

## THE ANALYSIS OF RISK MITIGATION TECHNIQUE OF HOME FINANCING TAKEOVER IN BANK PANIN DUBAI SYARIAH SURABAYA BRANCH<sup>1</sup>

### ANALISIS TEKNIK MITIGASI RISIKO PRODUK TAKE OVER KPR PADA BANK PANIN DUBAI SYARIAH CABANG SURABAYA

Firly Aulia Alhimnie, Dina Fitriisa Septiarini  
Departemen Ekonomi Syariah - Fakultas Ekonomi dan Bisnis - Universitas Airlangga  
firly.aulia.alhimnie-2014@feb.unair.ac.id\*, dina.fitriisa@feb.unair.ac.id

#### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan teknik mitigasi risiko untuk produk-produk yang takeover KPR. Metode yang digunakan untuk penelitian ini adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Data yang diperoleh dari penelitian ini adalah data primer dari wawancara dengan tiga sumber dari bank Panin Dubai Syariah, dan data sekunder berupa dokumentasi dan laporan keuangan dari Bank Panin Dubai Syariah. Hasil dari penelitian ini adalah bank Panin Dubai Syariah menggunakan teknik mitigasi reduksi baik pada risiko kredit atau risiko operasional. Mengenai risiko operasional, bank Panin Dubai Syariah menyiapkan dokumen takeover dan takeover properti lebih lanjut sebelum kontrak dilakukan, dan menerapkan Take Over Operational Day hanya pada hari Senin dan Kamis. Sementara itu, untuk risiko kredit, Bank Panin Dubai Syariah menggunakan 4 jenis sistem seperti cadangan kredensial, jaminan, peringkat internal, model komputer.

**Kata kunci: Mitigasi, Risiko, Take Over, KPR**

#### ABSTRACT

This research aims to determine the risk mitigation technique for home financing takeover-funded products. The method used for this research is descriptive qualitative-case study. The data gained from this research is a primary data from an interview with three sources from Panin Dubai Sharia bank, and a secondary data of documentation and financial report of Panin Dubai Sharia Bank. The result of this research is Panin Dubai Sharia bank used reduction mitigation technique either on credit risk or operational risk. On the operational risk, Panin Dubai Sharia bank prepared document takeover and properties takeover further before the contract is done, and implementing Take over Operational Day only on Monday and Thursday. Meanwhile, for credit risk, Panin Dubai Sharia Bank used 4 kinds of systems such as backup of credentials, guarantees, internal ratings, computer models.

**Keywords: Mitigation, Risk, Take Over, KPR**

#### I. PENDAHULUAN

Industri keuangan syariah kini mulai menunjukkan keberadaan dan perannya

dalam panggung sejarah selama tiga dekade belakangan ini. Akan tetapi, masa depannya masih sangat

#### Informasi artikel

Diterima: 21-03-2020  
Direview: 05-05-2020  
Diterbitkan: 15-06-2020

\*Korespondensi  
(Correspondence):  
Firly Aulia Alhimnie

Open access under Creative  
Commons Attribution-Non  
Commercial-Share A like 4.0  
International Licence  
(CC-BY-NC-SA)



<sup>1</sup> Artikel ini merupakan bagian dari skripsi dari Firly Aulia Alhimnie, NIM: 041411433047, yang berjudul, "Teknik Mitigasi Risiko Produk Take Over KPR (Studi Kasus: Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya)."

bergantung pada kemampuan industri bank syariah itu sendiri guna merespons perubahan dalam dunia keuangan. Bersamaan dengan hadirnya era revolusi teknologi dan globalisasi, sektor keuangan pun kini menjadi semakin kompetitif, kompleks, dan dinamis.

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

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

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

dan risiko pasar. Sedangkan untuk risiko nonfinansial dibagi menjadi risiko regulator, risiko hukum, dan risiko operasional.

Kredit atau risiko rekanan merupakan kemungkinan bahwa peminjam tidak dapat membayar pokok pinjamannya, hal ini selaras dengan ketentuan yang ditetapkan. Hal ini memperlihatkan bahwa risiko ini bisa berpengaruh pada likuiditas bank dan menimbulkan permasalahan pada arus kas. Tidak kurang dari 70 persen neraca bank umumnya berhubungan dengan aspek manajemen risiko ini, sebab itulah risiko kredit merupakan faktor terbesar terjadinya kegagalan bank (Greuning & Iqbal, 2011: 115).

Perhitungan kemungkinan kerugian pada bank syariah relatif lebih kompleks bila dibandingkan dengan perjanjian kredit yang menggunakan prinsip bunga. Dan lebih lagi bila tidak ada perjanjian dengan peminjam yang gagal bayar, karakter pinjaman yang sifatnya tidak lancar dalam hal ini akan menyebabkan bertambahnya tingkat kompleksitas (Khan dan Ahmed, 2008: 141).

Manajemen risiko kredit bank syariah menjadi lebih kompleks lagi oleh hadirnya eksternalitas tambahan. Utamanya di dalam konteks saat pembayaran oleh rekanan tidak dilakukan, bank syariah tidak diperbolehkan menagih bunga tertanggung maupun menjatuhkan denda, kecuali jika penundaannya disengaja.

Karena itulah bank syariah menggunakan agunan dan janji sebagai jaminan pada risiko kredit (Greuning & Iqbal, 2011: 121).

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

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

1. Karakteristik risiko kredit yang umumnya melekat pada pembiayaan syariah.
2. Karakteristik risiko yang secara khusus melekat pada pembiayaan syariah yang relatif berbeda.
3. Akurasi dalam mengkalkulasi kemungkinan kerugian kredit.
4. Ketersediaan teknik mitigasi risiko.

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

oleh nasabah karena didasari pada faktor dimana bank syariah lebih terkenal dengan sistemnya yang berbasis non-bunga.

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

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

Di Surabaya sendiri, bank syariah memang banyak yang sudah memiliki bentuk jasa pelayanan *take over* ini, namun tidak banyak yang bertahan. Seperti bank BTN yang ditutup dan belum tahu kapan beroperasionalnya lagi serta Bank Muamalat yang sempat menutup pelayanan jasa *take over* KPR-nya. Salah satu yang masih bertahan adalah Bank Panin Dubai Syariah.

Faktor yang membuat banyaknya bank syariah menutup bentuk jasa pelayanan ini adalah karena banyaknya pembiayaan bermasalah yang menyebabkan bank tersebut mengalami kerugian hingga harus menutup jasa pelayanan ini. Entah dari segi proses mitigasinya yang belum cukup baik atau yang lain, penulis di sini ingin mengetahui lebih lanjut mengenai permasalahan ini. Dari pemaparan latar belakang tersebut, penulis ingin mengkaji penelitian yang berjudul "Teknik Mitigasi Risiko Produk *Take*

Over KPR (Studi Kasus: Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya)".

Penelitian sebelumnya banyak yang meneliti tentang bagaimana sistem dari *take over* KPR itu sendiri dan hukum-hukum yang jadi pedoman pelaksanaannya. Karena *take over* KPR termasuk tidak banyak orang yang mengetahui. Saat ini zaman berkembang semakin pesat, banyak orang yang sudah mengetahui apa itu bank syariah dan sekaligus melakukan *take over* KPR itu sendiri. Oleh karena itu, peneliti saat ini memprioritaskan penelitian pada bagaimana memitigasi risiko *take over* KPR yang dilakukan oleh bank.

Penelitian ini memiliki tujuan guna mengetahui bagaimana teknik mitigasi risiko produk *take over* KPR (studi kasus: Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya).

## II. LANDASAN TEORI

### KPR

Pasal 1 nomor 11 UU Perbankan dalam jurnal Syarif Toha, memberikan pengertian kredit yang merupakan tagihan atau penyediaan uang yang berlandaskan kesepakatan atau persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mensyaratkan pihak peminjam agar melunasi hutang atau pinjamannya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga.

Sedangkan, kredit pemilikan rumah (KPR) adalah salah satu aktivitas bank dalam penyediaan dana untuk kebutuhan properti. Berikut adalah

beberapa hal atau rincian yang ditentukan dalam KPR, antara lain yakni uang muka, harga jual kontan, angsuran bulanan, tingkat suku bunga dan berbagai biaya lain yang harus dibayar oleh peminjam. Seperti halnya biaya-biaya notaris, biaya instalasi listrik, dan provisi bank (Yanggo dan Anshary, 1997: 51).

### Take Over

*Take over* pembiayaan adalah sebuah model produk layanan keuangan bank syariah berupa pembiayaan yang muncul atas pembiayaan atau transaksi nonsyariah yang sudah berjalan dimana pembiayaan *take over* tersebut dilakukan bank syariah sesuai permintaan konsumen bank (Karim, 2010: 248).

*Take over* pembiayaan hunian merupakan pengalihan layanan pembiayaan yang berjalan dari suatu bank ke pembiayaan bank lain. Pengakuisisian ini digunakan hanya atas sisa pokok pinjaman konsumen bank dari bank pembiayaan pertama, yang dilakukan dengan mengangsur sisa pokok pinjaman ke bank yang mengakuisisi pembiayaan tersebut (Distie Saraswati dan Syamsul Hidayat, 2017).

*Take over* dapat terjadi atau dilakukan dari satu bank ke bank lain, baik dari bank konvensional ke bank syariah maupun sebaliknya, dari bank konvensional satu ke bank konvensional lainnya, dan juga bisa terjadi dari bank syariah satu ke bank syariah lainnya. Permintaan *take over* sepenuhnya ada

pada kehendak konsumen bank atau nasabah.

### **Pembiayaan Take Over Bank Syariah**

Nasabah dari bank konvensional melakukan pembiayaan *take over* KPR ke bank syariah dengan klasifikasi sebagai berikut:

1. Hutang pokok plus bunga dengan menggunakan akad *qardh*.
2. Hutang pokok saja dengan menggunakan akad *hiwalah*.

### **Manajemen Risiko Bank Syariah**

Perbedaan yang signifikan antara bank syariah dengan bank konvensional tidak berada pada bagaimana cara mengukurnya, akan tetapi pada apa yang dinilai. Perbedaan itu dapat dilihat pada proses manajemen risiko operasional bank syariah yakni seputar identifikasi risiko, penilaian risiko, antisipasi risiko, dan monitoring risiko (Karim, 2010: 256).

### **Prinsip 5C**

Menurut Trisadini dalam bukunya yang berjudul *Transaksi Bank Syariah* (2013: 67), dikatakan bahwa bank syariah sangat berhati-hati ketika menyalurkan dana supaya dana yang disalurkan bisa berguna sesuai dengan tingkat kebutuhan konsumen bank. Sedangkan, layak tidaknya penyaluran pembiayaan kepada nasabah oleh bank syariah dapat dianalisis melalui prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of Economic*).

### **Risiko Pada Bank Syariah**

Mengacu pada Peraturan Bank Indonesia No. 13/23/PBI/2011 terkait

Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah bank syariah memiliki berbagai macam risiko yang harus dihadapi, antara lain: risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategis, risiko kepatuhan, risiko imbal hasil, dan risiko investasi. Delapan risiko yang disebutkan di awal merupakan risiko umum yang juga dihadapi bank konvensional. Sedangkan dua risiko yang disebutkan di akhir merupakan risiko yang khusus dihadapi oleh bank syariah.

Dalam Greuning & Iqbal (2011), disebutkan bahwa karakteristik dari instrumen keuangan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah dapat menimbulkan risiko kredit khusus sebagai berikut.

1. Dalam transaksi *murabahah*, bank syariah mengalami risiko kredit ketika klien tidak membayar tepat waktu sesuai perjanjian.
2. Dalam perjanjian *bay as-salaam* ataupun *istishna*, bank menghadapi risiko kegagalan dalam pemasokan barang terlambat atau bahkan tidak sama sekali yang bisa menyebabkan adanya keterlambatan pembayaran ataupun tidak adanya pembayaran yang berdampak pada kerugian modal dan kerugian keuangan.
3. Dalam kasus investasi *mudarabah*, bank syariah menjumpai risiko kredit lebih luas terhadap jumlah yang disalurkan kepada *mudharib*. Perjanjian *mudarabah* sifatnya tidak

memberikan hal kepada bank untuk mengawasi *mudarib*, yang membuatnya susah untuk menilai dan mengelola risiko kredit. Tingginya ketidaksimetrisan informasi dalam pasar dan rendahnya transparansi atau keterbukaan dalam pengungkapan keuangan *mudarib* dapat memunculkan risiko tersebut.

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۗ ﴾

Artinya: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."

### Teknik Mitigasi Risiko

Teknik yang dilakukan guna memperkecil risiko yang timbul dinamakan penanganan/mitigasi risiko (*risk mitigation*). *Risk response* menurut Flanagan dan Norman (1993: 46) merupakan reaksi terhadap risiko yang dilakukan setiap orang atau perusahaan saat mengambil keputusan, dan dipengaruhi pendekatan risiko (*risk attitude*) dari pengambil keputusan.

Berikut adalah tindakan atau teknik yang dapat dilakukan dalam menangani risiko:

1. Menahan Risiko (*Risk Retention*)
2. Mengurangi Risiko (*Risk Reduction*)
3. Memindahkan Risiko (*Risk Transfer/Sharing*)
4. Menghindari Risiko (*Risk Avoidance*)

Menurut Khan & Ahmed (2008: 143), berikut adalah kebutuhan sistem standar dan tambahan terkait manajemen risiko kredit pada bank syariah.

1. Pencadangan atas Kerugian Kredit
2. Jaminan
3. *On-Balance Sheet Netting*
4. Garansi
5. Derivatif Kredit dan Sekuritisasi
6. Memitigasi Risiko Kontrak
7. Rating Internal
8. RAROC
9. Model Komputerisasi

Manajemen risiko dalam pengelolaan risiko operasional yang diuraikan Robert Tampubolon dalam *Risk Management* (2004: 193) merupakan pengendalian risiko dalam menjaga

lingkungan pengolahan informasi supaya integritas data dan kontrol terhadap segala jenis transaksi dapat terjaga dengan baik. Hal tersebut dapat dipengaruhi oleh:

1. Sumber daya manusia
2. Infrastruktur teknologi informasi
3. Struktur organisasi
4. Kebijakan dan prosedur

### III. METODE PENELITIAN

#### Pendekatan penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis metode penelitian kualitatif deskriptif-studi kasus. Penelitian kualitatif menurut Auerbach dan Silverstein (2003) dalam Sugiyono (2017: 3) merupakan penelitian yang dilakukan dengan menganalisis dan menginterpretasi teks dan hasil *interview* guna mengetahui makna dari suatu fenomena. Sedangkan definisi studi kasus dalam Yin (2018: 1) merupakan salah satu metode penelitian ilmu-ilmu sosial yang juga mempunyai beberapa metode lain, seperti *survey*, eksperimen, analisis informasi dokumenter, dan historis.

Lain halnya dengan metode penelitian kuantitatif yang bersifat *confirmatory* yakni mengkonfirmasi atau menguji teori, metode penelitian kualitatif lebih bersifat *discovery* yakni mengeksplorasi untuk menemukan hipotesis (Sugiyono, 2017: 2). Sesuai dengan pernyataan tersebut penelitian ini menggunakan metode kualitatif, tujuannya adalah untuk menemukan hipotesis tentang teknik mitigasi risiko produk pembiayaan *take over* KPR.

Metode penelitian kualitatif bisa timbul karena berubahnya paradigma dalam memandang suatu gejala/fenomena/realitas. Dalam paradigma ini, realitas sosial dilihat sebagai sesuatu hal yang kompleks, holistik/utuh, penuh makna, dan dinamis. Paradigma tersebut dinamakan paradigma *postpositivisme*. Paradigma sebelumnya dinamakan paradigma *positivisme* (Sugiyono, 2017: 8).

Berubahnya paradigma dalam memandang suatu realitas itulah yang mendasari adanya penelitian ini. Yakni mengenai bagaimana ternyata fenomena bank syariah yang sekarang mulai dilirik masyarakat, walaupun bank konvensional masih lebih banyak dipilih, akan tetapi tidak sedikit dari mereka yang mulai menyadari realita bahwa dibandingkan bank konvensional, bank syariah sebenarnya jauh lebih baik. Agar semakin terpercaya dan dipilih masyarakat, bank syariah terus berupaya mengembangkan kinerja dan fasilitasnya seperti menyediakan berbagai macam pembiayaan termasuk pembiayaan *take over* KPR syariah di mana masyarakat yang sudah terlanjur menggunakan KPR bank konvensional di awal, bisa menggantinya ke KPR bank syariah.

Jika dilihat dari *level of explanation*, Susan Stainback (2003) dalam Sugiyono (2017: 35) menjabarkan bahwasanya penelitian kualitatif dapat menghasilkan informasi yang deskriptif yakni memberikan keseluruhan gambaran pada situasi sosial yang diteliti, komparatif

berbagai peristiwa dari waktu ke waktu, atau dapat menemukan hipotesis, teori, serta hubungan setiap aspek.

### **Jenis dan Sumber Data**

#### **Jenis Data**

##### 1. Data Kualitatif

Data kualitatif memiliki tujuan untuk menemukan makna dari suatu fenomena dan merupakan data yang didapatkan dari aktivitas penelitian dengan model analisis dan interpretasi teks serta hasil *interview*.

##### 2. Data Kuantitatif

Data kuantitatif adalah data yang bertujuan untuk menguji hipotesis dan menggunakan metode penelitian kuantitatif.

Penelitian ini menggunakan jenis data kualitatif yang mana peneliti akan melakukan *interview* dan menggunakan data berbentuk analisis serta interpretasi teks dari hasil tersebut guna menemukan makna dari fenomena *take over* KPR dari suatu bank, apakah *take over* tersebut layak dilakukan atau tidak pada studi kasus Bank Panin Dubai Syariah.

#### **Sumber Data**

Sumber primer merupakan sumber data yang datanya langsung diberikan kepada pengumpul data. Penelitian ini menggunakan sumber data primer yakni berupa wawancara terhadap informan yang dituju.

Sumber sekunder adalah sumber yang datanya tidak langsung diberikan kepada pengumpul data. Selain menggunakan sumber data primer, peneliti juga menggunakan sumber data

sekunder yang didapat dari beberapa literatur terkait, situs web, dan SOP bank yang menjadi studi kasus.

#### **Unit Analisis**

Penelitian ini menggunakan proses mitigasi risiko sebagai unit analisisnya. Unit analisis menurut Arikunto (2010: 187) dalam bukunya merupakan satuan tertentu yang diperhitungkan sebagai subjek penelitian atau sebagai sesuatu yang berhubungan dengan fokus atau komponen yang diteliti. Peneliti melakukan unit analisis ini supaya validitas dan reliabilitas penelitian dapat terjaga.

#### **Teknik Pengumpulan Data**

Bermacam sumber dan bermacam cara dapat dilakukan dalam hal mengumpulkan data. Jika diamati dari sumber datanya, maka data dapat dikumpulkan menggunakan sumber primer dan sumber sekunder. (Sugiyono 2017: 104).

Selanjutnya, jika diamati dari segi cara, terdapat empat cara pengumpulan data yang disebutkan Sugiyono (2017: 105) dalam bukunya, yaitu observasi, wawancara, dokumentasi, dan triangulasi.

##### 1. Observasi (Pengamatan)

Sanafiah Faisal (1990) dalam Sugiyono (2017:106) mengkategorikan observasi menjadi tiga jenis, yakni observasi yang tak berstruktur (*unstructured observation*), observasi yang secara terang-terangan dan tersamar (*overt observation* dan *covert observation*), dan observasi berpartisipasi (*participant observation*). Dalam hal ini, peneliti menggunakan



pengumpulan data observasi terus terang, sehingga sumber data mengetahui secara langsung jika peneliti sedang melakukan penelitian ini dari awal hingga akhir.

## 2. Interview (Wawancara)

Ada tiga jenis wawancara yang dikemukakan oleh Esterberg (2002) dalam Sugiyono (2017:115), yakni wawancara tidak terstruktur, semiterstruktur, dan terstruktur. Peneliti di sini menggunakan wawancara terstruktur, yakni dengan menyiapkan beberapa persiapan seperti daftar pertanyaan, alternatif jawaban jika diperlukan, *tape recorder*, alat tulis dan catatan, sehingga pelaksanaannya menjadi lancar. Informan juga nantinya akan diberi pertanyaan serupa dan pertanyaan akan diarahkan sesuai ranah bidang yang akan diteliti. Informan yang akan diwawancarai oleh penulis tidak lain adalah:

- a. *Business Development Manager*  
Bank Panin Dubai Syariah
- b. *East Area Manage Mortgage* Bank  
Panin Dubai Syariah
- c. *Relationship Manager Mortgage*  
Bank Panin Dubai Syariah

## 3. Daftar Pertanyaan

Merupakan lembar berisikan daftar pertanyaan yang sudah disusun oleh peneliti dan diberikan kepada informan yang bersangkutan.

## 4. Dokumentasi

Studi dokumen merupakan pelengkap dari pemakaian metode

observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif (Sugiyono, 2017: 124). Dalam hal ini, dokumentasi juga akan dilakukan oleh peneliti untuk mendukung hasil penelitian dari observasi atau wawancara yang sudah dilakukan, supaya bisa lebih dipercaya kebenarannya. Bentuk dokumen yang disertakan peneliti tidak lain adalah berbagai literatur mengenai take over KPR syariah khususnya yang ada di Bank Panin Dubai Syariah Surabaya, meliputi syarat dan ketentuannya, laporan pendukung, serta SOP bank terkait.

## 5. Triangulasi

Triangulasi disebut sebagai teknik pengumpulan data yang sifatnya memadukan sumber data yang sudah ada dan bermacam-macam teknik pengumpulan data. Jika peneliti mengumpulkan data dengan triangulasi, maka sesungguhnya peneliti mengumpulkan data yang sekaligus menguji kredibilitas datanya dengan berbagai sumber data dan berbagai teknik pengumpulan data (Sugiyono, 2017:125).

## Teknik Validasi Data

Dalam penelitian kualitatif, uji keabsahan data dapat dilakukan dengan melakukan teknik triangulasi, antara lain mengecek kembali data yang diperoleh selama proses pengumpulan data dan dapat dikatakan valid jika pernyataan antara yang dilaporkan peneliti tidak lagi mempunyai perbedaan dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada obyek

yang diteliti. Terdapat tiga macam triangulasi, yakni triangulasi teknik, triangulasi sumber, dan triangulasi waktu.

Peneliti menggunakan triangulasi sumber yang akan dilakukan dengan cara membandingkan hasil wawancara antara informan satu dengan dua informan lainnya lalu dari ketiga informan tersebut datanya akan disusun dan dideskripsikan serta dikelompokkan berdasarkan persamaan dan perbedaan antar ketiganya.

#### **Teknik Analisis**

Sesudah melakukan teknik pengumpulan data, peneliti melanjutkan tahapan ke teknik analisis data. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan model Miles dan Huberman yang meliputi tiga aktivitas, yakni *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/verification*.

1. *Data Collection* (Pengumpulan Data)  
Mengumpulkan data adalah aktivitas utamanya. Umumnya dalam penelitian kualitatif menggunakan kuesioner atau tes tertutup. Sedangkan untuk penelitian kualitatif kali ini akan disusun sejumlah pertanyaan yang nantinya dikumpulkan dengan metode wawancara.
2. *Data Reduction* (Reduksi Data)  
Data yang diperoleh dari lapangan pada umumnya cukup banyak, untuk itu perlu dicatat secara rinci dan teliti. Kemudian data tersebut direduksi dengan dirangkum atau dipilih mana

hal-hal yang penting agar dapat dicari pola atau temanya.

3. *Data Display* (Penyajian Data)  
Langkah berikutnya setelah direduksi adalah *mendisplaykan* data. Penyajian data dalam penelitian kualitatif bisa dilakukan dalam bentuk hubungan antar kategori, *flowchart*, uraian singkat, bagan, dan sejenisnya. Penelitian ini akan menyajikan data dalam bentuk naratif.
4. *Conclusion Drawing/Verification*  
Langkah keempat adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Dalam penelitian kualitatif, kesimpulan merupakan temuan yang belum pernah ada dan nantinya memiliki kemungkinan untuk menjawab rumusan masalah yang sejak awal sudah dirumuskan.

#### **IV. HASIL DAN PEMBAHASAN**

##### **Sejarah PT. Bank Panin Dubai Syariah**

PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk ataupun Panin Dubai Syariah Bank (Perseroan) didirikan atas dasar Akta Perseroan Bank Terbatas No. 12 tanggal 8 Januari 1972, yang dibuat oleh Moeslim Dalidd, Notaris di Malang dengan nama PT. Bank Pasar Bersaudara Djaja.

Perseroan sudah beberapa kali mengajukan pergantian nama sampai pada akhirnya pada 2016, nama PT. Bank Panin Syariah Tbk diubah menjadi PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk sehubungan dengan masuknya Dubai Islamic Bank PJSC sebagai salah satu Pemegang Saham Pengendali, berlandaskan Akta Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa

No. 54 tanggal 19 April 2016, yang dibuat oleh Fathiah Helmi, Notaris di Jakarta, yang berlaku efektif sejak 11 Mei 2016 selaras dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-0008935.AH.01.02.TAHUN 2016 tanggal 11 Mei 2016. (Sumber: Laporan Tahunan PT. Bank Panin Dubai Syariah tahun 2018).

#### **Visi dan Misi PT. Bank Panin Dubai Syariah**

Setiap lembaga ataupun organisasi pasti memiliki visi dan misi sebagai tujuan yang ingin dicapai di masa yang akan datang, berikut merupakan visi dan misi dari PT. Bank Panin Dubai Syariah (Sumber: Laporan Tahunan PT. Bank Panin Dubai Syariah tahun 2018):

Visi: Menjadi bank Syariah progresif di Indonesia yang menawarkan produk dan layanan keuangan komprehensif dan inovatif.

Misi:

1. Peran aktif Perseroan dalam bekerjasama dengan Regulator: Secara profesional mewujudkan Perseroan sebagai bank Syariah yang lebih sehat dengan tata kelola yang baik serta pertumbuhan berkelanjutan.
2. Perspektif nasabah: Mewujudkan Perseroan sebagai bank pilihan dalam pengembangan usaha melalui produk-produk dan layanan unggulan yang dapat berkompetisi dengan produk-produk bank Syariah maupun konvensional lain.
3. Perspektif SDM/Staff: Mewujudkan Perseroan sebagai bank pilihan bagi

para profesional, yang memberikan kesempatan pengembangan karier dalam industri perbankan Syariah melalui semangat kebersamaan dan kesinambungan lingkungan sosial.

4. Perspektif Pemegang Saham: Mewujudkan Perseroan sebagai bank Syariah yang dapat memberikan nilai tambah bagi Pemegang Saham melalui kinerja profitabilitas yang baik di tandai dengan ROA dan ROE terukur.
5. IT Support: Mewujudkan Perseroan sebagai perseroan yang unggul dalam pelayanan Syariah berbasis Teknologi Informasi yang memberikan pelayanan yang baik dan berkualitas bagi para nasabah.

#### **Produk Pembiayaan PT. Bank Panin Dubai Syariah**

PT. Bank Panin Dubai Syariah mempunyai berbagai macam produk pembiayaan Syariah yaitu antara lain :

1. Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) PaS
2. Pembiayaan Pemilikan Mobil PaS
3. Pembiayaan Investasi (PI) PaS
4. Pembiayaan Modal Kerja (PMK) PaS
5. Pembiayaan Multi Jasa (PMJ) PaS
6. Bank Garansi PaS

#### **Karakteristik Informan**

Dalam penelitian ini peneliti melakukan wawancara mengenai teknik mitigasi risiko *take over* di PT. Bank Panin Dubai Syariah Cabang Surabaya dengan tiga informan yang memiliki karakteristik sebagai berikut:

Tabel 1.  
Karakteristik Informan

	Jenis Kelamin	Usia	Jabatan
Fani Taufany	Laki – laki	37	Business Development Manager
Jason	Laki – laki	36	East Area Manager Mortgage
Griffin	Perempuan	31	Relationship Manager Mortgage

Sumber: data primer

### Hasil Penyajian Data

#### Analisis Sistem Take Over KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan responden maka dapat di dapatkan mengenai beberapa informasi mengenai produk *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah yakni:

1. Layanan *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah sudah ada sejak tahun 2015
2. Mengenai akad yang digunakan produk *take over* di PT. Bank Panin Dubai Syariah tidak sesuai dengan teori yang memakai akad *qardh* atau *hawalah*, pada praktiknya produk *take over* di PT. Bank Panin Dubai Syariah tidak memakai kedua akad tersebut akan tetapi memakai akad MMQ atau *Musyarakah Mutanaqishah* dengan alasan mulai dari pencairan dan pelunasan dilakukan di hari yang sama.
3. Untuk proses pengajuan dari produk *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah memiliki beberapa tahapan yaitu:
  - a. Nasabah melakukan pengajuan proses pembiayaan dengan membawa dokumen-dokumen

penunjang (dokumen data diri dan dokumen keuangan).

- b. RM (*Relationship Manager*) mengumpulkan dokumen yang berkaitan dengan persyaratan pengajuan pembiayaan *take over* dan membuat proposal pembiayaan menggunakan sistem CFOS (*Consumer Financing Organizing System*).
  - c. Proposal pembiayaan selanjutnya diajukan ke analis untuk dilakukan review dan persetujuan komite.
  - d. Setelah mendapat persetujuan, MDO (*Middle Division Office*) dengan bantuan legal akan membuat SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan) untuk nasabah.
  - e. RM akan melakukan konfirmasi ke bank *take over* berupa *email corporate*.
  - f. Akad dan proses pelunasan *take over* dilakukan di hari yang sama.
  - g. Pengambilan jaminan sesuai konfirmasi awal (maksimal 3 hari setelah akad).
  - h. Jaminan bank diambil oleh nasabah yang bersangkutan didampingi oleh RM dan pihak legal.
  - i. Bank dan nasabah memastikan kelengkapan dokumen (sertifikat, IMB, Roya, surat keterangan lunas).
4. Sementara untuk persyaratan dokumen pengajuan *take over* KPR di

PT. Bank Panin Dubai Syariah antara lain :

- a. Data Identitas/Data Diri, yaitu, Fotokopi KTP/Paspor Suami-Istri, Fotokopi Kartu Keluarga, Fotokopi Akta Nikah/Cerai/Pisah Harta
- b. Data Keuangan, yaitu, Slip Gaji Terakhir (asli)/Surat Keterangan Kerja (asli), Fotokopi Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir untuk karyawan, Fotokopi Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir untuk pengusaha, Fotokopi NPWP Pribadi, Fotokopi SIUP, Tanda Daftar Perusahaan (TDP), Surat Keterangan Domisili atau Akta Pendirian Perusahaan, Laporan Keuangan Terakhir.
- c. Data Pendukung/Jaminan, yaitu, Copy Sertifikat, Copy IMB, Copy PBB Terakhir, Copy Perjanjian Pembiayaan dan Sisa *Outstanding*

#### **Analisis Jenis Risiko Take Over di PT.**

##### **Bank Panin Dubai Syariah**

###### 1. Risiko Operasional

Risiko operasional adalah kerugian yang diakibatkan oleh proses internal yang kurang memadai, kegagalan proses internal, kesalahan manusia, kegagalan system, dan/atau adanya kejadian- kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional bank.

Dalam pemaparan responden risiko operasional yang di hadapi ketika menjalankan *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah yakni mengenai kesiapan SDM dalam

mempersiapkan kelengkapan proses *Take Over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah untuk menyelesaikan semua berkas kelengkapan *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah sebelum *cut off time* dari bank pihak pertama proses *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah dikarenakan proses *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah harus diselesaikan di hari yang sama.

Dari hasil wawancara diketahui bahwa pada proses operasional *take over* sesuai dengan teori menggunakan metode 5C:

###### a. *Character*

Dalam penilaian *character* Bank Panin Dubai Syariah Surabaya meninjau karakter nasabah dengan melihat data diri dari nasabah.

###### b. *Capacity*

Dalam penilaian *capacity* Bank melihat dari data keuangan nasabah untuk menentukan kemampuan bayar dari nasabah tersebut.

###### c. *Capital*

Dalam penilaian *capital*, bank melihat dari data usaha berupa SIUP, TDP, dan laporan keuangan terakhir perusahaan.

###### d. *Collateral*

Dalam penilaian *collateral*, bank melihat pada data pendukung atau jaminan seperti sertifikat jaminan, IMB, PBB terakhir.

###### e. *Condition of economic*

Dalam tahapan penilaian *condition of economy*, bank menjalankan rating internal dengan tahapan pemeringkatan segmen nasabah pembiayaan.

## 2. Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Untuk risiko kredit yang di hadapi pada proses *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah adalah risiko gagal bayar.

Menurut hasil wawancara, dari kesepuluh jenis risiko yang ada dalam peraturan Bank Indonesia no. 13/23/PBI/2011 tentang risiko bagi bank umum syariah, hanya ditemui dua jenis risiko yakni risiko operasional berupa *cut of time* yang menyebabkan gagal *take over*, dan risiko kredit yang menyebabkan gagal bayar.

### **Analisis Mitigasi Risiko Operasional Take Over di PT. Bank Panin Dubai Syariah**

Dalam menangani risiko operasional Bank Panin Dubai Syariah menggunakan teknik mitigasi *reduction* yakni mengurangi risiko dilakukan dengan mempelajari secara mendalam risiko tersebut, dan melakukan usaha-usaha pencegahan pada sumber risiko atau mengkombinasikan usaha agar risiko yang diterima tidak terjadi secara simultan.

Proses mitigasi risiko operasional guna menangani risiko gagal *take over*

KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah yakni dengan melakukan preparing dokumen dan kelengkapan *take over* KPR dengan lengkap jauh-jauh hari sebelum proses *take over* KPR tersebut serta proses *take over* KPR dilakukan pada hari Senin-Kamis dan menghindari Jumat-Minggu.

Dari hasil wawancara mitigasi risiko operasional yang dilakukan mengacu pada pengendalian sumber daya manusia untuk melakukan persiapan akad dan pelunasan pada hari yang sama. Dan juga mengenai kebijakan dan prosedur berupa *cut of time* dari bank sebelumnya. Proses mitigasi risiko operasional guna menangani risiko gagal *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah melakukan persiapan dokumen *take over* dan persiapan kelengkapan *take over* jauh hari sebelum akad dilakukan serta menerapkan *Take Over Operational Day* hanya di hari Senin-Kamis.

### **Analisis Mitigasi Risiko Kredit Take Over di PT. Bank Panin Dubai Syariah**

Dalam menangani risiko operasional Bank Panin Dubai Syariah menggunakan teknik mitigasi *reduction* yakni mengurangi risiko dilakukan dengan mempelajari secara mendalam risiko tersebut, dan melakukan usaha-usaha pencegahan pada sumber risiko atau mengkombinasikan usaha agar risiko yang diterima tidak terjadi secara simultan.

Sedangkan sistem mitigasi risiko kredit *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah menggunakan 4 jenis sistem yakni pencadangan atas kerugian,

jaminan, rating internal, sama model komputerisasi.

Adapun penjelasan lebih detail mengenai 4 sistem tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pencadangan atas kerugian kredit

Sesuai dengan aturan BI, setiap pencairan pembiayaan maka bank akan melakukan CKPN (Cadangan Kerugian Penurunan Nilai) sebesar 1% dari plafon dalam kondisi jika pembiayaan tersebut lancar akan tetapi jika pembiayaan tersebut mengunggak hingga 90 CKPN menjadi 5% ketika mengunggak lebih dari 90 hari atau sudah NPF pencadangan naik jadi 15% begitu sudah lebih lama lagi CKPN akan naik sejalan dengan semakin lama pembiayaan tersebut hingga cadangannya menjadi 100%.

2. Jaminan

Terkait mitigasi risiko jaminan telah diatur dalam juklak agunan pembiayaan. Berbagai kriteria yang diatur dalam juklak agunan pembiayaan antara lain:

- a. Jaminan tidak dalam radius jarak dekat dengan sutet, kuburan dan sungai.
- b. Lebar depan jalan jaminan lebih dari 3 meter atau bisa dilewati oleh mobil.
- c. Jaminan tidak dalam sengketa.
- d. Nilai jaminan untuk karyawan minimal 90% dari plafond an untuk pengusaha minimal 75% dari plafon.

3. Rating Internal

Bank menjalankan rating internal dengan tahapan pemantauan proses seleksi pembiayaan dan pemantauan berkala setelah proses pencairan. Pemantauan proses seleksi pembiayaan dilakukan dengan pemeringkatan segmen pembiayaan (*trading*, industri besi, industri kayu, *consumer good*, dll)

4. Model Komputerisasi

Bank menggunakan sistem yang terkomputerisasi (CFOS) sehingga proses pembiayaan yang menjadi mandatori dapat diidentifikasi terlebih dahulu yang akan dijadikan target pembiayaan. Umumnya pemeringkatan ini melihat tren pasar ekonomi, history nasabah di bank sebelumnya denga melihat SLIK OJK juga menjadi landasan penting untuk menilai karakter pembayaran nasabah yang akan mempengaruhi kualitas pembiayaan nasabah tersebut dimasa mendatang, pemantauan berkala setelah proses pencairan juga dilakukan yakni dengan melakukan maintenance angsuran due per date nasabah, sehingga risiko angsuran tak terbayar dapat diidentifikasi sebelum menjadi NPF.

Menurut hasil wawancara, dari kesembilan teori teknik mitigasi risiko kredit ditemui bahwa dari kesembilan teori yang dikemukakan oleh Khan & Ahmed (2008: 143) Pencadangan atas Kerugian Kredit, Jaminan, *On-Balance*

*Sheet Netting*, Garansi, Derivatif kredit dan Sekuritisasi, Memitigasi Risiko Kontrak, Rating Internal, RAROC dan Model Komputerisasi. Bank Panin Dubai Syariah menggunakan empat metode yakni pencadangan atas kerugian kredit, jaminan, rating internal, model komputerisasi (CFOS).

## V. SIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di ketahui bahwa teknik mitigasi yang digunakan pada produk pembiayaan *take over* KPR Bank Panin Dubai Syariah dilakukan dengan teknik *Reduction* yakni mengurangi risiko dilakukan dengan mempelajari secara mendalam risiko tersebut, dan melakukan usaha-usaha pencegahan pada sumber risiko atau mengkombinasikan usaha agar risiko yang diterima tidak terjadi secara simultan. Teknik *Reduction* ini dilakukan dalam menghadapi kedua risiko yang timbul yakni risiko operasional maupun risiko kredit.

Proses mitigasi risiko operasional yang dilakukan mengacu pada pengendalian sumber daya manusia untuk melakukan persiapan akad dan pelunasan pada hari yang sama. Dan juga mengenai kebijakan dan prosedur berupa *cut of time* dari bank sebelumnya. Proses mitigasi risiko operasional guna menangani risiko gagal *take over* KPR di PT. Bank Panin Dubai Syariah melakukan persiapan dokumen *take over* dan persiapan kelengkapan *take over* jauh hari sebelum akad dilakukan serta

menerapkan *Take Over Operational Day* hanya di hari Senin-Kamis.

Proses mitigasi risiko kredit *take over* di PT. Bank Panin Dubai Syariah menggunakan 4 jenis sistem yakni Pencadangan atas kerugian kredit, jaminan, rating internal, model komputerisasi.

## Saran

1. Bagi Pemerintah  
Bagi Pemerintah hendaknya memberikan regulasi lebih dalam mengenai produk *take over* pembiayaan KPR ini khususnya pada kebijakan *cut off time* setiap bank sehingga risiko kegagalan proses *take over* produk pembiayaan di bank syariah ini dapat diminimalisir.
2. Bagi Perbankan  
Guna memperkecil risiko kredit yang akan terjadi peneliti menyarankan untuk penggunaan teknik mitigasi risiko yang lebih mendalam hal ini dikarenakan sesuai dengan jabaran teori mengenai mitigasi risiko yang dipaparkan oleh Khan dan Ahmed dalam bukunya bank panin dubai syariah masih menggunakan teknik mitigasi pencadangan atas kerugian kredit, jaminan, rating internal dan model komputerisasi saja.
3. Bagi Akademisi  
Bagi akademisi diharapkan dapat mengembangkan penelitian mengenai produk pembiayaan *take over* KPR ini lebih mendalam lagi dan melakukan studi komparasi mengenai



hal yang sama di bank syariah yang berbeda.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. (2010). *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Departemen Agama. (2007). *Al Quran dan terjemah*. Bandung: PT Sygma Examedia Arkanleema.
- Flanagan, R. dan Norman, G. (1993). *Risk management and construction*. Cambridge: University Press.
- Greuning, Hennie van dan Zamir Iqbal. (2011). *Analisis risiko perbankan syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Karim, Adiwarmanto. (2010). *Bank Islam (Analisis fiqih dan keuangan)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Khan, Tariqullah dan Habib Ahmed. (2008). *Manajemen risiko lembaga keuangan syariah*. Jakarta Timur: Sinar Grafika Offset.
- PT. Bank Panin Dubai Syariah. (2018). *Annual report 2018*. Jakarta: PT. Bank Panin Dubai Syariah.
- Sugiyono. (2017). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV Alfabeta.
- Tafsir Al-Mukhtashar/Markaz Tafsir Riyadh. [Tafsirweb.com](http://Tafsirweb.com) (diakses pada 26 April 2020 pukul 12.48 WIB).
- Tafsir Quraish Shihab. [Tafsirq.com](http://Tafsirq.com) (diakses pada 18 Februari 2020 pukul 7.30 WIB).
- Tampubolon, Robert. (2004). *Risk management*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Toha, Syarif. (2017). Problematika dalam pelaksanaan pengambilalihan kredit dengan jaminan hak tanggungan. *Jurnal Repertorium*, 4(2), 95-102.
- Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad. (2013). *Transaksi bank syariah*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Yanggo, Chuzaimah T. dan Haifiz Anshary AZ. (1997). *Problematika hukum Islam kontemporer*. Jakarta: Pustaka Firdaus.
- Yin, Robert K. (2018). *Studi kasus: Desain dan metode*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.