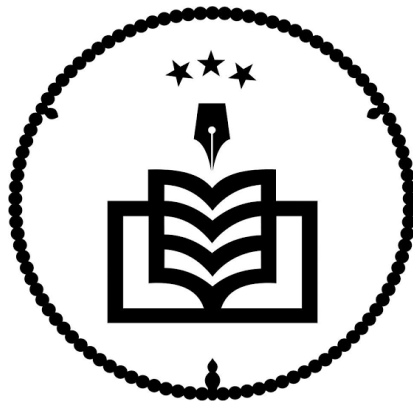


**TEKNIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
BERBASIS *TAKE OVER* DI BANK SYARIAH INDONESIA
KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA**

SKRIPSI



**INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA**

Oleh:

RIAN SAUKI

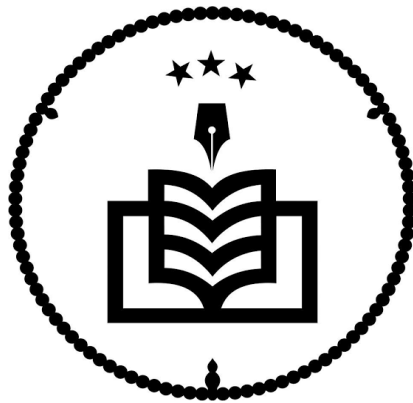
NIM : 202012131103

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT AL FITHRAH SURABAYA**

2024

**TEKNIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
BERBASIS *TAKE OVER* DI BANK SYARIAH INDONESIA
KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA**

SKRIPSI



**INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA**

Oleh:

RIAN SAUKI

NIM : 202012131103

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
INSTITUT AL FITHRAH SURABAYA**

2024

**TEKNIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH
BERBASIS *TAKE OVER* DI BANK SYARIAH INDONESIA
KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan Kepada
Institut Al Fithrah Surabaya
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Dalam Menyelesaikan Program Strata Satu (S-1)
Perbankan Syariah

Oleh:

RIAN SAUKI

NIM:

202012131103

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AL FITHRAH
SURABAYA
2024**

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rian Sauki
NIM : 20201213111
Program Studi : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa sesungguhnya skripsi yang berjudul **“TEKNIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH BERBASIS TAKE OVER DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA”** adalah hasil observasi, pemikiran dan pemaparan asli yang merupakan hasil karya saya sendiri yang belum pernah dipublikasikan baik secara keseluruhan maupun sebagian, dalam bentuk jurnal atau *working paper* atau bentuk lain yang dapat dipublikasikan secara umum. Karya ilmiah ini sepenuhnya merupakan karya intelektual saya dan seluruh sumber yang menjadi rujukan dalam karya ilmiah ini telah saya sebutkan sesuai kaidah akademik yang berlaku umum, termasuk para pihak yang telah memberikan kontribusi pemikiran pada isi, kecuali yang menyangkut ekspresi kalimat dan desain penelitian.

Demikian pernyataan ini saya nyatakan secara benar dengan penuh tanggung jawab dan integritas.

Surabaya, 11 Agustus 2024

Yang menyatakan,


Rian Sauki
NIM : 202012131103

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi berjudul "TEKNIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH BERBASIS *TAKE OVER* DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA" yang ditulis oleh Rian sauki ini telah disetujui pada tanggal, 14 Agustus 2024

Oleh:

Pembimbing



ABDUL MAJID TOYYIBI, S.E. Sy., M.E.
NIDN. 2123069301

PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI


Skripsi berjudul berjudul "TEKNIS PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH BERBASIS *TAKE OVER* DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA" yang ditulis oleh Rian Sauki ini telah diuji pada tanggal, 22 Agustus 2024

Tim Penguji :

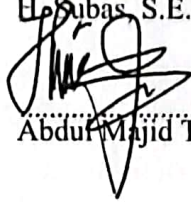
1. (Ketua/Penguji)


Moly Arifin, S.EI, M.SEI.

2. (Anggota Penguji)


El Subas, S.E.Ak, M.M.

3. (Sekretaris)


Abdul Majid Toyyibi, M.E.

Surabaya, 30 agustus 2024
Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam
Dekan,




Dr. H. Nur Kholis, Lc. M.HI.

FAKULTAS SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
NIDN 2106068001
INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA

ABSTRAK

Rian Sauki NIM. 202012131103, Teknis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Berbasis *Take Over* di Bank Syariah Indonesia Kcp. Dharmahusada Surabaya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis teknis penyelesaian pembiayaan bermasalah berbasis take over di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Dharmahusada Surabaya.

Penelitian ini berfokus pada implementasi take over dari bank konvensional ke bank syariah, dengan menelaah mekanisme, prosedur, serta faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan skema ini.

Metode penelitian yang digunakan adalah studi kasus dengan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi yang kemudian dianalisis secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa skema take over di BSI KCP Dharmahusada Surabaya memiliki mekanisme yang terstruktur dan prosedur yang disesuaikan dengan kondisi nasabah, seperti penilaian aset, evaluasi risiko, dan penyesuaian syarat pembiayaan. Selain itu, teknologi analitik digunakan dalam proses identifikasi awal nasabah yang berpotensi mengalami masalah keuangan, sehingga solusi dapat diterapkan secara lebih cepat dan tepat.

Kata Kunci: Pembiayaan bermasalah, Take over, Bank Syariah Indonesia.

ABSTRACT

Rian Sauki NIM. 202012131103, Technique for Resolving Problematic Financing Based on Take Over at Bank Syariah Indonesia Kcp. Dharmahusada Surabaya.

This research aims to analyze the technical resolution of problem financing based on take over at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Dharmahusada Surabaya.

This research focuses on the implementation of take over from conventional banks to Islamic banks, by examining the mechanisms, procedures and factors that influence the success of this scheme.

The research method used is a case study with a qualitative approach. Data was obtained through in-depth interviews, observation and documentation which were then analyzed descriptively.

The research results show that the take over scheme at BSI KCP Dharmahusada Surabaya has a structured mechanism and procedures that are adapted to customer conditions, such as asset assessment, risk evaluation and adjustment of financing terms. In addition, analytical technology is used in the initial identification process of customers who have the potential to experience financial problems, so that solutions can be implemented more quickly and precisely.

INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA

Keywords: Problem financing, Take over, Indonesian Sharia Bank.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ. صَلَّى اللَّهُ عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ النَّبِيِّ الْأَمِيِّ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ وَسَلَّمَ. الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَأَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ الْمَلِكُ الْحَقُّ الْمُبِينُ، وَأَشْهَدُ أَنْ مُحَمَّدًا عَبْدُهُ وَرَسُولُهُ سَيِّدُ الْمُتَأَدِّبِينَ، وَسَيِّدُ الْمَسَالِكِينَ. اللَّهُمَّ صَلِّ وَسَلِّمْ عَلَيْهِ وَعَلَى سَائِرِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ، وَعَلَى أَهْلِ بَيْتِهِ وَصَحْبِهِمْ أَجْمَعِينَ.

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah Ta'ala atas segala nikmat yang telah dianugerahkan kepada hamba-hambanya. Semoga rahmat kesejahteraan senantiasa dilimpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, para keluarga, sahabat dan pengikutnya sampai hari kiamat.

Alhamdulillah skripsi dengan judul Teknis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Berbasis Take Over di Bank Syariah Indonesia Kcp. Dharmahusada Surabaya telah selesai disusun guna memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) dalam Program Studi Perbankan Syariah Institut Al Fithrah Surabaya. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, karena keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Atas segala kekurangan dan ketidaksempurnaan itu, penulis mengharapkan masukan, kritik dan saran yang bersifat membangun ke arah perbaikan dan penyempurnaan.

Penyusun sangatlah menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan skripsi ini tidak akan pernah terwujud tanpa adanya bimbingan, do'a, tuntunan dan

motivasi dari berbagai pihak. Maka menjadi suatu keharusan bagi penyusun untuk menghaturkan rasa terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Pembimbing dan penuntun hidup Sayyid al-Shaikh Achmad Asrārī al-Ishāqī ra. Selaku pendiri Pondok Pesantren Assalafi Al Fithrah Surabaya. Pembimbing ruh dan jasad kami dalam melangkah menuju keselamatan dunia akhirat. Semoga Allah Ta'ala mengangkat derajat beliau *fi a'la' 'illiyīn, Aamīn.*
2. Segenap *Dzurriyah*, saudara dan kerabat Sayyid al-Shaikh Achmad Asrārī al-Ishāqī ra. Semoga Allah Ta'ala mengangkat derajat beliau *fi a'la' 'illiyīn, Aamīn.*
3. Bapak KH. Dr.Rosidi, M.Fil.I Selaku Rektor Institut Al Fithrah Surabaya.
4. Bapak Dr.H,Nur Kholis, Lc., M.H.I. Selaku Dekan Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam
5. Bapak Abdullah Ahadish Shamad Muis, SE., M.SEI, Selaku kaprodi perbankan syariah yang telah mengarahkan, membimbing, memberi ilmu kepada penulis serta rekan Perbankan Syariah selama perkuliahan.
6. Ustadz. Abdul Majid Toyyibi selaku dosen pembimbing yang mengarahkan dan membimbing penulis.
7. Kepala Bank Syariah Indonesia Kcp. Dharmahusada Surabaya yang telah memberikan izin dan mengarahkan penulis.
8. Para dosen dan Staf Institut Al Fithrah yang telah memberikan waktunya untuk ikut membimbing dan mengarahkan penulis serta memperlancar proses penulisan skripsi ini dan memudahkan urusan kami.
9. Ayahanda dan semua keluarga yang telah berjuang dengan segala kemampuan baik berupa materil maupun spiritual demi kelancaran studi dan penyusunan skripsi ini. Semoga Allah Ta'ala membalas dan meridhoi perjuangan beliau dengan balasan yang terbaik. Aamin.

10. Keluarga penulis sekaligus saudara atas jalinan ukhuwah yang selalu memberi motivasi dan dukungan agar selalu semangat dalam menjalani studi dan sabar atas bentuk cobaan yang datang silih berganti.
11. Teman-teman PS terutama angkatan 2024 yang selalu memberikan motivasi dan dukungan sehingga bisa terselesaikannya skripsi ini.
12. Tertuju pada semua sahabat yang selalu memberikan dukungan dan inspirasi untuk bisa memberikan yang terbaik.
13. Kepada seluruh teman teman seperjuangan ku yang selalu bersama, baik suka maupun duka semasa menuntut ilmu, banyak kenangan yang indah bersama kalian.

Tidak lupa pula semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Penulis mengucapkan terima kasih banyak atas motivasi, dukungan, dan sarannya. Semoga segala kebaikan yang telah bapak/ibu/saudara/I berikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah Ta'ala, dan mudah-mudahan skripsi ini menjadi bermanfaat bagi semua pihak.



INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA

MOTTO

"لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا لَهَا مَا كَسَبَتْ وَعَلَيْهَا مَا اكْتَسَبَتْ رَبَّنَا لَا تُؤَاخِذْنَا إِنْ نَسِينَا أَوْ
 أَخْطَأْنَا رَبَّنَا وَلَا تَحْمِلْ عَلَيْنَا إصْرًا كَمَا حَمَلْتَهُ عَلَى الَّذِينَ مِنْ قَبْلِنَا رَبَّنَا وَلَا تُحَمِّلْنَا مَا لَا طَاقَةَ
 لَنَا بِهِ وَاعْفُ عَنَّا وَارْحَمْنَا أَنْتَ مَوْلَانَا فَانصُرْنَا عَلَى الْقَوْمِ الْكَافِرِينَ "

"Allah tidak membebani seseorang, kecuali menurut kesanggupannya. Baginya ada sesuatu (pahala) dari (kebajikan) yang diusahakannya dan terhadapnya ada (pula) sesuatu (siksa) atas (kejahatan) yang diperbuatnya. (Mereka berdoa,) "Wahai Tuhan kami, janganlah Engkau hukumi kami jika kami lupa atau kami salah. Wahai Tuhan kami, janganlah Engkau bebani kami dengan beban yang berat sebagaimana Engkau bebani kepada orang-orang sebelum kami. Wahai Tuhan kami, janganlah Engkau pikulkan kepada kami apa yang tidak sanggup kami memikulnya. Maafkanlah kami, ampunilah kami, dan rahmatilah kami. Engkaulah pelindung kami. Maka, tolonglah kami dalam menghadapi kaum kafir."

(QS. Al-Baqarah ayat: 285)
 INSTITUT AL-FITIRAH (IAF)
 SURABAYA

PEDOMAN TRANSLITERASI

Berikut ini adalah skema transliterasi Arab-Latin yang ditetapkan dalam panduan Penulisan Skripsi Institut Al Fithrah (IAF) Surabaya:

1. Transliterasi Huruf

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ا	A	ط	ʾ
ب	B	ظ	ẓ
ت	T	ع	ʿ
ث	Th	غ	Gh
ج	J	ك	F
ح	ḥ	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Dh	-	M
ر	R	ف	N
ز	Z	و	W
س	S	هـ	H
ش	Sh	ء	ʿ
ص	ṣ	ي	Y
ض	D		

2. Untuk menunjukkan bunyi hidup panjang (*madd*), maka caranya dengan menuliskan coretan horisontal (*macron*) di atas huruf, seperti, *ā*, *ī*, dan *ū* (ا, ي dan و). Contoh: *najāḥ*, *kāmil* dan lain sebagainya
3. Vokal tunggal (*monoftong*) yang dilambangkan dengan harakat, ditransliterasikan sebagai berikut:
 - a. Tanda fathah (◌َ) dilambangkan dengan huruf “a”.
 - b. Tanda kasrah (◌ِ) dilambangkan dengan huruf “i”.
 - c. Tanda dummah (◌ُ) dilambangkan dengan huruf “u”.

4. Vokal rangkap (*diftong*) yang dilambangkan secara gabungan antara harakat dengan huruf, ditransliterasikan sebagai berikut
 - a. Vokal rangkap (اَو) dilambangkan dengan huruf “aw”, seperti: *al-Thawrī*, *al-Mawsilī*, *maw’izah* dan lain sebagainya.
 - b. Vokal rangkap (اَي) dilambangkan dengan huruf “ay”, seperti: *sayf*, *al-Layth* dan lain sebagainya.
5. Tashdīd ditransliterasikan dengan menuliskan huruf yang bertanda tashdīd dua kali (dobel) seperti: *kaffah*, *tayyib*, *hurra*, *robbana*, dan lain sebagainya.
6. Alif-lām (اَل) ta’rif ditransliterasikan sebagaimana aslinya, meskipun bergabung dengan huruf *shamsiyyah*. Antara *Alif-lām* dan kata benda dihubungkan dengan tanda penghubung. Contoh: *al-Shāfi’ī*, *al-Nawawī*, *al-Subukī* dan lain sebagainya.
7. Penggunaan pedoman transliterasi ini hanya digunakan untuk istilah, nama pengarang dan judul buku yang berbahasa Arab
8. Pengejaan nama pengarang dan tokoh yang dikutip dari sumber yang tidak berbahasa Arab disesuaikan dengan nama yang tercantum pada karya yang dan diterjemahkan.

INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
MOTTO	v
ABSTRAK	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix
 BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Fokus Masalah	7
D. Batasan Masalah	7
E. Rumusan Masalah.....	8
F. Tujuan Penelitian.....	8
G. Manfaat Penelitian.....	8
H. Penelitian Terdahulu.....	9
I. Kerangka Berfikir	11
J. Metode Penelitian dan Pendekatan	13
a. Jenis dan pendekatan penelitian.....	13

b. Jenis dan Sumber data.....	14
c. Teknik penentuan informan	15
d. Tekhnik pengumpulan data	16
e. Teknik analisis data	20
f. Keabsahan data	22
K. Sistematika Pembahasan.....	24
L. <i>Outline</i>	24

**BAB II: PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH BERBASIS
TAKE OVER DI BANK BSI KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA.**

A. Pembiayaan.....	28
1. Pengertian pembiayaan.....	28
2. Jenis-jenis pembiayaan.....	29
3. Tujuan dan fungsi pembiayaan.....	30
4. Prinsip-prinsip pembiayaan.....	32
5. Pembiayaan bermasalah.....	34
6. Faktor-faktor penyebab pembiayaan.....	34
7. Upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah.....	35
B. Pembiayaan Take over.....	38
1. Pengertian take over.....	38
2. Landasan hukum take over.....	41
3. Akad pembiayaan take over	43
4. Mekanisme pembiayaan take over	49
5. Faktor terjadinya pembiayaan take over	52

BAB III: PROFIL LEMBAGA DAN PAPARAN DATA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH BERBASIS TAKE OVER DI BANK BSI KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA.

A. Paparan Data

1. Sejarah berdirinya BSI Syariah.....	54
2. Logo Perusahaan	54
3. Profil Perusahaan	54
4. Lokasi penelitian	55
5. Identitas tempat penelitian	55
6. Visi, Misi, dan tujuan tempat penelitian.....	55
7. Stuktur Organisasi.....	57

B. Hasil penelitian..... 67

1. Data pembiayaan bermasalah	67
2. Data penyelesaian pembiayaan bermasalah berbasis take over di Bank Syariah Indonesia Kcp. Dharmahusada Surabaya	71

BAB IV: PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH BERBASIS TAKE OVER DI BANK BSI KCP. DHARMAHUSADA SURABAYA

A. Analisis teknis penyelesaian pembiayaan bermasalah berbasis take over di Bank Syariah Indonesia KCP. Dharmahusada Surabaya..... 75

B. Analisis kendala teknis dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah berbasis take over di Bank Syariah Indonesia KCP. Dharmahusada Surabaya..... 80

BAB V : PENUTUP

C. Kesimpulan..... 88

D. Saran.....	89
E. Penutup.....	90
DAFTAR PUSTAKA.....	
LAMPIRAN.....	



INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA

DAFTAR TABEL

Tabel.I. 1 Tabel. I.1. (Tabel penelitian terdahulu)09



**INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA**

DAFTAR GAMBAR

Gambar. I. 1. (Gambar Kerangka Berfikir).....	12
Gambar. I.2. (Gambar teknik analisis interaktif).....	21
Gambar. III.1 Logo Perusahaan. Sumber : www.bankbsi.co.id	54
Gambar III. 2. Struktur BSI KCP Dharmahusada.....	56



**INSTITUT AL FITHRAH (IAF)
SURABAYA**