomor pokok wajib pajak (NPWP) Pribadi.

IAIN JEMBER

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.

Inti dari pendekatan penelitian ini merupakan uraian tentang pendekatan penelitian yang dipilih, yaitu pendekatan penelitian kualitatif. Dalam penelitian kualitatif, peneliti dituntut untuk menggali data berdasarkan apa yang diucapkan, dirasakan, dan dilakukan oleh partisipan atau sumber data. Peneliti kualitatif harus bersifat “*Perspektif Emic*”, artinya memperoleh data “sebagaimana seharusnya”, bukan berdasarkan pemikiran peneliti itu sendiri, tetapi berdasarkan realita yang terjadi di lapangan, yang dialami, yang dirasakan, dan dipikirkan oleh partisipan.⁷⁷

Sedangkan jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif deskriptif, dimana objek penelitian dapat dinilai secara empirik melalui pemahaman intelektual dan argumentasi secara logis untuk memunculkan konsepsi yang realistis. Dikatakan deskriptif karena data-data yang dikumpulkan berupa informasi yang diperoleh dari hasil *interview*, dokumentasi, dan lain sebagainya.

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan penelitian, dan dilakukan melalui pendekatan kualitatif, peneliti berusaha mengumpulkan sejumlah data atau informasi secara detail.⁷⁸

⁷⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 9.

⁷⁸ *Ibid.*, 225.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di PT Bank BRISyariah KC Banyuwangi yang lokasinya berada di Jl. A. Yani No. 95 A Banyuwangi. Peneliti memilih BRISyariah KC Banyuwangi sebagai tempat penelitian karena produk tersebut merupakan produk unggulan yang tidak semua bank syariah memiliki produk ini. Salah satu bank syariah yang menyediakan produk pembiayaan *take over* KPR yaitu BRISyariah.

C. Subjek Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik *purposive*. *Purposive* adalah sekelompok subjek yang dipilih berdasarkan ciri-ciri atau sifat-sifat populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Teknik *purposive* digunakan untuk tujuan tertentu, seperti penelitian bidang ekonomi. Adanya *purposive* digunakan untuk mengambil sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu dari orang yang dianggap paling tahu tentang apa yang peneliti harapkan atau mungkin sebagai penguasa sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi objek atau situasi sosial yang diteliti.⁷⁹

Subjek penelitian tersebut adalah Bapak Adhitya Sisno Prabowo selaku *Pimpinan Cabang*, Bapak Rizak Mada Astanto dan Bapak Iqbal Taufik selaku *Account Officer*. Subjek yang telah ditentukan dengan pertimbangan tertentu dapat menjawab fokus penelitian yang telah ditentukan, seperti bagaimana perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR

⁷⁹ Ibid., 292.

menggunakan akad *murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi, cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR.

D. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai *setting*, berbagai sumber, dan berbagai cara. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah observasi (pengamatan), *interview* (wawancara), dan dokumentasi dengan penjelasan sebagai berikut:⁸⁰

1. Observasi merupakan pengamatan langsung dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Dengan cara pengamatan langsung, terdapat kemungkinan untuk mencatat hal-hal, perilaku, pertumbuhan, dan sebagainya. Sewaktu kejadian tersebut berlaku, atau sewaktu-waktu perilaku tersebut terjadi. Dengan cara pengamatan data yang langsung mengenai perilaku yang tipikal dari objek dapat dicatat segera dan tidak menggantungkan data berdasarkan ingatan seseorang.⁸¹

Penelitian ini dilakukan dengan cara pengamatan secara langsung di BRISyariah KC Banyuwangi. Observasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis observasi terus terang, maksudnya peneliti dalam melakukan pengumpulan data menyatakan dengan terus terang kepada sumber data bahwa ia sedang melakukan penelitian. Jadi, aktivitas penelitian yang dilakukan oleh peneliti diketahui sejak awal hingga akhir

⁸⁰ Ibid., 224.

⁸¹ Ibid., 227.

oleh objek yang diteliti. Adapun data yang saya peroleh melalui teknik ini adalah:

- a. Letak Lokasi BRISyariah KC Banyuwangi
- b. Aktivitas lembaga mengenai analisis komparatif risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR di BRISyariah KC Banyuwangi, seperti pengajuan pembiayaan dan lain sebagainya.

2. *Interview* (wawancara)

Wawancara merupakan komunikasi atau pembicaraan dua arah yang dilakukan secara langsung maupun tidak langsung oleh pewawancara dan responden untuk menggali informasi yang relevan dengan tujuan penelitian.⁸² Adapun penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu wawancara tidak terstruktur atau bebas. Yang dimaksud dengan wawancara tidak terstruktur atau bebas ialah peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap dalam pengumpulan data. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.⁸³ Informan pada penelitian ini adalah Pimpinan Cabang dan AO BRISyariah KC Banyuwangi.

Adapun teknik wawancara ini digunakan untuk memperoleh data tentang:

⁸² Ibid., 233.

⁸³ Ibid., 234.

- a. Perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi.
- b. Cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR.

3. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu yang mana dapat berbentuk tulisan, gambar, karya-karya monumental dari seseorang. Pengumpulan data-data atau informasi yang mendukung dan berkaitan dengan masalah penelitian ini dapat dilakukan dengan cara dokumentasi. Pengumpulan data dengan dokumen meliputi catatan harian dan foto.⁸⁴

Tujuan dari teknik dokumentasi adalah untuk memperoleh data mengenai:

- a. Sejarah berdirinya BRISyariah
- b. Visi dan misi BRISyariah
- c. Struktur organisasi BRISyariah KC Banyuwangi
- d. Data-data lain yang berkaitan dengan analisis komparatif risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR di BRISyariah KC Banyuwangi.

⁸⁴ Ibid., 240.

E. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu prosedur penelitian yang menggunakan data deskriptif berupa kata-kata tertulis ataupun lisan dari sumber yang berkaitan dengan penelitian. Sugiyono mengemukakan pendapat Miles dan Huberman bahwa analisis data kualitatif aktivitasnya dilakukan dalam bentuk interaksi melalui tiga analisa, yaitu reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan kesimpulan (*verification*).⁸⁵

Berikut merupakan prosedur pengolahan data yang digunakan untuk teknik analisis data dalam penelitian ini:

1. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh dari lapangan yang jumlahnya cukup banyak, untuk itu perlu dicatat secara lebih teliti dan lebih rinci. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, mencari pola dan tema pada hal-hal yang penting. Setelah melakukan wawancara, penulis langsung memindahkan ke dalam bentuk tulisan dan mengelompokkan data-data tersebut.⁸⁶

2. *Data Display* (Penyajian Data)

Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya adalah menyajikan data. Penyajian data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif. Selain itu, penulis juga menyajikan dalam

⁸⁵ Ibid., 243.

⁸⁶ Ibid., 247.

bentuk tabel dan gambar, sehingga tujuan dari penelitian ini dapat terjawab.⁸⁷

3. *Conclusion Drawing/ Verification*

Langkah selanjutnya dalam analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi.⁸⁸ Pada tahap akhir, data yang tersaji harus dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, sehingga diperoleh kesimpulan tentang perbandingan risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR, cara BRISyariah Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR.

F. Keabsahan Data

Hasil penelitian harus dipertanggungjawabkan dengan melakukan pengecekan tentang keabsahan data yang telah diperoleh untuk membuktikan bahwa data yang telah diamati oleh peneliti sesuai dengan realita yang terjadi di lapangan. Adapun teknik dalam pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik triangulasi. Teknik triangulasi disini diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.⁸⁹ Dalam hal ini, peneliti menggunakan triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas data dengan cara mengecek data terkait yang diperoleh dari sumber yang sama dengan teknik yang berbeda.

⁸⁷ Ibid., 249.

⁸⁸ Ibid., 252.

⁸⁹ Ibid., 267.

Jadi, dalam Triangulasi teknik pengumpulan data ini, peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data mana yang dianggap benar apabila data diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi.⁹⁰

G. Tahap-Tahap Penelitian

Bagian tahap penelitian ini merupakan bagian rencana penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. Dimulai dari penelitian terdahulu, pengembangan desain, penelitian sebenarnya, hingga sampai pada penelitian laporan. Adapun tahap-tahap penelitian sebagai berikut:

1. Pra penelitian, pada tahap ini peneliti melakukan observasi di BRISyariah KC Banyuwangi mengenai izin akan melakukan penelitian.
2. Menyusun rancangan penelitian, perencanaan, penentuan segala sesuatu dan perlengkapan yang diperlukan dalam kegiatan penelitian. Kemudian menyerahkan surat izin penelitian dan proposal pada BRISyariah KC Banyuwangi untuk memberi izin penelitian mengenai analisis komparatif risiko akad IMBT dan akad *murabahah* pada produk *take over* KPR di BRISyariah KC Banyuwangi.
3. Kegiatan penelitian ini akan diawali dengan pengumpulan data dengan teknik observasi (pengamatan), *interview* (wawancara), dan dokumentasi dengan subjek penelitian yang sudah ditentukan, yaitu Pimpinan Cabang dan AO BRISyariah KC Banyuwangi. Apabila data telah terkumpul, maka peneliti akan menganalisis dan menguji kredibilitasnya.

⁹⁰ Ibid., 274.

4. Penulisan laporan atau penulisan hasil penelitian. Data yang sudah dianalisis, akan ditulis dalam bentuk laporan dengan memperhatikan tata cara penulisan seperti yang ada pada buku pedoman karya tulis ilmiah, agar mendapatkan hasil yang benar dan mudah dipahami.



BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Objek Penelitian

1. Sejarah Singkat BRI Syariah

PT. Bank BRI Syariah resmi beroperasi berdasarkan izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat Nomor 10/67/KEP.GBI/DpG/2008. Pada tanggal 17 November 2008, PT Bank BRI Syariah secara resmi beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam. Sejak saat ini, tanggal 17 November ditetapkan sebagai hari ulang tahun PT Bank BRI Syariah. Sejarah BRI Syariah berawal pada tanggal 19 Desember 2007 saat PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., mengakuisisi Bank Jasa Arta. Setelah mendapat izin dari Bank Indonesia pada tanggal 16 Oktober 2008 melalui surat Nomor 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, PT Bank BRI Syariah kemudian secara resmi menjalankan kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah pada tanggal 17 November 2008. Setelah sebelumnya sempat menjalankan kegiatan usaha bank secara konvensional.⁹¹

Nama BRI Syariah dipilih untuk menggambarkan secara langsung hubungan PT Bank Rakyat Indonesia. BRISyariah merupakan anak perusahaan dari Bank Rakyat Indonesia yang akan melayani kebutuhan perbankan masyarakat Indonesia dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah.

⁹¹ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah (19 Oktober 2019)

Kegiatan usaha BRISyariah semakin kokoh setelah ditandatangani Akta Pemisahan Unit Usaha Syariah (APUUS) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRISyariah (proses *spin off*). Penandatanganan akta pemisahan tersebut dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama BRI dan Bapak Venje Rahadjo selaku Direktur Utama BRISyariah, sebagaimana akta pemisahan APUUS Nomor 27 tanggal 19 Desember 2008 dibuat dihadapan notaris Fathiah Helmi SH di Jakarta. Peleburan unit usaha syariah Bank Rakyat Indonesia ke dalam BRISyariah ini berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan yang bernilai strategis ini sebagai bentuk dukungan nyata induk perusahaan kepada kegiatan operasional BRISyariah.

Sebagai bagian dari keluarga besar BRI, BRISyariah mendapat dukungan penuh dari BRI sebagai pemegang saham sebagaimana tercermin dari penambahan modal disetor yang dilakukan sebanyak dua kali di tahun 2008, sehingga saat ini BRISyariah menjadi salah satu bank syariah dengan struktur permodalan yang kuat.⁹²

Sedangkan untuk BRISyariah kantor cabang Banyuwangi diresmikan pada tanggal 1 Oktober 2012, kemudian semakin berkembang dan memperluas wilayah *outlet* layanan mikro meliputi wilayah Rogojampi dan Genteng. Layanan untuk wilayah Rogojampi dan Genteng tersebut mulai beroperasi terhitung mulai tanggal 1 April 2013 dan *survive* hingga sekarang.

⁹² Ibid.

Untuk pimpinan BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi telah berganti tiga kali sampai sekarang. Pertama, dijabat oleh Bapak Alkaf Zein (2012-2013). Kedua, dijabat oleh Bapak Eric Kurniawan (Januari-April 2014). Ketiga, dijabat oleh Bapak Adhitya Sisno Prabowo (September 2018 – Sekarang).⁹³

2. Visi dan Misi BRI Syariah

a. Visi BRI Syariah⁹⁴

Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

b. Misi BRI Syariah⁹⁵

- 1) Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- 2) Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- 3) Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- 4) Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

⁹³ Hari Cahyono, *wawancara*, 02 Januari 2019.

⁹⁴ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi (19 Oktober 2019)

⁹⁵ Ibid.

c. **Motto PT. Bank BRI Syariah**⁹⁶

BRISyariah mempunyai motto yang berbunyi “Bersama Wujudkan Harapan Bersama” sebagai perwujudan dari visi dan misi BRISyariah sendiri yang mempunyai arti bahwa BRISyariah ingin menjelaskan bahwa seluruh *stakeholder* BRISyariah baik internal (seluruh karyawan) maupun eksternal (nasabah) merupakan instrumen yang penting dalam rangka mewujudkan seluruh harapan *stakeholder*.

d. **Nilai-nilai Budaya Kerja PT. Bank BRI Syariah (PASTI OKE)**⁹⁷

Profesional Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai dengan standar teknis dan etika yang telah ditentukan.

Antusias Semangat atau dorongan untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja.

Penghargaan terhadap SDM Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal sejak perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukannya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

Tawakal Optimisme yang diawali dengan doa dan dimanifestasikan melalui upaya yang sungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

⁹⁶ Hari Cahyono, *wawancara*, 02 Januari 2019.

⁹⁷ Ibid.

Integritas Kesesuaian antara kata dan perbuatan dalam menerapkan etika kerja, nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga dapat dipercaya juga senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.

Berorientasi Bisnis Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berpikir dan berbuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaannya.

Kepuasan Pelanggan Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal di lingkungan perusahaan.

e. Tujuan perusahaan PT Bank BRI Syariah⁹⁸

BRISyariah merupakan bank yang terbilang baru, bank yang mulai beroperasi pada tahun 2009 ini terus melakukan berbagai persiapan dan pembenahan dalam rangka membangun fondasi yang kokoh untuk menunjang pertumbuhan bank. Untuk mengembangkan pelayanan jaringan BRISyariah mengembangkan layanan penjualan melalui sinergi dengan Bank Rakyat Indonesia dalam bentuk Unit Pelayanan Syariah (UPS) atau Unit Mikro untuk melayani sektor UMKM (Usaha Mikro kecil Menengah).

BRISyariah juga akan mempersiapkan peluncuran produk baru baik pendanaan maupun pembiayaan yang akan difokuskan pada

⁹⁸ www.brisyariah.co.id (19 Oktober 2019)

segmen UMKM dan konsumen sesuai dengan visinya menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

Keseluruhan inisiatif ini tentunya tidak akan berhasil dilaksanakan tanpa dukungan sumber daya manusia yang handal. Selain menggiatkan program rekrutmen untuk mengisi posisi lowong. BRISyariah juga akan menyelenggarakan berbagai pelatihan untuk meningkatkan pengetahuan dan keahlian kerja.

Hal lain yang tidak kalah penting dilakukan BRISyariah adalah memperkuat sistem teknologi informasi untuk mendukung kegiatan operasional bank sehari-hari. Bank akan mengimplementasikan *Core Banking System* dan mengembangkan layanan prima bagi nasabah.⁹⁹

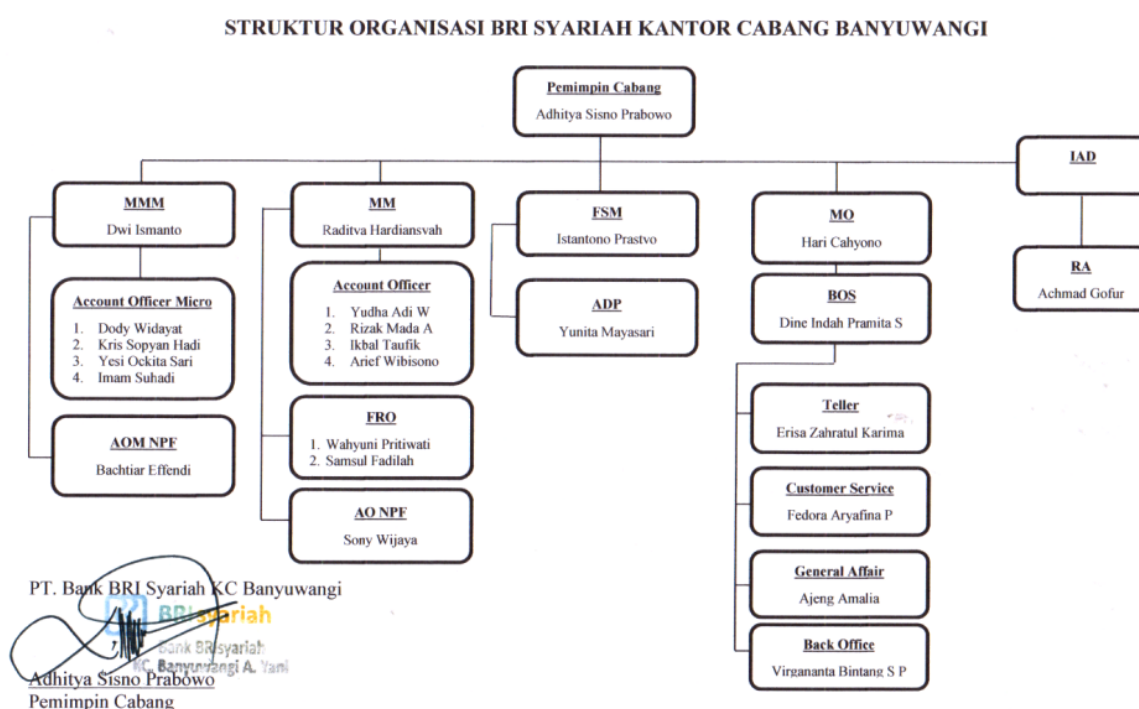
3. Struktur Organisasi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi

Setiap organisasi mempunyai tujuan yang telah direncanakan dan ditetapkan. Langkah utama dalam mencapai tujuan tersebut adalah dengan merencanakan dan merumuskan stuktur organisasi yang sesuai dengan kondisi dan kebutuhan organisasi. Agar tujuan yang telah ditetapkan dapat tercapai, maka orang yang bekerja dalam suatu organisasi harus mengetahui dan mengerti akan tugas, tanggungjawab dan wewenangnya. Untuk menggambarkan secara sistematis hubungan kerja antar unsur-unsur

⁹⁹ Ibid.

organisasi maka harus ada struktur organisasi yang jelas. Adapun struktur organisasi pada PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi adalah sebagai berikut :¹⁰⁰

Gambar 4.1
Struktur Organisasi PT Bank BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi



B. Penyajian Data dan Analisis

Penyajian data merupakan bagian yang mengungkapkan data yang dihasilkan dalam penelitian yang disesuaikan dengan fokus permasalahan dan analisa data yang relevan. Sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi. Secara berurutan akan disajikan data-data hasil penelitian yang mengacu pada fokus penelitian.

¹⁰⁰ Hari Cahyono, wawancara, 17 Oktober 2019.

1. Perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad *Murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi.

Secara umum, risiko yang dihadapi oleh perbankan syariah relatif sama dengan dengan risiko dihadapi oleh bank konvensional. Hanya saja, bank syariah memiliki keunikan tersendiri dalam menghadapi risiko yang ada, karena bank syariah harus mengikuti prinsip-prinsip syariah. Risiko yang harus dihadapi oleh bank syariah ini seperti risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko likuiditas. Risiko ini muncul karena isi neraca bank syariah berbeda dengan bank konvensional. Dalam hal ini, pola bagi hasil yang dilakukan oleh bank syariah menambah kemungkinan risiko-risiko lain, seperti *withdrawl risk*, *fiduciary risk*, dan *displaced commercial risk* yang merupakan contoh risiko unik yang harus dihadapi oleh bank syariah.¹⁰¹

Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Ikbal selaku AO di BRISyariah KC Banyuwangi menjelaskan bahwa:

“Risiko pada pembiayaan *take over* KPR ini biasanya nasabah melakukan *take over* karena sudah tidak mampu membayar angsuran di bank sebelumnya, jadi seakan-akan melakukan *take over* kepada bank lain untuk memperpanjang jangka waktu pembiayaan agar jumlah angsuran lebih rendah daripada angsuran di bank sebelumnya.¹⁰²

¹⁰¹ Khaerul Umam, *Manajemen Perbankan Syariah* (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 134.

¹⁰² Ikbal Taufik, *wawancara*, 22 Oktober 2019.

Menurut Bapak Mada selaku AO di BRISyariah KC Banyuwangi mengatakan bahwa:

“Risiko pada pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* lebih besar karena apabila nasabah macet dalam membayar angsuran, maka sisa pokok yang harus dibayarkan lebih besar daripada sisa marginnya. Karena setiap bulan jumlah angsuran pokok yang dibayarkan semakin besar sedangkan marginnya setiap bulan semakin kecil atau disebut dengan angsuran anuitas.¹⁰³

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa risiko yang terjadi pada pembiayaan *take over* KPR, baik menggunakan akad *murabahah* ataupun menggunakan akad IMBT sangat kecil antara 1% hingga 5%. Karena sebelum memberikan pembiayaan, pihak BRISyariah telah melakukan mitigasi risiko dan analisa nasabah sedetail mungkin. Jaminan yang digunakan pada pembiayaan *take over* KPR, yaitu rumah yang dibeli. Namun dalam hal ini, jaminan yang paling likuid yang digunakan oleh bank, yaitu *character* dan *capacity* dari calon nasabah tersebut.

2. Cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *Murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR.

Menurut Bapak Mada selaku AO di BRISyariah KC Banyuwangi memaparkan sebagai berikut:

“Untuk mengantisipasi adanya risiko pada kedua akad tersebut, dilakukan dengan cara menghitung *repayment capacity* dari calon nasabah agar kami bisa memberi pembiayaan dengan akad yang sesuai dengan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran

¹⁰³ Rizak Mada Astanto, *wawancara*, 22 Oktober 2019.

setiap bulannya. Lalu yang kedua dengan cara melihat calon nasabahnya, apabila calon nasabah dirasa mampu, namun usianya sudah tua, maka lebih disarankan untuk menggunakan akad IMBT, karena kemungkinan meninggal lebih besar, jadi sisa pokok yang akan dibayarkan pada saat pembiayaan semakin lama semakin menurun. Tetapi apabila menggunakan akad murabahah, sisa pokok yang akan dibayarkan pada saat pembiayaan setiap bulannya semakin meningkat.¹⁰⁴

Menurut Bapak Ikbal selaku AO di BRISyariah KC Banyuwangi memaparkan sebagai berikut:

“Untuk meminimalisir adanya risiko pada pembiayaan *take over* KPR, kami melakukan peninjauan kepada calon nasabah terlebih dahulu, dengan cara verifikasi, investigasi, dan analisa. Disini kami dapat mengetahui bahwa nasabah tersebut layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan. Tidak berhenti disitu, apabila calon nasabah dirasa layak untuk diberikan pembiayaan, kami mengajukan proposal pembiayaan yang berisi data-data nasabah yang kami dapat dari hasil peninjauan sebelumnya kepada Bapak Adhit untuk diberikan keputusan. Setelah mendapat persetujuan dari Bapak Adhit, kami melakukan persetujuan komite untuk akad kepada notaris dan ADP. Setelah itu, baru kami dapat melakukan akad kepada calon nasabah pembiayaan *take over* KPR.¹⁰⁵

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa semua pembiayaan pasti berhadapan dengan risiko. Namun, untuk mengantisipasi adanya risiko tersebut, pihak BRISyariah KC Banyuwangi melakukan beberapa cara untuk memantau calon nasabahnya, seperti:

- a. Verifikasi ke tempat kerja atau usaha calon nasabah.
- b. Investigasi ke lingkungan sekitar calon nasabah dengan masyarakat.
- c. Investigasi agunan calon nasabah.
- d. Slip gaji atau laporan keuangan calon nasabah.
- e. Analisa rekening koran calon nasabah.

¹⁰⁴ Rizak Mada Astanto, *wawancara*, 25 Oktober 2019.

¹⁰⁵ Ikbal Taufik, *wawancara*, 25 Oktober 2019.

- f. SLIK OJK.
- g. Analisa legalitas kantor atau usaha tempat nasabah bekerja.
- h. Pengajuan berkas.

C. Pembahasan Temuan

Berdasarkan hasil analisis peneliti dari data yang diperoleh dengan wawancara, observasi, dan dokumentasi yang berkenaan dengan perbandingan risiko akad IMBT dan akad *Murabahah* pada produk *take over* KPR, maka hasil tersebut perlu diadakan pembahasan terhadap hasil temuan dalam bentuk interpretasi dan dikaitkan dengan teori-teori yang relevan berkaitan dengan topik penelitian ini, untuk itu pembahasan temuan ini akan disesuaikan dengan sub yang menjadi pokok pembahasan, guna mempermudah dalam menjawab pertanyaan yang menjadi landasan dalam melakukan penelitian. Hasil temuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Perbandingan antara risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk *take over* KPR menggunakan akad *Murabahah* di BRISyariah KC Banyuwangi

Pengalihan utang dalam perbankan sering disebut dengan *take over*, menurut kamus bahasa Inggris-Indonesia bermakna mengambil alih.¹⁰⁶ Menurut Fatwa DSN-MUI, pengalihan utang (*take over*) merupakan salah satu bentuk layanan bank syariah untuk membantu nasabah yang ingin

¹⁰⁶ John M Echols dan Hasan Sadily. *Kamus Inggris Indonesia* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1990), 578.

beralih dari transaksi nonsyariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan syariah.¹⁰⁷

a. Ketentuan Umum¹⁰⁸

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan:

- 1) Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari bank/LKK ke bank/LKS;
- 2) Al-Qardh adalah 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.
- 3) Nasabah adalah (calon) nasabah LKS yang mempunyai kredit (utang) kepada LKK untuk pembelian aset yang ingin mengalihkan utangnya ke LKS.
- 4) Aset adalah aset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari LKK dan belum lunas pembiayaan kreditnya.

b. Ketentuan Akad dalam pembiayaan *take over*

Akad dalam Pembiayaan *Take Over* dapat dilakukan melalui empat alternatif berikut:¹⁰⁹

Alternatif I

- 1) LKS memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang)-nya; dan dengan demikian, aset

¹⁰⁷ Eti Rochaety dan Ratih Tresnati, *Kamus Istilah Ekonomi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2005), 231.

¹⁰⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pengalihan Utang.

¹⁰⁹ Ibid.

yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh (التام الملك).

- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud **alternatif I** ini.

Alternatif II¹¹⁰

- 1) LKS membeli sebagian aset nasabah, dengan seizin LKK; sehingga dengan demikian, terjadilah *syirkah al-milk* antara LKS dan nasabah terhadap aset tersebut.
- 2) Bagian aset yang dibeli oleh LKS sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian aset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada LKK.
- 3) LKS menjual secara *murabahah* bagian aset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.

¹¹⁰ Ibid.

- 4) Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud dalam **alternatif II** ini.

Alternatif III¹¹¹

- 1) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas aset, nasabah dapat melakukan akad *ijarah* dengan LKS, sesuai dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2002.
- 2) Apabila diperlukan, LKS dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001.
- 3) Akad *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksudkan angka 2.
- 4) Besar imbalan jasa *ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan LKS kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

Alternatif IV¹¹²

- 1) 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 (التام الملك).

¹¹¹ Ibid.

¹¹² Ibid.

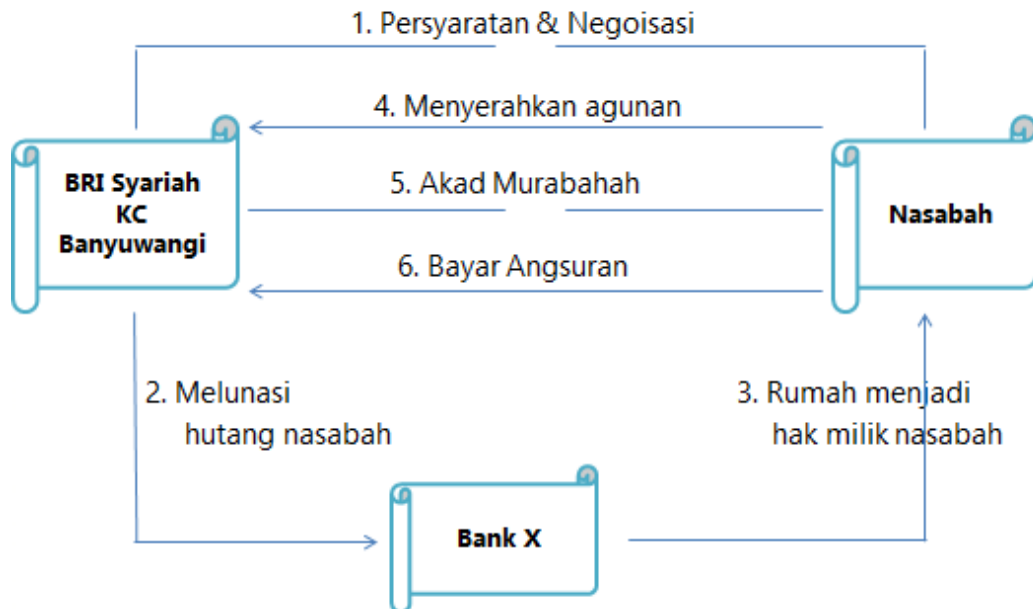
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada LKS, dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada LKS.
- 3) LKS menyewakan aset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad IMBT.
- 4) Fatwa DSN Nomor 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT berlaku pula dalam pelaksanaan pembiayaan pengalihan utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

Dari penjelasan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pada ketentuan akad yang tertera di Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Utang (*take over*), ada empat alternatif akad yang digunakan, yakni akad *murabahah* (alternatif I), akad MMQ (alternatif II), akad *ijarah* (alternatif III), dan akad IMBT (alternatif IV). Namun, yang digunakan untuk pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB ini hanya dua alternatif akad saja, yakni akad *murabahah* (alternatif I) dan akad IMBT (alternatif IV).

Berikut skema pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB menggunakan akad *murabahah* dan akad IMBT:

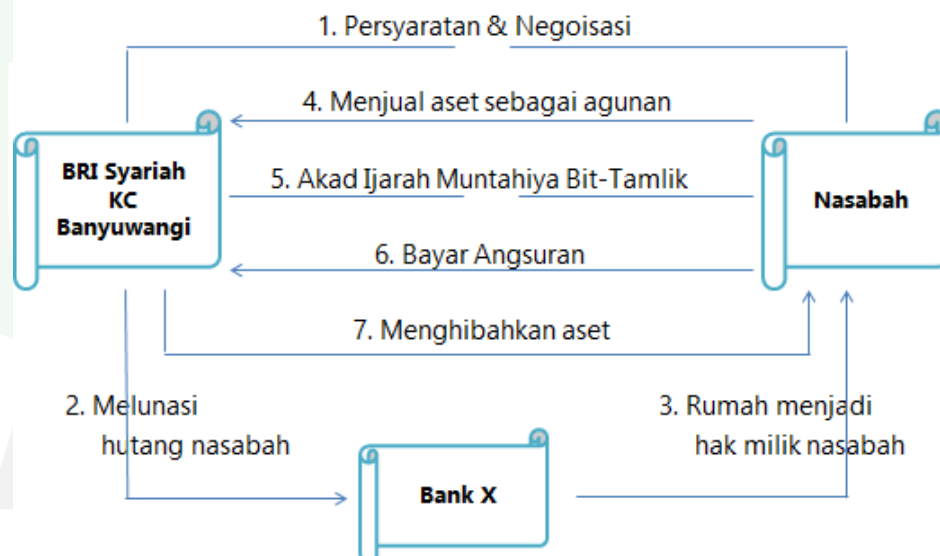
IAIN JEMBER

Gambar 4.2
Skema Pembiayaan *Take Over* KPR menggunakan Akad *Murabahah*



Sumber: Wawancara, diolah

Gambar 4.3
Skema Pembiayaan *Take Over* KPR menggunakan akad *IMBT*



Sumber: Wawancara, diolah

Perbedaan antara pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* dengan *take over* KPR menggunakan akad *IMBT* terletak pada

sistem angsuran perbulannya. Apabila pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *murabahah*, maka angsuran yang digunakan adalah angsuran anuitas, sedangkan akad IMBT menggunakan angsuran efektif. Perbedaan pada keduanya terletak pada angsuran pokok dan margin yang ditetapkan oleh bank. Maka dari itu, risiko yang terdapat pada kedua akad tersebut juga berbeda.

Berikut perbandingan tabel angsuran *take over* menggunakan akad *murabahah* dengan akad IMBT:

Tabel 4.1
Gambar Angsuran *Take Over* KPR menggunakan Akad *Murabahah*

Periode	Tanggal	Pokok	Margin	Angsuran	Saldo pokok
					350,000,000.00
1	Mar-18	1,392,100.12	3,937,500.00	5,329,600.12	348,607,899.88
2	Apr-18	1,407,761.25	3,921,838.87	5,329,600.12	347,200,138.64
3	May-18	1,423,598.56	3,906,001.56	5,329,600.12	345,776,540.08
4	Jun-18	1,439,614.04	3,889,986.08	5,329,600.12	344,336,926.03
5	Jul-18	1,455,809.70	3,873,790.42	5,329,600.12	342,881,116.33
6	Aug-18	1,472,187.56	3,857,412.56	5,329,600.12	341,408,928.77
7	Sep-18	1,488,749.67	3,840,850.45	5,329,600.12	339,920,179.10
8	Oct-18	1,505,498.10	3,824,102.01	5,329,600.12	338,414,681.00
9	Nov-18	1,522,434.96	3,807,165.16	5,329,600.12	336,892,246.04
10	Dec-18	1,539,562.35	3,790,037.77	5,329,600.12	335,352,683.69
11	Jan-19	1,556,882.43	3,772,717.69	5,329,600.12	333,795,801.26
12	Feb-19	1,574,397.35	3,755,202.76	5,329,600.12	332,221,403.91
13	Mar-19	1,592,109.33	3,737,490.79	5,329,600.12	330,629,294.58
14	Apr-19	1,610,020.56	3,719,579.56	5,329,600.12	329,019,274.03
15	May-19	1,628,133.29	3,701,466.83	5,329,600.12	327,391,140.74
16	Jun-19	1,646,449.79	3,683,150.33	5,329,600.12	325,744,690.95
17	Jul-19	1,664,972.35	3,664,627.77	5,329,600.12	324,079,718.61
18	Aug-19	1,683,703.28	3,645,896.83	5,329,600.12	322,396,015.32
19	Sep-19	1,702,644.95	3,626,955.17	5,329,600.12	320,693,370.38
20	Oct-19	1,721,799.70	3,607,800.42	5,329,600.12	318,971,570.67

21	Nov-19	1,741,169.95	3,588,430.17	5,329,600.12	317,230,400.73
22	Dec-19	1,760,758.11	3,568,842.01	5,329,600.12	315,469,642.61
23	Jan-20	1,780,566.64	3,549,033.48	5,329,600.12	313,689,075.97
24	Feb-20	1,800,598.01	3,529,002.10	5,329,600.12	311,888,477.96
25	Mar-20	1,820,854.74	3,508,745.38	5,329,600.12	310,067,623.22
26	Apr-20	1,841,339.36	3,488,260.76	5,329,600.12	308,226,283.86
27	May-20	1,862,054.43	3,467,545.69	5,329,600.12	306,364,229.43
28	Jun-20	1,883,002.54	3,446,597.58	5,329,600.12	304,481,226.90
29	Jul-20	1,904,186.32	3,425,413.80	5,329,600.12	302,577,040.58
30	Aug-20	1,925,608.41	3,403,991.71	5,329,600.12	300,651,432.17
31	Sep-20	1,947,271.51	3,382,328.61	5,329,600.12	298,704,160.66
32	Oct-20	1,969,178.31	3,360,421.81	5,329,600.12	296,734,982.35
33	Nov-20	1,991,331.57	3,338,268.55	5,329,600.12	294,743,650.78
34	Dec-20	2,013,734.05	3,315,866.07	5,329,600.12	292,729,916.73
35	Jan-21	2,036,388.56	3,293,211.56	5,329,600.12	290,693,528.18
36	Feb-21	2,059,297.93	3,270,302.19	5,329,600.12	288,634,230.25
37	Mar-21	2,082,465.03	3,247,135.09	5,329,600.12	286,551,765.22
38	Apr-21	2,105,892.76	3,223,707.36	5,329,600.12	284,445,872.46
39	May-21	2,129,584.05	3,200,016.07	5,329,600.12	282,316,288.41
40	Jun-21	2,153,541.87	3,176,058.24	5,329,600.12	280,162,746.53
41	Jul-21	2,177,769.22	3,151,830.90	5,329,600.12	277,984,977.31
42	Aug-21	2,202,269.12	3,127,330.99	5,329,600.12	275,782,708.19
43	Sep-21	2,227,044.65	3,102,555.47	5,329,600.12	273,555,663.54
44	Oct-21	2,252,098.90	3,077,501.21	5,329,600.12	271,303,564.63
45	Nov-21	2,277,435.02	3,052,165.10	5,329,600.12	269,026,129.62
46	Dec-21	2,303,056.16	3,026,543.96	5,329,600.12	266,723,073.45
47	Jan-22	2,328,965.54	3,000,634.58	5,329,600.12	264,394,107.91
48	Feb-22	2,355,166.41	2,974,433.71	5,329,600.12	262,038,941.51
49	Mar-22	2,381,662.03	2,947,938.09	5,329,600.12	259,657,279.48
50	Apr-22	2,408,455.72	2,921,144.39	5,329,600.12	257,248,823.76
51	May-22	2,435,550.85	2,894,049.27	5,329,600.12	254,813,272.90
52	Jun-22	2,462,950.80	2,866,649.32	5,329,600.12	252,350,322.10
53	Jul-22	2,490,659.00	2,838,941.12	5,329,600.12	249,859,663.11
54	Aug-22	2,518,678.91	2,810,921.21	5,329,600.12	247,340,984.20
55	Sep-22	2,547,014.05	2,782,586.07	5,329,600.12	244,793,970.15
56	Oct-22	2,575,667.95	2,753,932.16	5,329,600.12	242,218,302.20
57	Nov-22	2,604,644.22	2,724,955.90	5,329,600.12	239,613,657.98
58	Dec-22	2,633,946.47	2,695,653.65	5,329,600.12	236,979,711.51
59	Jan-23	2,663,578.36	2,666,021.75	5,329,600.12	234,316,133.15
60	Feb-23	2,693,543.62	2,636,056.50	5,329,600.12	231,622,589.53
61	Mar-23	2,723,845.99	2,605,754.13	5,329,600.12	228,898,743.54
62	Apr-23	2,754,489.25	2,575,110.86	5,329,600.12	226,144,254.29
63	May-23	2,785,477.26	2,544,122.86	5,329,600.12	223,358,777.03
64	Jun-23	2,816,813.88	2,512,786.24	5,329,600.12	220,541,963.15
65	Jul-23	2,848,503.03	2,481,097.09	5,329,600.12	217,693,460.12
66	Aug-23	2,880,548.69	2,449,051.43	5,329,600.12	214,812,911.42
67	Sep-23	2,912,954.87	2,416,645.25	5,329,600.12	211,899,956.56
68	Oct-23	2,945,725.61	2,383,874.51	5,329,600.12	208,954,230.95
69	Nov-23	2,978,865.02	2,350,735.10	5,329,600.12	205,975,365.93
70	Dec-23	3,012,377.25	2,317,222.87	5,329,600.12	202,962,988.68

71	Jan-24	3,046,266.50	2,283,333.62	5,329,600.12	199,916,722.18
72	Feb-24	3,080,536.99	2,249,063.12	5,329,600.12	196,836,185.19
73	Mar-24	3,115,193.04	2,214,407.08	5,329,600.12	193,720,992.15
74	Apr-24	3,150,238.96	2,179,361.16	5,329,600.12	190,570,753.19
75	May-24	3,185,679.15	2,143,920.97	5,329,600.12	187,385,074.05
76	Jun-24	3,221,518.04	2,108,082.08	5,329,600.12	184,163,556.01
77	Jul-24	3,257,760.11	2,071,840.01	5,329,600.12	180,905,795.90
78	Aug-24	3,294,409.92	2,035,190.20	5,329,600.12	177,611,385.98
79	Sep-24	3,331,472.03	1,998,128.09	5,329,600.12	174,279,913.96
80	Oct-24	3,368,951.09	1,960,649.03	5,329,600.12	170,910,962.87
81	Nov-24	3,406,851.79	1,922,748.33	5,329,600.12	167,504,111.08
82	Dec-24	3,445,178.87	1,884,421.25	5,329,600.12	164,058,932.21
83	Jan-25	3,483,937.13	1,845,662.99	5,329,600.12	160,574,995.08
84	Feb-25	3,523,131.42	1,806,468.69	5,329,600.12	157,051,863.66
85	Mar-25	3,562,766.65	1,766,833.47	5,329,600.12	153,489,097.00
86	Apr-25	3,602,847.78	1,726,752.34	5,329,600.12	149,886,249.23
87	May-25	3,643,379.82	1,686,220.30	5,329,600.12	146,242,869.41
88	Jun-25	3,684,367.84	1,645,232.28	5,329,600.12	142,558,501.57
89	Jul-25	3,725,816.98	1,603,783.14	5,329,600.12	138,832,684.60
90	Aug-25	3,767,732.42	1,561,867.70	5,329,600.12	135,064,952.18
91	Sep-25	3,810,119.41	1,519,480.71	5,329,600.12	131,254,832.77
92	Oct-25	3,852,983.25	1,476,616.87	5,329,600.12	127,401,849.52
93	Nov-25	3,896,329.31	1,433,270.81	5,329,600.12	123,505,520.21
94	Dec-25	3,940,163.02	1,389,437.10	5,329,600.12	119,565,357.19
95	Jan-26	3,984,489.85	1,345,110.27	5,329,600.12	115,580,867.34
96	Feb-26	4,029,315.36	1,300,284.76	5,329,600.12	111,551,551.98
97	Mar-26	4,074,645.16	1,254,954.96	5,329,600.12	107,476,906.82
98	Apr-26	4,120,484.92	1,209,115.20	5,329,600.12	103,356,421.90
99	May-26	4,166,840.37	1,162,759.75	5,329,600.12	99,189,581.53
100	Jun-26	4,213,717.33	1,115,882.79	5,329,600.12	94,975,864.20
101	Jul-26	4,261,121.65	1,068,478.47	5,329,600.12	90,714,742.56
102	Aug-26	4,309,059.27	1,020,540.85	5,329,600.12	86,405,683.29
103	Sep-26	4,357,536.18	972,063.94	5,329,600.12	82,048,147.11
104	Oct-26	4,406,558.46	923,041.65	5,329,600.12	77,641,588.65
105	Nov-26	4,456,132.25	873,467.87	5,329,600.12	73,185,456.40
106	Dec-26	4,506,263.73	823,336.38	5,329,600.12	68,679,192.67
107	Jan-27	4,556,959.20	772,640.92	5,329,600.12	64,122,233.46
108	Feb-27	4,608,224.99	721,375.13	5,329,600.12	59,514,008.47
109	Mar-27	4,660,067.52	669,532.60	5,329,600.12	54,853,940.95
110	Apr-27	4,712,493.28	617,106.84	5,329,600.12	50,141,447.66
111	May-27	4,765,508.83	564,091.29	5,329,600.12	45,375,938.83
112	Jun-27	4,819,120.81	510,479.31	5,329,600.12	40,556,818.02
113	Jul-27	4,873,335.92	456,264.20	5,329,600.12	35,683,482.11
114	Aug-27	4,928,160.95	401,439.17	5,329,600.12	30,755,321.16
115	Sep-27	4,983,602.76	345,997.36	5,329,600.12	25,771,718.41
116	Oct-27	5,039,668.29	289,931.83	5,329,600.12	20,732,050.12
117	Nov-27	5,096,364.56	233,235.56	5,329,600.12	15,635,685.56
118	Dec-27	5,153,698.66	175,901.46	5,329,600.12	10,481,986.91
119	Jan-28	5,211,677.77	117,922.35	5,329,600.12	5,270,309.14
120	Feb-28	5,270,309.14	59,290.98	5,329,600.12	0.00

Sumber: Wawancara, diolah

Tabel 4.2
Gambar Angsuran *Take Over* KPR menggunakan Akad IMBT

PERIODE	TANGGAL ANGSURAN	TOTAL ANGSURAN	POKOK	UJROH	SISA POKOK	SISA UJROH
0	Kamis, Februari 22, 2018	-	-	-	350,000,000	472,500,000
1	Kamis, Maret 22, 2018	6,854,167	2,916,667	3,937,500	347,083,333	468,562,500
2	Minggu, April 22, 2018	6,821,354	2,916,667	3,904,688	344,166,667	460,753,125
3	Selasa, Mei 22, 2018	6,788,542	2,916,667	3,871,875	341,250,000	453,009,375
4	Jumat, Juni 22, 2018	6,755,729	2,916,667	3,839,063	338,333,333	445,331,250
5	Minggu, Juli 22, 2018	6,722,917	2,916,667	3,806,250	335,416,667	437,718,750
6	Rabu, Agustus 22, 2018	6,690,104	2,916,667	3,773,438	332,500,000	430,171,875
7	Sabtu, September 22, 2018	6,657,292	2,916,667	3,740,625	329,583,333	422,690,625
8	Senin, Oktober 22, 2018	6,624,479	2,916,667	3,707,813	326,666,667	415,275,000
9	Kamis, Nopember 22, 2018	6,591,667	2,916,667	3,675,000	323,750,000	407,925,000
10	Sabtu, Desember 22, 2018	6,558,854	2,916,667	3,642,188	320,833,333	400,640,625
11	Selasa, Januari 22, 2019	6,526,042	2,916,667	3,609,375	317,916,667	393,421,875
12	Jumat, Februari 22, 2019	6,493,229	2,916,667	3,576,563	315,000,000	386,268,750
13	Jumat, Maret 22, 2019	6,460,417	2,916,667	3,543,750	312,083,333	379,181,250
14	Senin, April 22, 2019	6,427,604	2,916,667	3,510,938	309,166,667	372,159,375
15	Rabu, Mei 22, 2019	6,394,792	2,916,667	3,478,125	306,250,000	365,203,125
16	Sabtu, Juni 22, 2019	6,361,979	2,916,667	3,445,313	303,333,333	358,312,500
17	Senin, Juli 22, 2019	6,329,167	2,916,667	3,412,500	300,416,667	351,487,500
18	Kamis, Agustus 22, 2019	6,296,354	2,916,667	3,379,688	297,500,000	344,728,125
19	Minggu, September 22, 2019	6,263,542	2,916,667	3,346,875	294,583,333	338,034,375
20	Selasa, Oktober 22, 2019	6,230,729	2,916,667	3,314,063	291,666,667	331,406,250
21	Jumat, Nopember 22, 2019	6,197,917	2,916,667	3,281,250	288,750,000	324,843,750
22	Minggu, Desember 22, 2019	6,165,104	2,916,667	3,248,438	285,833,333	318,346,875
23	Rabu, Januari 22, 2020	6,132,292	2,916,667	3,215,625	282,916,667	311,915,625
24	Sabtu, Februari 22, 2020	6,099,479	2,916,667	3,182,813	280,000,000	305,550,000
25	Minggu, Maret 22, 2020	6,066,667	2,916,667	3,150,000	277,083,333	299,250,000
26	Rabu, April 22, 2020	6,033,854	2,916,667	3,117,188	274,166,667	293,015,625
27	Jumat, Mei 22, 2020	6,001,042	2,916,667	3,084,375	271,250,000	286,846,875
28	Senin, Juni 22, 2020	5,968,229	2,916,667	3,051,563	268,333,333	280,743,750
29	Rabu, Juli 22, 2020	5,935,417	2,916,667	3,018,750	265,416,667	274,706,250
30	Sabtu, Agustus 22, 2020	5,902,604	2,916,667	2,985,938	262,500,000	268,734,375
31	Selasa, September 22, 2020	5,869,792	2,916,667	2,953,125	259,583,333	262,828,125
32	Kamis, Oktober 22, 2020	5,836,979	2,916,667	2,920,313	256,666,667	256,987,500
33	Minggu, Nopember 22, 2020	5,804,167	2,916,667	2,887,500	253,750,000	251,212,500
34	Selasa, Desember 22, 2020	5,771,354	2,916,667	2,854,688	250,833,333	245,503,125
35	Jumat, Januari 22, 2021	5,738,542	2,916,667	2,821,875	247,916,667	239,859,375
36	Senin, Februari 22, 2021	5,705,729	2,916,667	2,789,063	245,000,000	234,281,250
37	Senin, Maret 22, 2021	5,672,917	2,916,667	2,756,250	242,083,333	228,768,750
38	Kamis, April 22, 2021	5,640,104	2,916,667	2,723,438	239,166,667	223,321,875
39	Sabtu, Mei 22, 2021	5,607,292	2,916,667	2,690,625	236,250,000	217,940,625
40	Selasa, Juni 22, 2021	5,574,479	2,916,667	2,657,813	233,333,333	212,625,000

41	Kamis, Juli 22, 2021	5,541,667	2,916,667	2,625,000	230,416,667	207,375,000
42	Minggu, Agustus 22, 2021	5,508,854	2,916,667	2,592,188	227,500,000	202,190,625
43	Rabu, September 22, 2021	5,476,042	2,916,667	2,559,375	224,583,333	197,071,875
44	Jumat, Oktober 22, 2021	5,443,229	2,916,667	2,526,563	221,666,667	192,018,750
45	Senin, Nopember 22, 2021	5,410,417	2,916,667	2,493,750	218,750,000	187,031,250
46	Rabu, Desember 22, 2021	5,377,604	2,916,667	2,460,938	215,833,333	182,109,375
47	Sabtu, Januari 22, 2022	5,344,792	2,916,667	2,428,125	212,916,667	177,253,125
48	Selasa, Februari 22, 2022	5,311,979	2,916,667	2,395,313	210,000,000	172,462,500
49	Selasa, Maret 22, 2022	5,279,167	2,916,667	2,362,500	207,083,333	167,737,500
50	Jumat, April 22, 2022	5,246,354	2,916,667	2,329,688	204,166,667	163,078,125
51	Minggu, Mei 22, 2022	5,213,542	2,916,667	2,296,875	201,250,000	158,484,375
52	Rabu, Juni 22, 2022	5,180,729	2,916,667	2,264,063	198,333,333	153,956,250
53	Jumat, Juli 22, 2022	5,147,917	2,916,667	2,231,250	195,416,667	149,493,750
54	Senin, Agustus 22, 2022	5,115,104	2,916,667	2,198,438	192,500,000	145,096,875
55	Kamis, September 22, 2022	5,082,292	2,916,667	2,165,625	189,583,333	140,765,625
56	Sabtu, Oktober 22, 2022	5,049,479	2,916,667	2,132,813	186,666,667	136,500,000
57	Selasa, Nopember 22, 2022	5,016,667	2,916,667	2,100,000	183,750,000	132,300,000
58	Kamis, Desember 22, 2022	4,983,854	2,916,667	2,067,188	180,833,333	128,165,625
59	Minggu, Januari 22, 2023	4,951,042	2,916,667	2,034,375	177,916,667	124,096,875
60	Rabu, Februari 22, 2023	4,918,229	2,916,667	2,001,563	175,000,000	120,093,750
61	Rabu, Maret 22, 2023	4,885,417	2,916,667	1,968,750	172,083,333	116,156,250
62	Sabtu, April 22, 2023	4,852,604	2,916,667	1,935,938	169,166,667	112,284,375
63	Senin, Mei 22, 2023	4,819,792	2,916,667	1,903,125	166,250,000	108,478,125
64	Kamis, Juni 22, 2023	4,786,979	2,916,667	1,870,313	163,333,333	104,737,500
65	Sabtu, Juli 22, 2023	4,754,167	2,916,667	1,837,500	160,416,667	101,062,500
66	Selasa, Agustus 22, 2023	4,721,354	2,916,667	1,804,688	157,500,000	97,453,125
67	Jumat, September 22, 2023	4,688,542	2,916,667	1,771,875	154,583,333	93,909,375
68	Minggu, Oktober 22, 2023	4,655,729	2,916,667	1,739,063	151,666,667	90,431,250
69	Rabu, Nopember 22, 2023	4,622,917	2,916,667	1,706,250	148,750,000	87,018,750
70	Jumat, Desember 22, 2023	4,590,104	2,916,667	1,673,438	145,833,333	83,671,875
71	Senin, Januari 22, 2024	4,557,292	2,916,667	1,640,625	142,916,667	80,390,625
72	Kamis, Februari 22, 2024	4,524,479	2,916,667	1,607,813	140,000,000	77,175,000
73	Jumat, Maret 22, 2024	4,491,667	2,916,667	1,575,000	137,083,333	74,025,000
74	Senin, April 22, 2024	4,458,854	2,916,667	1,542,188	134,166,667	70,940,625
75	Rabu, Mei 22, 2024	4,426,042	2,916,667	1,509,375	131,250,000	67,921,875
76	Sabtu, Juni 22, 2024	4,393,229	2,916,667	1,476,563	128,333,333	64,968,750
77	Senin, Juli 22, 2024	4,360,417	2,916,667	1,443,750	125,416,667	62,081,250
78	Kamis, Agustus 22, 2024	4,327,604	2,916,667	1,410,938	122,500,000	59,259,375
79	Minggu, September 22, 2024	4,294,792	2,916,667	1,378,125	119,583,333	56,503,125
80	Selasa, Oktober 22, 2024	4,261,979	2,916,667	1,345,313	116,666,667	53,812,500

81	Jumat, Nopember 22, 2024	4,229,167	2,916,667	1,312,500	113,750,000	51,187,500
82	Minggu, Desember 22, 2024	4,196,354	2,916,667	1,279,688	110,833,333	48,628,125
83	Rabu, Januari 22, 2025	4,163,542	2,916,667	1,246,875	107,916,667	46,134,375
84	Sabtu, Februari 22, 2025	4,130,729	2,916,667	1,214,063	105,000,000	43,706,250
85	Sabtu, Maret 22, 2025	4,097,917	2,916,667	1,181,250	102,083,333	41,343,750
86	Selasa, April 22, 2025	4,065,104	2,916,667	1,148,438	99,166,667	39,046,875
87	Kamis, Mei 22, 2025	4,032,292	2,916,667	1,115,625	96,250,000	36,815,625
88	Minggu, Juni 22, 2025	3,999,479	2,916,667	1,082,813	93,333,333	34,650,000
89	Selasa, Juli 22, 2025	3,966,667	2,916,667	1,050,000	90,416,667	32,550,000
90	Jumat, Agustus 22, 2025	3,933,854	2,916,667	1,017,188	87,500,000	30,515,625
91	Senin, September 22, 2025	3,901,042	2,916,667	984,375	84,583,333	28,546,875
92	Rabu, Oktober 22, 2025	3,868,229	2,916,667	951,562	81,666,667	26,643,750
93	Sabtu, Nopember 22, 2025	3,835,417	2,916,667	918,750	78,750,000	24,806,250
94	Senin, Desember 22, 2025	3,802,604	2,916,667	885,937	75,833,333	23,034,375
95	Kamis, Januari 22, 2026	3,769,792	2,916,667	853,125	72,916,667	21,328,125
96	Minggu, Februari 22, 2026	3,736,979	2,916,667	820,312	70,000,000	19,687,500
97	Minggu, Maret 22, 2026	3,704,167	2,916,667	787,500	67,083,333	18,112,500
98	Rabu, April 22, 2026	3,671,354	2,916,667	754,687	64,166,667	16,603,125
99	Jumat, Mei 22, 2026	3,638,542	2,916,667	721,875	61,250,000	15,159,375
100	Senin, Juni 22, 2026	3,605,729	2,916,667	689,062	58,333,333	13,781,250
101	Rabu, Juli 22, 2026	3,572,917	2,916,667	656,250	55,416,667	12,468,750
102	Sabtu, Agustus 22, 2026	3,540,104	2,916,667	623,437	52,500,000	11,221,875
103	Selasa, September 22, 2026	3,507,292	2,916,667	590,625	49,583,333	10,040,625
104	Kamis, Oktober 22, 2026	3,474,479	2,916,667	557,812	46,666,667	8,925,000
105	Minggu, Nopember 22, 2026	3,441,667	2,916,667	525,000	43,750,000	7,875,000
106	Selasa, Desember 22, 2026	3,408,854	2,916,667	492,187	40,833,333	6,890,625
107	Jumat, Januari 22, 2027	3,376,042	2,916,667	459,375	37,916,667	5,971,875
108	Senin, Februari 22, 2027	3,343,229	2,916,667	426,562	35,000,000	5,118,750
109	Senin, Maret 22, 2027	3,310,417	2,916,667	393,750	32,083,333	4,331,250
110	Kamis, April 22, 2027	3,277,604	2,916,667	360,937	29,166,667	3,609,375
111	Sabtu, Mei 22, 2027	3,244,792	2,916,667	328,125	26,250,000	2,953,125
112	Selasa, Juni 22, 2027	3,211,979	2,916,667	295,312	23,333,333	2,362,500
113	Kamis, Juli 22, 2027	3,179,167	2,916,667	262,500	20,416,667	1,837,500
114	Minggu, Agustus 22, 2027	3,146,354	2,916,667	229,687	17,500,000	1,378,125
115	Rabu, September 22, 2027	3,113,542	2,916,667	196,875	14,583,333	984,375
116	Jumat, Oktober 22, 2027	3,080,729	2,916,667	164,062	11,666,667	656,250
117	Senin, Nopember 22, 2027	3,047,917	2,916,667	131,250	8,750,000	393,750
118	Rabu, Desember 22, 2027	3,015,104	2,916,667	98,437	5,833,333	196,875
119	Sabtu, Januari 22, 2028	2,982,292	2,916,667	65,625	2,916,667	65,625
120	Selasa, Februari 22, 2028	2,949,479	2,916,667	32,812	(0)	0

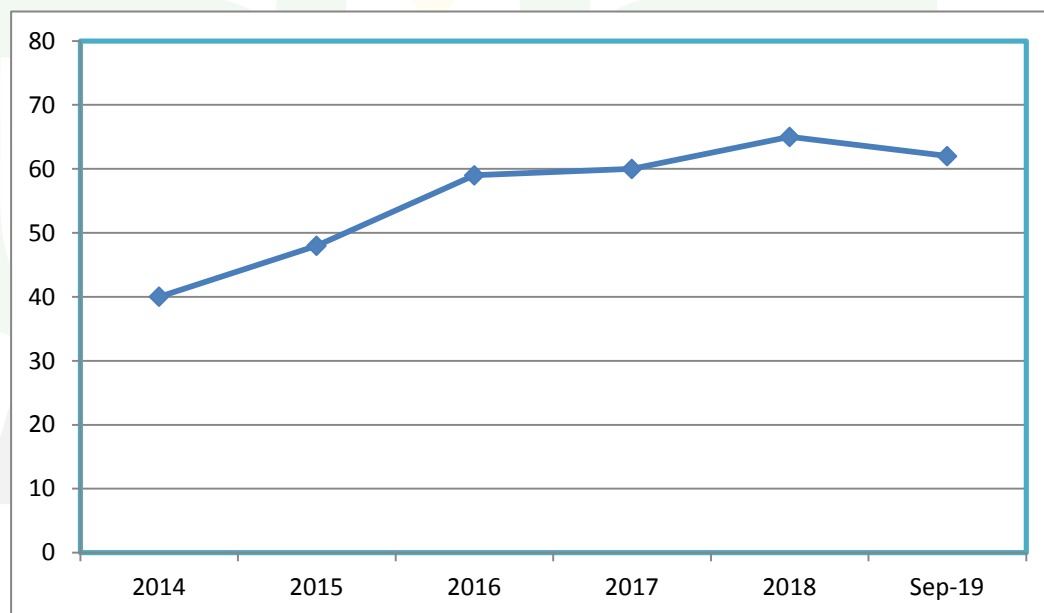
Sumber: Wawancara, diolah

Dari gambar diatas, dapat dilihat bahwa risiko pada pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* lebih besar karena apabila nasabah macet dalam membayar angsuran, maka sisa pokok yang harus dibayarkan lebih besar daripada sisa margin yang harus dibayarkan. Hal ini disebabkan karena setiap bulan, jumlah angsuran pokok yang dibayarkan semakin besar sedangkan marginnya setiap bulan semakin kecil atau disebut dengan angsuran anuitas. Berbeda dengan pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad IMBT, dengan angsuran awal lebih besar daripada akad *murabahah*. Hal ini disebabkan oleh porsi pokok akad IMBT dari awal hingga akhir jangka waktu pembiayaan tetap, sedangkan porsi ujrahnya semakin lama semakin menurun, sama dengan porsi margin pada akad *murabahah*.

Akan tetapi, jumlah margin pada akad *murabahah* lebih murah dibandingkan dengan jumlah margin pada akad IMBT. Seperti tabel angsuran yang ada pada gambar diatas, bahwa dengan tenor pembiayaan yang sama, yakni selama 120 bulan atau 10 tahun dan jumlah pokok pembiayaan yang sama, yakni sebesar Rp 350.000.000, jumlah margin pada akad *murabahah* hanya sebesar Rp 289.552.014, sementara pada akad IMBT, jumlah *ujrah* yang diberikan oleh bank sebesar Rp 472.500.000. Maka dari itu, bank ingin meningkatkan pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB menggunakan akad IMBT, karena dengan *ujrah* yang besar di awal, bank dapat lebih menghadapi risiko yang akan terjadi di kemudian hari.

Namun, untuk saat ini pembiayaan *take over* KPR yang ada di BRISyariah KC Banyuwangi ini lebih banyak menggunakan akad *murabahah* daripada akad IMBT karena nasabah pembiayaan *take over* KPR di BRISyariah KC Banyuwangi banyak berasal dari bank konvensional. Terkadang juga nasabah hanya mampu membayar dengan angsuran anuitas. Hal ini disebabkan karena angsuran dengan akad IMBT memiliki selisih pembayaran di awal lebih besar dibandingkan dengan angsuran dengan akad *murabahah*. Dapat dihitung bahwas perbandingan antara *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* dengan akad IMBT ini sekitar 4 : 1 setiap bulannya. Berikut jumlah nasabah *take over* KPR BRISyariah iB:

Gambar 4.4
Nasabah Take Over KPR BRISyariah KC Banyuwangi



Sumber data: BRISyariah KC Banyuwangi

2. Cara BRISyariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan risiko akad *murabahah* pada produk pembiayaan *take over* KPR

Setiap usaha ataupun kegiatan yang dilakukan oleh lembaga keuangan tidak terlepas dari adanya risiko yang terjadi. Karena risiko dan lembaga keuangan merupakan dua hal yang tidak dapat dipisahkan. Oleh karena itu, lembaga keuangan harus memiliki keberanian dalam mengambil risiko dalam setiap usaha maupun kegiatannya. Selain itu, lembaga keuangan juga harus dapat mengelola atau mengendalikan risiko yang terjadi agar kegiatan perbankan tetap berjalan sesuai dengan harapan. Maka perlu diterapkan sebuah proses yang disebut dengan manajemen risiko.

Manajemen risiko merupakan rangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Seiring dengan pertumbuhan perbankan syariah yang semakin pesat, maka manajemen risiko memiliki suatu peran yang sangat penting dalam setiap transaksi pembiayaan yang dilakukan di bank syariah.¹¹³

Untuk mengantisipasi adanya risiko pada akad *murabahah* dan akad IMBT pada pembiayaan *take over* KPR, dilakukan dengan cara menghitung *repayment capacity* dari calon nasabah agar pihak bank bisa memberi pembiayaan dengan akad yang sesuai dengan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran setiap bulannya. Lalu yang kedua,

¹¹³ M Sulhan dan Ely Siswanto, *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah* (UIN Malang Press, 2008), 150.

dengan cara melihat calon nasabahnya. Apabila calon nasabah dirasa mampu, namun usianya sudah tua, maka lebih disarankan untuk menggunakan akad IMBT, karena kemungkinan meninggal lebih besar. Jadi, sisa pokok yang akan dibayarkan pada saat pembiayaan semakin lama semakin menurun. Tetapi apabila menggunakan akad *murabahah*, sisa pokok yang akan dibayarkan pada saat pembiayaan setiap bulannya semakin meningkat.

Agar pelaksanaan pembiayaan dapat berjalan dengan lancar, diperlukan adanya pembinaan dan pengawasan terhadap calon nasabah dengan cara menilai 5C yang dinilai sudah sangat efektif guna mengetahui layak atau tidak layaknya pembiayaan yang akan diberikan kepada calon nasabah, sehingga kemungkinan terjadi kredit (pembiayaan) macet tersebut relatif kecil. Adapun 5C yang dimaksud disini terdiri dari:

a. *Character*

Character yang dimaksud disini adalah melihat bagaimana karakter dan latar belakang calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.

b. *Capacity*

Capacity atau disebut juga dengan *capability*, yaitu bagaimana kemampuan calon nasabah dalam membayar kredit (pembiayaan).

c. *Capital*

Capital atau modal yang dimiliki oleh calon nasabah, yang khususnya diberlakukan kepada calon nasabah yang mengajukan kredit (pembiayaan) pembiayaan untuk usaha atau bisnisnya.

d. *Collateral*

Collateral atau jaminan yang diberikan calon nasabah pada saat mengajukan kredit (pembiayaan) kepada bank.

e. *Condition*

Condition atau kondisi perekonomian pada bidang usaha yang dijalankan oleh calon nasabah.

Namun, dari 5C yang telah dijelaskan diatas, masing-masing akad pada pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB ini lebih cenderung menggunakan salah satu dari 5C tersebut, yakni *character* dan *capacity*. Dimana pembiayaan *take over* KPR dengan akad *murabahah* menggunakan penilaian *character*, karena yang dinilai oleh BRISyariah KC Banyuwangi pada saat calon nasabah menggunakan akad *murabahah* adalah konsistensi pada saat membayar angsuran. Apabila nasabah telah dinyatakan tidak baik dalam hal *character*, maka BRISyariah KC Banyuwangi tidak akan memberikan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut. Sedangkan *take over* KPR dengan akad IMBT menggunakan penilaian *capacity*, karena yang dinilai oleh BRISyariah KC Banyuwangi adalah kemampuan nasabah pada saat membayar angsuran di awal bulan. Karena angsuran awal pada pembiayaan *take over* KPR dengan akad

IMBT ini lebih besar dibandingkan dengan akad *murabahah*. Maka dari itu, apabila nasabah dirasa tidak mampu menggunakan akad IMBT, pihak bank akan mengarahkan untuk menggunakan akad *murabahah*.

Selain itu, ada beberapa tahapan yang dilakukan oleh AO BRISyariah KC Banyuwangi sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Berikut tahap-tahapnya:

- a. Inisiasi nasabah
 - 1) *Pipeline*
 - 2) Telepon
- b. Surve nasabah
 - 1) Kunjungan
 - 2) Investigasi
 - a) Agunan
 - b) Usaha
 - c) Lingkungan
- c. Analisa
 - 1) Gaji
 - 2) Rekening Koran
 - 3) Laporan keuangan
 - 4) SLIK OJK
 - 5) Legalitas
- d. Penyusunan proposal pembiayaan
- e. Komite putusan pembiayaan

f. Persetujuan komite untuk akad

1) Notaris

2) Asuransi

3) *Assistant Development Program (ADP)*

g. Akad



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah memberikan pengantar dan gambaran secara terpadu dan menganalisis beberapa permasalahan-permasalahan yang diteliti, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perbedaan antara pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *murabahah* dengan *take over* KPR menggunakan akad IMBT terletak pada sistem angsurannya. Apabila pembiayaan *take over* KPR menggunakan akad *murabahah*, maka angsuran yang digunakan adalah angsuran anuitas, sedangkan akad IMBT menggunakan angsuran efektif. Perbedaan pada keduanya terletak pada angsuran pokok dan margin yang ditetapkan oleh bank. Maka dari itu, risiko yang terdapat pada kedua akad tersebut juga berbeda. Seperti yang ada pada Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Utang (*Take Over*), ada empat alternatif akad yang digunakan pada pembiayaan *take over*. Empat alternatif akad tersebut adalah akad *murabahah* (alternatif I), akad MMQ (alternatif II), akad *ijarah* (alternatif III), dan akad IMBT (alternatif IV). Namun, yang digunakan untuk pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB ini hanya dua alternatif akad saja, yakni akad *murabahah* (alternatif I) dan akad IMBT (alternatif IV).
2. Untuk mengantisipasi adanya risiko akad *murabahah* dan akad IMBT pada pembiayaan *take over* KPR, dilakukan dengan cara menghitung *repayment capacity* dari calon nasabah agar pihak bank bisa memberi pembiayaan

dengan akad yang sesuai dengan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran setiap bulan. Lalu yang kedua, melihat kemampuan finansial calon nasabah, dengan cara menilai 5C dari calon nasabah tersebut. Namun, dari 5C yang tersebut, masing-masing akad pada pembiayaan *take over* KPR BRISyariah iB ini lebih cenderung menggunakan salah satu dari 5C tersebut, yakni *character* dan *capacity*. Dimana pembiayaan *take over* KPR dengan akad *murabahah* menggunakan penilaian *character*, karena yang dinilai oleh BRISyariah KC Banyuwangi pada saat calon nasabah menggunakan akad *murabahah* adalah konsistensi pada saat membayar angsuran. Apabila nasabah telah dinyatakan tidak baik dalam hal *character*, maka BRISyariah KC Banyuwangi tidak akan memberikan pembiayaan kepada calon nasabah tersebut. Sedangkan *take over* KPR dengan akad IMBT menggunakan penilaian *capacity*, karena yang dinilai oleh BRI Syariah KC Banyuwangi adalah kemampuan nasabah pada saat membayar angsuran di awal bulan. Karena angsuran awal pada pembiayaan *take over* KPR dengan akad IMBT ini lebih besar dibandingkan dengan akad *murabahah*. Maka dari itu, apabila nasabah dirasa tidak mampu menggunakan akad IMBT, pihak bank akan mengarahkan untuk menggunakan akad *murabahah*.

B. Saran-saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan, maka peneliti memberikan saran-saran sebagai rujukan yang dipertimbangkan dan bisa memajukan BRISyariah KC Banyuwangi, yaitu:

1. BRISyariah KC Banyuwangi perlu melakukan sosialisasi secara bertahap kepada masyarakat Banyuwangi agar lebih mengenal dan mengetahui lebih dalam tentang BRISyariah KC Banyuwangi, terlebih pada produk-produk yang terdapat di BRISyariah KC Banyuwangi, khususnya produk *take over* KPR.
2. BRISyariah KC Banyuwangi diharapkan dapat terus meningkatkan nasabah pembiayaan *take over* KPR, terutama nasabah *take over* yang berasal dari bank konvensional, agar semakin banyak masyarakat yang melakukan pembiayaan KPR dengan prinsip syariah.
3. BRISyariah KC Banyuwangi diharapkan dapat menentukan akad yang tepat bagi calon nasabah pembiayaan *take over* KPR agar dapat meminimalisir risiko yang terjadi di kemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Masyhud. 2006. *Manajemen Risiko (Strategi Perbankan dan Dunia Usaha Menghadapi Tantangan Globalisasi Bisnis)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Antonio, M Syafi'i. 2003. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: PT Rajawali Press.
- Ascarya. 2017. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Duila, Rusdi. 2018. "Analisis Akad-Akad pada Pembiayaan Take Over KPR Bank Syariah Mandiri Kantor Area Jember Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No : 31/DSN-MUI/VI/2002". Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Echols, John M dan Hassan Sadily. 1990. *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Firmansyah, Eka Jati Rahayu. 2015. "Manajemen Resiko pada Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) iB (Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Yogyakarta Yos Sudarso)". Tesis, Program Studi Hukum Islam, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Idroes, Ferri N. 2011. *Manajemen Risiko Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI). 2015. *Manajemen Risiko I "Modul Sertifikasi Manajemen Risiko Tingkat I"*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Jannah, Aisyatul. 2018. "Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan KPR iB Muamalat dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah pada PT. Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Situbondo Tahun 2018". Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Justitia, Widya. 2016. "Pengalihan Piutang atas Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Yogyakarta". Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Karim, Adiwarmarman A. 2010. *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan"*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Kasidi. 2014. *Manajemen Risiko*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Kotandengan, Audrey. "Take Over Contract (Over the Debtor) Of Credit Home Equity Loans". Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar.

- Millaturrofi'ah. 2017. "Analisis Pelaksanaan Pengalihan Hutang (*Take Over*) di Bank Jateng Cabang Syariah Semarang". Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
- Muhamad. 2015. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Nurpiani, Rima. 2018. "Analisis Komparatif Penerapan Akad Murabahah dengan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Pembiayaan KPR BRISyariah iB di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Pelabuhanratu". Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
- Retail Banking Grup. 2017. *Buku Pintar Pembiayaan Konsumer BRISyariah*. Jakarta: BRISyariah.
- Rochaety, Eti, dan Ratih Tresnati. 2005. *Kamus istilah Ekonomi*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Rustam, Bambang Rianto. 2013. *Manajemen Risiko*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sari, Nurma. 2017. "Analisis Perbandingan Perhitungan Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Konvensional dan Syariah (Studi Kasus pada Bank Mandiri dan BRI Syari'ah)". Skripsi, Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, Institut Agama Islam Negeri Pontianak.
- Sujarweni, Wiratna. 2015. *Metodologi Penelitian Bisnis & Ekonomi*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sulhan, M, dan Ely Siswanto. 2008. *Manajemen Bank Konvensional dan Syariah*. UIN Malang Press.
- Sumarni, Murti, dan Salamah Wahyuni. 2006. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: ANDI.
- Tim Penyusun. 2017. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Press.
- Ulfa, Siti Mariatu. 2017. "Analisis Risiko Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di BRISyariah KCP Rogojampi Banyuwangi". Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Jember.
- Usman, Rachmadi. 2009. *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti.

Utami, Prastyo Rinie Budi. 2016. “Mitigasi Risiko Pembiayaan (Studi Multi Situs Bank Muamalat Indonesia Capem Tulungagung dan Bank Rakyat Indonesia Syariah Capem Jombang”. Tesis, Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Institut Agama Islam Negeri Tulungagung.

Wulandari, Eki. 2018. “Analisis terhadap Pembiayaan KPR BRISyariah iB dengan Akad Murabahah di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pati dalam Perspektif Hukum Islam”. Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

Zahroh, Isna Latifatul. 2018. “Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRISyariah KCP Purbalingga”. Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.

FATWA-FATWA

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 31/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pengalihan Utang.

INTERNET

<https://kbbi.web.id/risiko>, diakses pada tanggal 18 Maret 2019 pukul 09.25 WIB.

<https://www.brisyariah.co.id>, diakses pada tanggal 19 Oktober 2019 pukul 15.29 WIB.









https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi, diakses pada tanggal 19 Oktober 2019 pukul 15.29 WIB.

IAIN JEMBER

MATRIK PENELITIAN

Judul	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Sumber Data	Metode Penelitian	Rumusan Masalah
Analisis Komparatif Risiko Akad <i>Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik</i> dan Akad <i>Murabahah</i> pada Produk <i>Take Over</i> KPR (BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi)	1. Risiko akad IMBT dan akad <i>murabahah</i> pada produk <i>take over</i> KPR	1. Risiko 2. Akad IMBT 3. Akad <i>murabahah</i> 4. Produk <i>take over</i> KPR	a. Pengertian risiko b. Jenis-jenis risiko a. Pengertian akad IMBT b. Rukun dan syarat akad IMBT c. Landasan hukum akad IMBT a. Pengertian akad <i>murabahah</i> b. Rukun dan syarat akad <i>murabahah</i> c. Landasan hukum akad <i>murabahah</i> a. Pengertian KPR b. Pengertian <i>take over</i> c. Tujuan <i>take over</i> KPR d. Persyaratan <i>take over</i> KPR e. Pelaksanaan <i>take over</i> KPR	1. Data primer a. Pimpinan cabang BRIS KC Banyuwangi b. AO BRIS KC Banyuwangi 2. Data sekunder a. Wawancara b. Dokumentasi c. Kepustakaan d. Website	1. Pendekatan penelitian: Kualitatif deskriptif 2. Lokasi penelitian: BRI Syariah Kantor Cabang Banyuwangi 3. Subjek penelitian: Teknik <i>purposive</i> 4. Metode pengumpulan data: a. Observasi b. Wawancara c. Dokumentasi 5. Metode analisa data: Kualitatif deskriptif 6. Keabsahan data: Triangulasi sumber	1. Bagaimana perbandingan antara risiko pembiayaan produk <i>take over</i> KPR menggunakan akad IMBT dengan risiko pembiayaan produk <i>take over</i> KPR menggunakan akad <i>murabahah</i> di BRI Syariah KC Banyuwangi? 2. Bagaimana cara BRI Syariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko akad IMBT dan akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan produk <i>take over</i> KPR?

JURNAL KEGIATAN PENELITIAN

NO	TANGGAL	JENIS KEGIATAN	PARAF
1	Kamis, 05 September 2019	Pengajuan surat izin penelitian.	
2	Senin, 14 Oktober 2019	Persetujuan izin penelitian.	
3	Kamis, 17 Oktober 2019	Wawancara tentang gambaran objek penelitian, dokumentasi Visi dan Misi, dan struktur organisasi beserta <i>job description</i> .	
4	Selasa, 22 Oktober 2019	Wawancara tentang risiko Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT) dan Akad Murabahah pada pembiayaan <i>take over</i> KPR di BRI Syariah KC Banyuwangi.	
5	Jum'at, 25 Oktober 2019	Wawancara tentang cara BRI Syariah KC Banyuwangi dalam mengantisipasi risiko yang terjadi pada pembiayaan <i>take over</i> KPR dengan menggunakan Akad Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik (IMBT) dan Akad Murabahah.	
6	Kamis, 31 Oktober 2019	Melakukan dokumentasi data-data perusahaan.	
7	Jum'at, 08 November 2019	Melengkapi data yang kurang lengkap.	
9	Selasa, 19 November 2019	Mengambil surat selesai penelitian.	

Banyuwangi, 19 November 2019
BRI SYARIAH KC BANYUWANGI



Bank BRIsyariah
 K.C. Banyuwangi A. Yani

Rizak Mada Astanto
 Account Officer

DOKUMENTASI



Foto bersama Bapak Adhitya Sisno Prabowo selaku Pemimpin Cabang BRISyariah KC Banyuwangi dan Bapak Rizak Mada Astanto selaku *Account Officer* BRISyariah KC Banyuwangi



Wawancara Dengan Bapak Ikbal Taufik selaku *Account Officer* BRISyariah KC Banyuwangi

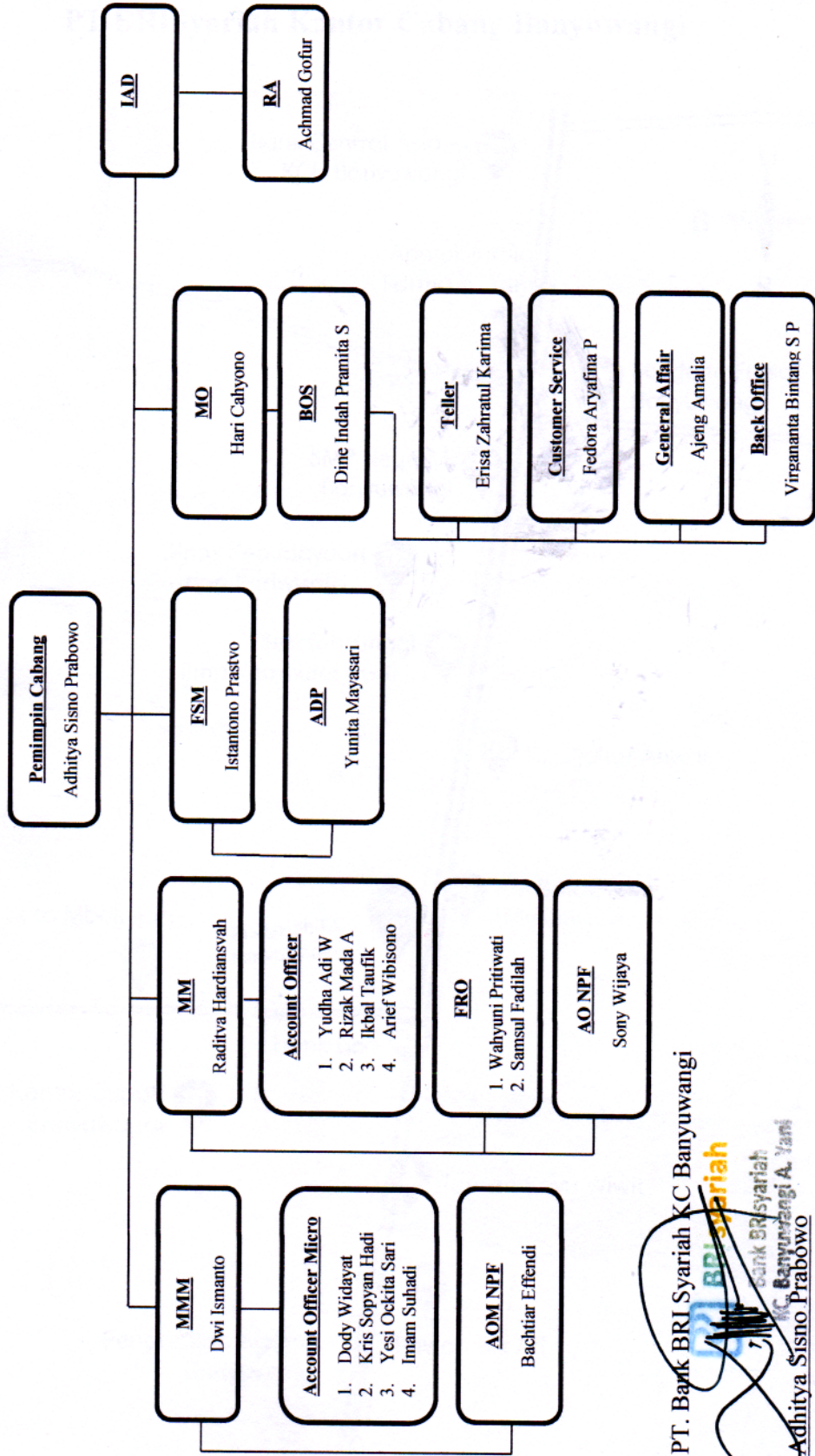


Wawancara Dengan Bapak Ikbal Taufik Selaku *Account Officer*
BRISyariah KC Banyuwangi



Wawancara dengan Bapak Hari Cahyono selaku *Manager Operasional*
BRISyariah KC Banyuwangi

STRUKTUR ORGANISASI BRI SYARIAH KANTOR CABANG BANYUWANGI



PT. Bank BRI Syariah KC Banyuwangi

BRI Syariah

Bank BRI Syariah

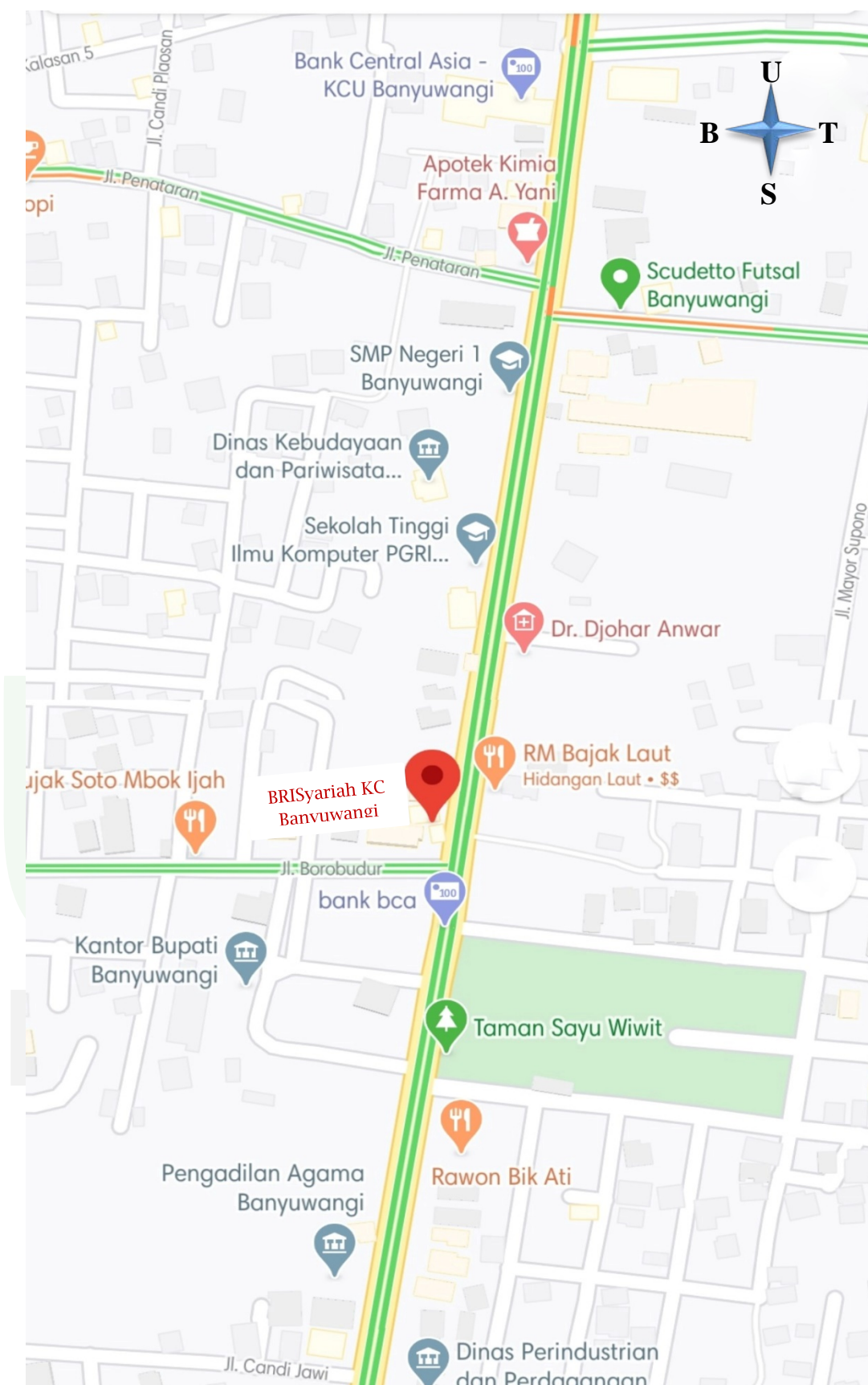
KC Banyuwangi A. Yani

Adhitya Sisno Prabowo

Pemimpin Cabang

Denah Lokasi

PT BRISyariah Kantor Cabang Banyuwangi



BIODATA PENULIS



Nama : Kholifatur Rosyidah Awaliyanti
Tempat, tanggal lahir : Banyuwangi, 06 Maret 1998
NIM : E20151095
Nama Kampus : IAIN JEMBER
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam / Perbankan Syariah
Alamat : Jl. Bimo No 122 Dusun Krajan
RT/RW 007/002 Desa Sidodadi Kec. Wongsorejo
Kab. Banyuwangi
HP : 085231231980
E-mail : Olivrozie@gmail.com
Motto Hidup : Berlomba-lomba dalam kebaikan.

Pendidikan Formal

- 2004-2010 : SD NEGERI 1 BAJULMATI
- 2010-2013 : SMPN 1 BANYUWANGI
- 2013-2015 : MADRASAH ALIYAH MODEL ZAINUL HASAN GENGGONG PAJARAKAN PROBOLINGGO
- 2015- 2020 : IAIN JEMBER (Institut Agama Islam Negeri Jember).
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam.
Program Studi Perbankan Syariah (PS).