

ANALISIS KINERJA PEMBIAYAAN TAKE OVER PADA BTN SYARIAH DI TAHUN 2014- 2015

Juwita Anggraini (wi2332@yahoo.com)
Siti Mardiah (sitimardiyah_uin@radenfatah.ac.id)

Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Raden Fatah Palembang

Abstract

Since 2014, the growth of financing is slowed. This prompted the government to revise the policy Financing To Value and down payment financing of the property. Financing Take Over is one of the financing relating to the property. Therefore this study wanted to see is there any influence of this policy revision with the performance of the financing Take Over.

The research methodology used is qualitative method with descriptive data analysis. This study analyzes the achievements that have been obtained on the financing of the take Over the BTN Syariah in 2014 until 2015. The results of the study found that the design contract used BTN Syariah is using *Hiwalah* and *Murabahah* contract, it is different from MUI No. 31 / DSN-MUI / VI / 2002, PBI Application no17 / 10 / PBI / 2015. The financing of Take Over had a significant impact both in quality and quantity of financing.

Keyword : *Take Over, Kinerja Pembiayaan, Financing To Value,*

A. PENDAHULUAN

Kondisi ekonomi secara makro yang terjadi di tingkat global maupun nasional memberikan pengaruh, baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap industri Keuangan Syariah. Posisi nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat juga masih lemah. Bank Indonesia mencatat bahwa nilai kurs Rupiah terhadap Dollar hingga hari ini sebesar Rp14.680 per Dollar AS. Hingga Agustus 2015, inflasi masih tetap tinggi, yaitu 7,18% .Pemerintah pun menetapkan suku bunga 7,5 % untuk menekan laju inflasi. Disepanjang tahun 2014 fluktuatif inflasi pun terjadi.¹

Bagi industri perbankan, kondisi itu berpotensi menurunkan pendapatan mengingat *net interest margin* makin menipis. Sementara bagi konsumen, kenaikan suku bunga berpotensi menurunkan tingkat permintaan pembiayaan ritel maupun konsumsi. Hal itu terlihat pada hasil survei perbankan yang dilakukan oleh Bank Indonesia. Survei

¹<http://www.bi.go.id/id/Default.aspx>, akses 26 September 2015

yang dilakukan terhadap sejumlah bank umum yang menguasai pangsa pasar perbankan sebesar 80% itu mengungkapkan terjadinya perlambatan pada pertumbuhan pembiayaan.

Survei yang dilakukan Bank Indonesia pada Triwulan III-2014 menyebutkan melambatnya pertumbuhan pembiayaan disebabkan oleh rendahnya permintaan pembiayaan dari nasabah, kenaikan suku bunga, serta meningkatnya risiko pemberian pembiayaan. Pada triwulan berikutnya, responden juga memperkirakan masih terjadi kondisi yang sama. Kemudian, masih tingginya inflasi membuat daya beli masyarakat juga ikut melemah. Akibat terjadinya penurunan pada konsumsi rumah tangga, pembiayaan konsumsi yang secara cepat memberikan keuntungan bagi perbankan juga berpotensi ikut tertekan.²

Salah satu pembiayaan yang diberikan oleh Perbankan Syariah adalah pembiayaan *take over*. Pembiayaan *take over* adalah salah satu bentuk pelayanan Bank Syariah dalam membantu masyarakat mengalihkan transaksi non Syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan Syariah berdasarkan permintaan nasabah. Dalam hal ini, Bank Syariah mengambil alih hutang nasabah di bank konvensional dengan cara memberikan jasa *hiwalah* atau menggunakan *qard* yang disesuaikan dengan ada tidaknya unsur bunga dalam hutang nasabah kepada bank konvensional.

Dalam pembiayaan berdasarkan *take over* ini, Bank Syariah mengklasifikasikan hutang bank konvensional menjadi dua macam, yaitu hutang pokok plus bunga dan hutang pokok saja. Dalam menangani hutang pokok plus bunga, bank Syariah memberikan jasa *qard* yakni berupa pinjaman dana. Sedangkan untuk hutang pokok saja, bank Syariah memberikan jasa *hiwalah* yaitu berupa peralihan hutang piutang.

Pembiayaan dengan mekanisme *take over* ini dipandang sebagai bentuk persaingan antar bank dalam memikat masyarakat. Terlebih setelah berkembangnya Perbankan Syariah. Perbankan Syariah menawarkan kelebihan tersendiri kepada masyarakat terutama dalam sisi idealisme kesyariahan, sehingga penawaran pembiayaan *take over* oleh Perbankan Syariah ditawarkan kepada nasabah-nasabah yang sudah memiliki fasilitas kredit di bank-bank konvensional. Hal ini dilakukan dalam rangka memperbesar *market share* Perbankan Syariah sesuai target yang diterapkan Bank Indonesia untuk Perbankan Syariah untuk mencapai *market share* sebesar 5%.³

Fatwa-fatwa Ekonomi Syariah juga terus berkembang di Indonesia. Selama ini praktik *take over* hanya dari bank konvensional ke Bank Syariah, sekarang telah diatur *take over* sesama Bank Syariah. DSN MUI juga sudah mengeluarkan ketentuan (fatwa) tentang desain-desain akad pengalihan hutang dan piutang (*take over*) antar Bank Syariah. Saat ini *take over* dapat terjadi dari bank induk konvensional ke Unit Usaha Syariah, atau *take over* yang dilakukan dengan empat pihak dan *take over* peralihan debitur.

Sementara terhadap pembiayaan properti, Bank Indonesia kembali merevisi kebijakan tentang rasio *Loan to Value* atau *rasio financing to value* atau besaran

² Survei Perbankan Triwulan II 2014, <http://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/perbankan/Pages/SP-Triwulan-II-2014.aspx>, di akses 19 September 2015

³Nanda Meiliza Puspita, (2009) *Analisa penerapan akad pembiayaan take over di perbankan Syariah*, Program Pascasarjana UI, Hal.4

pembiayaan yang boleh diberikan untuk pembiayaan properti.⁴ Kebijakan ini awalnya dikeluarkan untuk menanggulangi permintaan properti yang tidak terkendali yang dapat menyebabkan inflasi dan *buble economy*.⁵ Namun kemudian dilakukan kelonggaran terhadap kebijakan ini dengan tujuan untuk mendorong tumbuhnya pembiayaan yang melambat di dua tahun terakhir ini dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian, sehingga dapat meminimalisir risiko pembiayaan.⁶

Salah satu Perbankan Syariah yang konsen melakukan Pembiayaan *Take Over* pada properti Syariah adalah Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah BTN Syariah telah ditunjuk pemerintah sebagai satu-satunya institusi yang menyalurkan KPR bagi golongan masyarakat menengah kebawah sejak tahun 1974. Sebagai bank yang fokus pada pembiayaan perumahan, Perseroan berkeinginan untuk membantu masyarakat Indonesia dalam mewujudkan impian mereka untuk memiliki rumah idaman. Keinginan ini ditunjukkan dengan konsistensi selama lebih dari enam dekade, dalam menyediakan beragam produk dan layanan di bidang perumahan, terutama melalui KPR, baik KPR subsidi untuk segmen menengah ke bawah maupun KPR non subsidi untuk segmen menengah ke atas.⁷ Karena itu kajian ini akan menganalisis pembiayaan *Take Over* Pada BTN Syariah pada tahun 2014 dan 2015. Analisis pembiayaan yang akan dilihat meliputi, pertama design akad yang digunakan, proses administrasi pembiayaan dan proses analisisnya. Kedua, kuantitas pembiayaan

E.KERANGKA TEORI

1. Kinerja

Pengertian kinerja dikemukakan oleh Payaman Simanjuntak yang mengemukakan kinerja adalah tingkat pencapaian hasil atas pelaksanaan tugas tertentu. Kinerja perusahaan adalah tingkat pencapaian hasil dalam rangka mewujudkan tujuan perusahaan. Manajemen kinerja adalah keseluruhan kegiatan yang dilakukan untuk meningkatkan kinerja perusahaan atau organisasi, termasuk kinerja masing-masing individu dan kelompok kerja di perusahaan tersebut.⁸ Terdapat kurang lebih dua syarat utama yang diperlukan guna melakukan penilaian kinerja yang efektif, yaitu (1) adanya kriteria kinerja yang dapat diukur secara objektif; dan (2) adanya objektivitas dalam proses evaluasi.⁹

2. Pembiayaan *Take Over*

⁴ Peraturan Bank Indonesia No.17/10/Pbi/2015 Tentang Rasio Loan To Value Atau Rasio Financing To Value Untuk Kredit Atau Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor

⁵ Ahmad Yusuf, (2015) *Aturan Loan To Value Kpr Sebagai Bentuk Pengendalian Inflasi Dan Risiko Gagal Bayar Di Sektor Properti Saat Suku Bunga Meningkat*. Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.

⁶ Resmi BI, Ubah Kebijakan LTV, Aturan Ini Mulai Berlaku Sejak 18 Juni Lalu. Kebijakan LTV/FTV Hanya Berlaku Bagi Bank Yang Memiliki NPL Di Bawah Lima Persen. <http://www.hukumonline.com/berita/baca/Lt558a841aaff2d/resmi--bi-ubah-kebijakan-ltv>. Diakses 27 September 2015.

⁷ Annual report BTN 2014 hal.54

⁸ Husein Umar, (2003), *Evaluasi Kinerja Perusahaan*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hal.1

⁹ *Ibid*, hal.136

Secara bahasa *Take Over* diartikan sebagai mengambil alih.¹⁰ Menurut fatwa DSN-MUI yang dimaksud pengalihan hutang adalah pemindahan hutang nasabah dari lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah.¹¹ Jadi yang dimaksud pembiayaan *Take Over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari pengalihan transaksi non-syariah yang telah berjalan di lembaga keuangan konvensional ke lembaga keuangan syariah. Peralihan ini dapat juga disebut sebagai *hiwalah*, yaitu *hiwalah muthlaqah*, karena *muhal* 'alaih tidak memiliki hutang kepada *muhil* (nasabah), karena itu pengalihan itu tidak terkait dengan hutang bank kepada *muhil* (nasabah), karena memang hutang itu tidak pernah ada.

Transaksi perpindahan pembiayaan dari bank konvensional ke Bank Syariah diatur dalam fatwa No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang pengalihan hutang. Dalam fatwa ini disebutkan ada empat alternatif akad yang dapat digunakan yaitu:¹²

1. Menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai' wa al-Murabahah*;
2. Menggunakan akad *al-Syirkah al-Milk wa al-Murabahah*;
3. Menggunakan akad *al-Qardh wa al-Ijarah*;
4. Menggunakan akad *al-Qardh, al-Bai' , wa al-Ijarah Muntahiya Bi al-Tamlik* (IMTB).

F.TELAAH PUSTAKA

Kajian-kajian yang membahas tentang *Take Over* antara lain Farida Sutarsih (2008) membahas tentang akad pembiayaan take over.¹³ Penelitian ini menganalisis aplikasi pembiayaan take over KPR Syariah di Bank Muamalah dalam perspektif Syariah, yaitu melihat proses pemindahan akad pembiayaan KPR Syariah. Hasil Kajiannya menyatakan bahwasakan pembiayaan dengan akad qardh dan murabahah dikategorikan sama seperti bay inah, akad pembiayaan yang lebih sesuai adalah musyarakah mutanaqisoh.

Pembahasan *Take Over* juga dilakukan Ade Pangeran Anom dan Destri Budi Nugraheni (2015), yang membahas pelaksanaan peralihan hutang (take over) di BRI Syariah cabang Yogyakarta.. Penelitian ini mengkaji alasan yang menyebabkan nasabah melakukan pengalihan hutang dari bank konvensional ke PT. Bank BRI Syariah dan untuk mengetahui serta mengkaji syarat yang diperlukan dalam pembiayaan pengalihan hutang (*take over*) serta proses pelaksanaan pengalihan hutang (*take over*). Berdasarkan hasil penelitian ditarik kesimpulan bahwa pengalihan hutang (*take over*) dari bank konvensional ke PT. Bank BRISyariah ada berbagai faktor yaitu, faktor prinsip idealisme kesyariahan dalam bertransaksi, faktor BMPK (Batas Maksimum Pemberian Kredit), faktor kolektibilitas, faktor margin / keuntungan dan bagi hasil, faktor produk produk PT. Bank BRISyariah lebih beragam dan menarik.¹⁴

¹⁰ John M. Echols dan Hasan Shadily, Kamus Inggris-Indonesia, cet. XXVI, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), hal. 578.

¹¹Dewan Syariah Nasional- MUI, Himpunan Fatwa DSN-MUI, cet. Ke-3, edisi revisi, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000), h. 185

¹²*Ibid* h. 614

¹³Farida Sutarsih, *Desain Akad Pembiayaan Take over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia*, Skripsi (Prodi Muamalat univeristas Negeri Islam Syarif Hidayatullah 2008).

¹⁴Ade Pangeran Anom dan Destri Budi Nugraheni (2015), The Implementation Transfer Of Debt (Take Over) In PT BRI Sharia Bank Yogyakarta, *etd.ugm.ac.id/downloadfile/77393/.../S2-2015-277296-abstract.pdf*

Uswatun Chasanah (2013) juga mengkaji pembiayaan take over dari sisi proses peralihan hutang, penerapan akad dan aplikasi pelaksanaannya. Kajian dilakukan di BRI Syariah KCP di Ponegoro Surabaya yang menggunakan akad Musyarakah.¹⁵

Sementara yang membahas Kinerja Pembiayaan antaranya Yuni Utami dan Abdulloh Mubarak (2014)¹⁶ membahas tentang kinerja pembiayaan murabahah pada perbankan Syariah. Kinerja Pembiayaan dilihat setelah diberlakukannya undang-undang tentang pajak berganda. Kinerja Pembiayaan dilihat dari sisi kuantitas pembiayaan. Setelah diberlakukannya undang-undang tersebut perkembangan pembiayaan murabahah meningkat setiap bulannya dari April 2010 sampai Juni 2013. Sampel penelitian ini hanya dibatasi pada BUS dan UUS perbankan Syariah, tanpa melihat pertumbuhan yang ada di BPRS.

Kinerja pembiayaan juga dibahas oleh Ataina Hidayati (2014). Peneliti membahas kinerja pembiayaan dari sisi manajemen strategi. Pembiayaan yang diteliti adalah pembiayaan bagi hasil Perbankan Syariah. Penelitian bertujuan mengkaji peran Sistem Pengukuran Kinerja dalam meningkatkan kinerja pembiayaan. Kajian ini menggunakan variabel pengendali yaitu jumlah asset, jumlah pegawai dan usia bank. Variabel yang digunakan yaitu sikap terhadap risiko, pembelajaran organisasi, kuantitas pembiayaan dan kualitas pembiayaan. Questioner disebar ke seluruh perbankan Islam di Indonesia sebagai 256 cabang, dengan metoda pengolahan data secara SPSS. Kajian ini mendapatkan sikap terhadap risiko, pembelajaran organisasi dan Sistem Pengendalian Manajemen yang ada mampu meningkatkan kinerja pembiayaan bagi hasil secara signifikan.¹⁷

G. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif dan tertulis dengan informasi dari lembaga yang terlibat dalam objek penelitian.

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer yang berupa informasi-informasi terkini tentang kinerja pembiayaan *take over* yang didapatkan dari wawancara dengan pihak yang berkompeten di BTN Syariah cabang Palembang. Data sekunder berupa dokumentasi-dokumentasi pembiayaan *take over* pada properti dan data-data pelengkap dari Bank Indonesia.

Jenis pelaporan yang digunakan adalah metode deskriptif analisis, yaitu penulis menggambarkan permasalahan dengan didasari pada data yang ada lalu dianalisis lebih lanjut untuk kemudian diambil suatu kesimpulan. Proses analisa dimulai dari membaca, mempelajari dan menelaah data yang didapat secara seksama, selanjutnya dari proses analisa tersebut penulis mengambil kesimpulan dari masalah yang bersifat umum kepada

¹⁵Uswatun Chasanah, (2013), Penyelesaian Hutang Yang Dialihkan Secara *Take Over* Dengan Akad *Musha>Rakah* Di Bri Syariah Kcp Diponegoro Surabaya, Jurnal Maliyah, Vol. 03, No. 02, Desember 2013

¹⁶Yuni Utami dan Abdulloh Mubarak (2014), *Analisis Kinerja Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan*

Syariah Pasca Berlakunya Undang-Undang "Penghapusan Pajak Berganda", Jurnal Permana – Vol . V No.2 Februari 2014.

¹⁷Ataina Hidayati (2014), *Penggunaan Sistem Pengukuran Kinerja Dan Kinerja Pembiayaan Bagi Hasil Perbankan Syariah*, Jurusan Akuntansi Uii, Skripsi Tidak Diterbitkan

masalah yang bersifat khusus. Analisis selanjutnya dilakukan dengan studi komparatif antar variabel-variabel makro dan mikro penelitian.

H. HASIL PENELITIAN

Akad Pembiayaan *Take Over* BTN Syariah

Pembiayaan *take over* merupakan bentuk jasa pelayanan keuangan Bank Syariah dalam membantu masyarakat untuk mengalihkan transaksi non Syariah yang telah berjalan menjadi transaksi yang sesuai dengan Syariah dengan permintaan nasabah. Peralihan pembiayaan dari Bank Konvensional pada umumnya disebabkan karena nasabah ingin menghindari fluktuatif bunga yang tidak menentukan atau nasabah ingin menjual rumahnya. Pada BTN Syariah peralihan pembiayaan *take over* menggunakan akad *Hiwalah* dan *Murabahah*. Penyelesaian hutang nasabah di Bank Konvensional menggunakan akad *Hiwalah* dengan meminjamkan dana dan selanjutnya antara BTN Syariah dan nasabah menggunakan akad *Murabahah*.¹⁸

Pada akad *Hiwalah* dinyatakan peralihan hutang debitur dari bank sebelumnya yang membiayai proyek debitur kepada BTN Syariah. BTN Syariah selanjutnya mengambil pembiayaan debitur dengan melunasi sisa kewajiban debitur yang belum dibayar. Bank mengambil biaya atau ujah atas pinjaman yang diberikan. Kemudian Bank menjual kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan.

Ketentuan dan Kebijakan pembiayaan *Take Over*

Pada realisasinya pembiayaan ini termasuk jenis pembiayaan konsumen. Pembiayaan *Take Over* BTN Syariah dikhususkan pada objek properti. Pembiayaan ini menggunakan platform pembiayaan KPR Platinum iB. Adapun ketentuan-ketentuan pembiayaan KPR Platinum iB adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu pembiayaan adalah dalam rentang waktu maksimal 15 tahun
2. Maksimal pembiayaan Bank 80% dari Harga Beli rumah dari developer dan 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka Nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%
3. Pembiayaan berlaku untuk pembiayaan Rumah baru atau pembiayaan rumah second
4. Nasabah mengajukan diri dengan mengisi formulir pendaftaran
5. Nasabah melengkapi diri dengan dokumen-dokumen identitas diri seperti copy identitas diri (KTP, KK, Akta Nikah), slip/keterangan gaji atau keterangan penghasilan, SK Pegawai atau Keterangan Kerja dari Perusahaan, copy Ijin Usaha untuk wiraswasta (Akte Pendirian, Domisili Usaha, TDP, SIUPP, NPWP, dll)
6. Menyerahkan fotokopi buku tabungan 3 bulan terakhir
7. Menyertakan jaminan dan Sertifikat SHM atau SHGB, IMB, PBB

Prosedur Pembiayaan

Proses *Take Over* dilakukan atas permintaan nasabah yang diajukan kepada BTN Syariah. Proses analisisnya sama seperti proses pembiayaan pada umumnya. Beberapa tahapan prosedur pembiayaan *Take Over* adalah sebagai berikut :

1. Pengajuan diri nasabah dengan pengisian formulir pendaftaran beserta dokumen-dokumen identitas diri lengkap serta surat-surat pembiayaan yang sebelumnya yang akan di alihkan
2. Analisis kelayakan pembiayaan

¹⁸ Wawancara dengan Endik, staf pembiayaan BTN Syariah. 13 Juli 2016

1. Verifikasi dokumen
Pada Tahapan ini dilakukan pengecekan akan kebenaran dan keabsahan dokumen-dokumen yang disertai pada pengajuan pembiayaan
2. Proses wawancara
Pada tahap wawancara ini hal yang biasa ditanyai tentang identitas nasabah dan kemampuan untuk melunasi pinjaman antaranya, Status pekerjaan, Penghasilan perbulan, Cicilan hutang di lembaga keuangan lain, jumlah kartu kredit yang dimiliki, dari bank mana saja, termasuk limt masing-masing kartu kredit dan apakah pernah ada tunggakan, Jumlah uang muka yang sudah diserahkan kepada developer, berapa persen dari harga jual rumah, termasuk lokasi dan kondisi fisik rumah saat ini
3. BI Checking nasabah
Tahapan ini adalah memastikan karakteristik nasabah dan kondisi pinjaman yang akan dialihkan ke BTN Syariah
4. Penilaian ulang Jaminan
BTN Syariah melakukan penilaian ulang (*reappraisal*) atas jaminan yang menjadi objek KPR. Tujuannya adalah menilai berapa nilai pasar jaminan saat ini dan mengevaluasi kelayakan jaminan dari sisi dokumen serta kondisinya. Nilai jaminan adalah basis bank dalam memberikan pinjaman KPR. Posisi jaminan dilihat dan dicek untuk memastikan masuk kriteria jaminan yang layak sesuai ketentuan bank.
3. Proses kredit ulang
Tahap berikutnya adalah bank akan melakukan proses ulang pemberian pinjaman;. Setiap bank punya kriteria pembiayaan yang berbeda. Lolos di satu bank tidak berarti di bank lain pasti lolos. Pada peralihan pembiayaan ke bank Syariah, terjadi peningkatkan nilai pinjaman, bank harus memastikan bahwa dengan cicilan yang lebih besar, dan nasabah sanggup mengembalikan pinjaman.
4. Pelunasan dengan akad Hiwalah
BTN Syariah melakukan pelunasan terhadap pinjaman di bank konvensional untuk hutang dan bunga yang ada.
5. Pelunasan nasabah dengan BTN Syariah
Tahap terakhir nasabah melakukan akad kedua, yakni akad Murabahah, mencicil dengan sesuai kesepakatan biaya pelunasan BTN Syariah dengan margin keuntungannya.

I. ANALISIS PEMBAHASAN

1. Kuantitas Pembiayaan

Produk Pembiayaan BTN Syariah diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis pembiayaan yakni pembiayaan konsumen dan pembiayaan komersial. Pada tahun 2014 dan 2015, realisasi pembiayaan tercapai dengan data sebagaimana berikut.

Tabel Realisasi (Pelimpahan) Pembiayaan Baru Unit Usaha Syariah (dalam juta Rupiah)

Jenis Pembiayaan	2015	Komposisi	2014	Komposisi	Pertumbuhan
Pembiayaan Konsumer	2.461.821	57,50%	1.885.120	45,92%	30,59%
Pembiayaan Komersial	1.819.700	42,50%	2.220.181	54,08%	(18,04%)
Total	4.281.521	100,00%	4.105.301	100,00%	4,29%

Total pembiayaan yang dicapai pada tahun 2014 adalah sebanyak 4,1 triliun sementara tahun 2015 mencapai Rp4,28 triliun. Terjadi peningkatan sebesar 4,29% atau sebesar Rp176,22 miliar dari tahun 2014. Pencapaian ini dikarenakan ada peningkatan pada pembiayaan konsumen, sedangkan pada pembiayaan komersial justru mengalami penurunan sebanyak 18,04%

Peningkatan pembiayaan konsumen dikarenakan adanya peningkatan pada semua jenis pembiayaan kecuali pada pembiayaan tunai emas dan pembiayaan talangan haji dan pembiayaan multimanfaat. Semua pembiayaan KPR mengalami peningkatan yang signifikan khususnya pada KPR BTN Sejahtera.

5

Tabel Realisasi (Pelimpahan) Pembiayaan Konsumer (dalam juta Rupiah)

Jenis Pembiayaan	2015	Komposisi	2014	Komposisi	Pertumbuhan
KPR BTN Sejahtera iB	1.052.338	42,75%	615.797	32,67%	70,89%
KPR BTN Platinum iB	1.029.014	41,80%	917.403	48,67%	12,17%
Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB	32.695	1,33%	27.870	1,48%	17,31%
KPR BTN Indent iB	183.041	7,44%	146.362	7,76%	25,06%
PKB BTN iB	3.480	0,14%	3.316	0,18%	4,95%
Pembiayaan Tunai Emas BTN iB	2.551	0,10%	4.611	0,24%	(44,68%)
Pembiayaan Multijasa BTN iB	12.149	0,49%	5.435	0,29%	123,53%
Pembiayaan Multimanfaat BTN iB	98.301	3,99%	106.820	5,67%	(7,98%)
Pembiayaan Talangan Haji BTN iB	48.252	1,96%	57.506	3,05%	(16,09%)
Total	2.461.821	100,00%	1.885.120	100,00%	30,59%

Untuk pembiayaan *Take Over* pada tahun 2014, realisasi capaian adalah 9.174.000.000 sementara tahun 2015 berjumlah 10.290.000.000. Ada peningkatan sejumlah 1.116.000.000, artinya ada pertumbuhan pembiayaan sebesar 1,2 %. Jika dibandingkan dengan pertumbuhan pembiayaan keseluruhan KPR BTN platinum Bi 12,17%. Nilai pertumbuhan pembiayaan *Take Over* kecil berbanding pembiayaan KPR dengan akad biasanya. Sumbangan pembiayaan *Take Over* ini terhadap keseluruhan pembiayaan kurang signifikan, karena kecilnya jumlah pembiayaan. Meskipun pada pembiayaan ini mengalami pertumbuhan dari tahun 2014 ke tahun 2015

2. Kualitas Pembiayaan

Pada design akad yang digunakan pada BTN Syariah, pembiayaan *Take Over* ini menggunakan akad *Hiwalah* untuk melunasi pinjaman di Bank Konvensional. Sesuai dengan Fatwa DSN No 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hiwalah bil Ujrah* menyebutkan

1. Rukun hawalah adalah *muhil* (المحيل), yakni orang yang berutang dan sekaligus berpiutang, *muhal* atau *muhtal* (المحال او المحتال), yakni orang berpiutang kepada *muhil*, *muhal 'alaih* (المحال عليه), yakni orang yang berutang kepada *muhil* dan wajib membayar utang kepada *muhtal*, *muhal bih* (المحال به), yakni utang *muhil* kepada *muhtal*, dan *shighat* (ijab-qabul).

2. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
3. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.
4. Hawalah dilakukan harus dengan persetujuan *muhil*, *muhal/muhtal*, dan *muhal 'alaih*.
5. Kedudukan dan kewajiban para pihak harus dinyatakan dalam akad secara tegas.
6. Jika transaksi hawalah telah dilakukan, pihak-pihak yang terlibat hanyalah *muhtal* dan *muhal 'alaih*; dan hak penagihan *muhal* berpindah kepada *muhal 'alaih*.

Pada tahap pertama, pengambilalihan BTN Syariah dari Bank Konvensional adalah melunasi hutang dan bunga dari pinjaman nasabah. Pada tahap ini Bank boleh meminta fee (*Ujrah*) atas jasa yang dilakukan oleh bank dan ini dikemukakan bersama di awal akad. Sehingga asset menjadi hak penuh BTN Syariah. Kemudian selanjutnya BTN Syariah melakukan Kontrak kedua dengan nasabah menggunakan akad murabahah. Pada akad ini Bank mengemukakan biaya yang telah dikeluarkan pada pengambilalihan asset ditambah margin keuntungan yang diinginkan bank atas asset ini.

Pada pembiayaan *Take Over* ini memiliki risiko pembiayaan yang diukur dari rasio NPF senilai 0,03.¹⁹ Rasio ini disebabkan adanya beberapa nasabah yang melakukan keterlambatan dalam pembayaran angsuran. Untuk mengatasi kondisi ini BTN Syariah melakukan proses penanganan dengan *restructuring* pembiayaan yaitu memperpanjang jangka waktu pembiayaan sehingga angsuran perbulannya menjadi lebih kecil.

Dalam menentukan besarnya uang muka dan besarnya pembiayaan tetap berkaitan erat dengan nilai agunan yang diberikan. Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai Pembiayaan yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan berupa Properti pada saat pemberian Pembiayaan berdasarkan harga penilaian terakhir.²⁰ BTN Syariah memberikan pembiayaan *Take Over* ditahun 2014 mengacu pada SEBI no 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013, dimana dikatakan uang muka untuk pembiayaan properti adalah 30 % dari total pembiayaan. Sementara itu pada tahun 2015 pemberian pembiayaan berdasarkan PBI No.17/10/PBI/2015, yaitu nilai uang muka adalah 20% dari total pembiayaan yang diberikan. Perubahan ini membuat dampak yang cukup positif dengan ditunjukkan adanya peningkatan secara kuantitatif jumlah pembiayaan *Take Over*, yaitu pada tahun 2014, realisasi capaian adalah 9.174.000.000 sementara tahun 2015 berjumlah 10.290.000.000. Ada peningkatan sejumlah 1.116.000.000

¹⁹ Endik, *Ibid*

²⁰ Peraturan Bank Indonesia Nomor 17/10/PBI/2015

J. KESIMPULAN DAN SARAN

Sejak tahun 2014 terjadi perlambatan pertumbuhan pembiayaan. Hal ini mendorong pemerintah untuk merevisi kebijakan *Financing To Value* dan uang muka pembiayaan properti. Pembiayaan *Take Over* adalah salah satu pembiayaan yang berkaitan dengan properti. Karena itu Kajian ini ingin melihat adakah pengaruh revisi kebijakan ini dengan kinerja pembiayaan *Take Over*

Hasil Kajian didapati bahwasanya design akad yang digunakan BTN Syariah adalah menggunakan akad Hiwalah dan Murabahah. Penerapan PBI no17/10/PBI/2015 pada pembiayaan *Take Over* memiliki pengaruh yang signifikan baik secara kualitas maupun kuantitas pembiayaan yaitu adanya penambahan jumlah pembiayaan di tahun 2015 serta adanya perbaikan nilai NPF

K. DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Yusuf, (2015) Aturan Loan To Value Kpr Sebagai Bentuk Pengendalian Inflasi Dan Risiko Gagal Bayar Di Sektor Properti Saat Suku Bunga Meningkat. Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.
https://www.academia.edu/8253699/Aturan_Loan_To_Value_Kpr_sebagai_Bentuk_Pengendalian_Inflasi_dan_Risiko_Gagal_Bayar_di_Sektor_Properti_saat_Suku_Bunga_Meningkat
- Ataina Hidayati (2014), Penggunaan Sistem Pengukuran Kinerja Dan Kinerja Pembiayaan Bagi Hasil Perbankan Syariah, Jurusan Akuntansi Uii, Skripsi Tidak Diterbitkan
- Agustianto, Hiwalah: Materi kuliah pascasarjana UI, IEF Trisakti, dan Universitas paramadina
- Annual report BTN 2014 hal.54
- Dewan Syariah Nasional- MUI, Himpunan Fatwa DSN-MUI, cet. Ke-3, edisi revisi, (Ciputat: CV. Gaung Persada, 2000), h. 185
- Farida Sutarsih (2008), Desain Akad Pembiayaan Take over KPR Syariah di Bank Muamalat Indonesia, Prodi Muamalat univeristas Negeri Islam Syarif Hidayatullah, (tidak diterbitkan)
- Husein Umar,(2003), *Evaluasi Kinerja Perusahaan*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hal.1
- John M. Echols dan Hasan Shadily, Kamus Inggris-Indonesia, cet. XXVI, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2005), hal. 578.
- Nanda Meiliza Puspita, (2009) Analisa penerapan akad pembiayaan take over di perbankan Syariah, Program Pascasarjana UI, Hal.4
- NN, (2015), Resmi BI, Ubah Kebijakan LTV, Aturan Ini Mulai Berlaku Sejak 18 Juni Lalu. Kebijakan LTV/FTV Hanya Berlaku Bagi Bank Yang Memiliki NPL Di Bawah Lima Persen. [Http://Www.Hukumonline.Com/Berita/Baca/Lt558a841aaff2d/Resmi--Bi-Ubah-Kebijakan-Ltv](http://Www.Hukumonline.Com/Berita/Baca/Lt558a841aaff2d/Resmi--Bi-Ubah-Kebijakan-Ltv). Diakses 27 September 2015.
- Peraturan Bank Indonesia No.17/10/Pbi/2015 Tentang Rasio Loan To Value Atau Rasio Financing To Value Untuk Kredit Atau Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor.
- Survei Perbankan Triwulan II 2014, <http://www.bi.go.id/id/publikasi/survei/perbankan/Pages/SP-Triwulan-II-2014.aspx>, di akses 19 September 2015
- Yuni Utami dan Abdulloh Mubarak (2014), analisis kinerja pembiayaan murabahah pada perbankan Syariah pasca berlakunya undang-undang “penghapusan pajak berganda”, Jurnal Permana – Vol . V No.2 Februari 2014.