

**ANALISIS MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA  
PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI  
KANTOR CABANG PEMBANTU  
KOTAPINANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
dalam Bidang Perbankan Syariah*

**Oleh**

**RODIAH NUR POHAN  
NIM. 15 401 00192**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN  
SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI**

**PADANGSIDIMPUAN  
2019**



**ANALISIS MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA PADA  
PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG  
PEMBANTU KOTAPINANG**

**SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
dalam Bidang Perbankan Syariah*

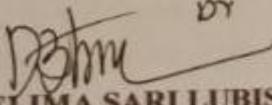
**Oleh**

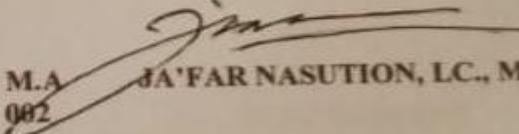
**RODIAH NUR POHAN  
NIM. 15 401 00192**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

  
**DELIMA SARI LUBIS, M.A**  
**NIP. 19840512 201403 2 002**

  
**JA'FAR NASUTION, LC., M.E.I**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PADANGSIDIMPUAN**

**2019**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733  
Telepon. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi  
          a.n Rodiah Nur Pohan  
Lampiran : 6 (Enam) Eksemplar

Padangsidimpuan, 16 Desember 2019  
Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam IAIN Padangsidimpuan  
Di-  
Padangsidimpuan

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb*

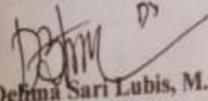
Setelah membaca, menelaah, dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n Rodiah Nur Pohan yang berjudul "Analisis Mitigasi Risiko Produk Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Kotapinang", maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara/I tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqosyah.

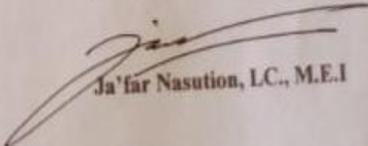
Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya dari Bapak kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb*

**PEMBIMBING I**

  
Dehna Sari Lubis, M.A  
NIP. 19840512 201403 2 002

**PEMBIMBING II**

  
Ja'far Nasution, L.C., M.E.I

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan,  
saya yang bertandatangan di bawah ini:

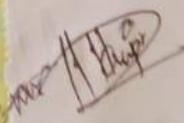
Nama : RODIAH NUR POHAN  
Nim : 15 401 00192  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **"Analisis Mitigasi Risiko Produk Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Kotapinang"** Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan  
Pada tanggal, 6 Desember 2019  
Yang Menyatakan



  
**RODIAH NUR POHAN**  
NIM. 15 401 00192

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : **RODIAH NUR POHAN**  
NIM : 15 401 00192  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : **Analisis Mitigasi Risiko Produk Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Kotapinang**

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing, dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan kode etik mahasiswa pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, 5 Desember 2019  
Saya yang Menyatakan,



**RODIAH NUR POHAN**  
NIM. 15 401 00192



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan. H. Tengku Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidempuan 22733  
Telp. (0634) 22080 Fax (0634) 24022

DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

NAMA : RODIAH NUR POHAN  
NIM : 15 401 00192  
FAKULTAS/JURUSAN : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah-5  
JUDUL SKRIPSI : Analisis Mitigasi Risiko Produk Griya Pada PT. Bank  
Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Kotapinang

Ketua

Drs. Kamaluddin, M.Ag  
NIP. 19651102 199103 1 001

Sekretaris

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd  
NIP. 19830317 201801 2 001

Drs. Kamaluddin, M.Ag  
NIP. 19651102 199103 1 001

Anggota

Hamni Fadlilah Nasution, M.Pd  
NIP. 19830317 201801 2 001

Rodame Monitorir Napitupulu, M.M  
NIP. 19841130 201801 2 001

Nurul Izzah, M.Si  
NIP. 19900122 201801 2 003

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah  
Di  
Hari/Tanggal  
Pukul  
Hasil/Nilai  
Index Prestasi Kumulatif  
Predikat

: Padangsidempuan  
: Kamis/12 Desember 2019  
: 13.30 s/d 16.00 WIB  
: LULUS/ 72,75 (B-)  
: 3,18  
: SANGAT MEMUASKAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jalan. H. Tengku Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidempuan 22733  
Telp. (0634)22080 Fax. (0634)24022

PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : ANALISIS MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA PADA PT.  
BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU  
KOTAPINANG

NAMA : RODIAH NUR POHAN  
NIM : 15 401 00192

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas  
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar  
**Sarjana Ekonomi (S.E)**  
dalam Bidang Perbankan Syariah



Padangsidempuan, 24 Januari 2020  
Dekan

Dr. Darwis Harahap, S.HI., M.Si  
NIP. 19780818 200901 1 015

## KATA PENGANTAR



*Alhamdulillah*, segala puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: “**Analisis Mitigasi Risiko Produk Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Kotapinang**”, ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam Ilmu Perbankan Syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti berterimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL selaku Rektor IAIN Padangsidempuan, Bapak Dr. Muhammad Darwis Dasopang M.Ag., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan pengembangan lembaga, Bapak Dr. Anhar M.Ag selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap M.A., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.
2. Bapak Dr. Darwis Harahap, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan , M.Si., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Bapak Drs. Kamaluddin M.Ag., selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum,

Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Arbanur Rasyid, M.A selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

3. Ibu Nofinawati, S.E.I., M.A selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan bimbingan dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.
4. Ibu Delima Sari Lubis, M.A selaku pembimbing I dan Bapak Ja'far Nasution, LC, ME.I selaku pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Yusri Fahmi M. Hum., selaku Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak serta Ibu dosen IAIN Padangsidimpuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.
7. Teristimewa kepada Almh Ibunda saya Nur Aminah dan Ayahanda tercinta Muharram Pohan, tanpa pamrih memberikan kasih sayang dukungan moril dan materi serta doa-doa mulia yang selalu dipanjatkan tiada hentinya semenjak dilahirkan sampai sekarang, semoga Allah SWT nantinya dapat membalas perjuangan beliau dengan surga firdaus-Nya, serta kepada Abang Saya Lukman Hakim, Nasrullah Alahuddin, Faisal Siregar, Khairul Anwar, Muliadi Nasution dan kakak saya Risqy Yani, Indah Sari Pohan, dan Mastuti Sipahutar, yang tidak hentinya memberikan dukungan kepada peneliti karena keluarga selalu menjadi tempat teristimewa bagi peneliti.
8. Kepada sahabat dan adik-adik kost yang selalu memotivasi dan memberikan semangat untuk peneliti yaitu Masjera Pohan, Miftahul Jannah Tambak, Nurul Armia Gultom, Tuti Amma Sari.

9. Kerabat dan seluruh rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, khususnya Program Studi Perbankan Syariah 5 dan 1 angkatan 2015 yang telah berjuang bersama-sama meraih gelar S.E dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita, Amin.
10. Terkhusus untuk pihak Bank Mandiri Syariah KCP Kotapinang dan segenap pihak yang membantu peneliti dalam memperoleh data dan informasi yang diperlukan peneliti dalam menyelesaikan penelitian ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Akhirnya peneliti mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada peneliti sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati peneliti mempersembahkan karya ini, semoga bermanfaat bagi pembaca dan peneliti.

Padangsidempuan, Desember 2019

Peneliti,

**RODIAH NUR POHAN**  
**NIM.15 401 00192**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf arab dan translitasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ṡa	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Kadan ha
د	Dal	D	De
ذ	ḏal	ḏ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es
ص	ṡad	ṡ	esdan ye
ض	ḏad	ḏ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṡa	ṡ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Komater balik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka

ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	<i>Fathah</i>	A	A
— \	<i>Kasrah</i>	I	I
— ُ	<i>Dommah</i>	U	U

### b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	<i>fathah dan ya</i>	Ai	a dan i
و.....	<i>fathah dan wau</i>	Au	a dan u

### c. Maddah

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
...ا.....ى..	<i>fathah dan alif</i> atau	$\bar{a}$	a dan garis

	<i>ya</i>		atas
...ي..	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	ī	i dan garis di bawah
...و	<i>ḍommah</i> dan <i>wau</i>	ū	u dan garis di atas

### 3. *Ta Marbutah*

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

#### a. *Ta marbutah* hidup

*Ta marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan ḍommah, transliterasinya adalah /t/.

#### b. *Ta marbutah* mati

*Ta marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *Ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *ta marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

### 4. *Syaddah (Tsaydid)*

*Syaddah* atau tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

### 5. **Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu:

ال . Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

#### a. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.

#### b. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

## **6. Hamzah**

Dinyatakan di depan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa *hamzah* ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir kata. Bila *hamzah* itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

## **7. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, maupun huruf, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau *harakat* yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bias dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah per kata dan bisa pula dirangkaikan.

## **8. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau *harakat* yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

## **9. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian takterpisahkan dengan ilmu *tajwid*. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman *tajwid*.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. Pedoman *Transliterasi Arab-Latin*. Cetakan Kelima. 2003. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur Pendidikan Agama.

## ABSTRAK

**Nama : Rodiah Nur Pohan**

**NIM : 1540100192**

**Judul Skripsi : Analisis Mitigasi Risiko Produk Griya pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Kotapinang.**

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti tentang produk Griya BSM dengan pegawai Bank Syariah Mandiri menemukan adanya persoalan tentang, ada empat (4) kasus yang menjadi risiko pada produk Griya BSM pertama adanya risiko kredit dengan kasus yang kedua kelemahan dalam menganalisis dan yang ketiga kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, dan yang keempat jaminan bermasalah. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Apa saja Risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank mandiri Syariah dalam pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang dan Bagaimana menganalisis mitigasi risiko yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui risiko-risiko yang dihadapi dalam Produk Griya BSM dan untuk menganalisis mitigasi risiko yang diterapkan dalam menangani risiko terhadap produk Griya BSM

Teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini ialah Bank Syariah adalah bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam, pembiayaan adalah aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah, Risiko adalah sebagai peluang terjadinya hasil yang tidak diinginkan, dan Mitigasi risiko adalah menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui peningkatan control.

Penelitian ini merupakan metode kualitatif yaitu dimana yang dikumpulkan berupa pendapat, tanggapan, informasi, dan uraian dalam mengungkapkan masalah. Penelitian ini dilakukan dengan cara wawancara bersama Bapak Santri Syahputra Dalimunthe dan Yamlikha Kahfi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa metode yang dilakukan dalam meminimalisir risiko produk Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang yaitu meminimalkan risiko yang dilakukan dengan tindakan sebelum pembiayaan bermasalah dengan cara menerapkan prinsip kehati-hatian, asuransi pembiayaan, dan mengingatkan nasabah sedangkan meminimalkan risiko yang dilakukan dengan tindakan setelah pembiayaan bermasalah dengan cara mengirimkan surat peringatan (SP), dan *rescheduling* (melakukan penjadwalan kembali).

**Kata Kunci : Mitigasi, Risiko, Produk Griya BSM**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
SURAT PENGESAHAN BIMBINGAN	
SURAT PERNYATAAN MEYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....	vi
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan Masalah.....	5
C. Batasan Istilah .....	5
D. Rumusan Masalah .....	6
E. Tujuan Penelitian.....	7
F. Kegunaan Penelitian.....	7
G. Sistematika Pembahasan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
A. Landasan Teori.....	10
1. Bank Syariah .....	10
2. Pembiayaan .....	12
a. Pengertian Pembiayaan.....	12
b. Unsur Pembiayaan.....	13
c. Fungsi Pembiayaan.....	14
d. Tujuan Pembiayaan .....	15
3. Risiko .....	16
a. Pengertian Risiko.....	16
b. Jenis-jenis Risiko.....	16
c. Penyebab Terjadinya Risiko Pembiayaan .....	19
4. Mitigasi risiko .....	22
B. Penelitian Terdahulu .....	27
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
A. Waktu dan Lokasi Penelitian .....	31
B. Jenis Penelitian .....	31

C. Subjek Penelitian .....	32
D. Sumber Data .....	33
E. Teknik Pengumpulan Data .....	34
F. Teknik pengecekan Keabsahan Data .....	35
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
A. Gambaran Umum Penelitian.....	36
1. Sejarah Berdirinya PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang ....	36
2. Logo Perusahaan Bank Syariah Mandiri .....	38
3. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri .....	49
4. Budaya Perusahaan .....	40
5. Produk dan Jasa Bank Syariah Mandiri .....	41
6. Struktur Organisasi Perusahaan .....	48
7. Pembagian Tugas dan Tanggungjawab .....	49
B. Temuan Khusus Penelitian .....	49
1. Produk Griya BSM di PT Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang .....	49
a. Pengertian Produk Griya BSM.....	49
b. Manfaat Produk Griya BSM .....	49
c. Limit Pembiayaan Produk Griya BSM .....	50
d. Prosedur Produk griya BSM .....	50
e. Persyaratan Menjadi nasabah Produk Griya BSM .....	51
2. Risiko-risiko Produk Griya .....	52
a. Risiko Kredit .....	52
b. Kelemahan dalam Analisis.....	52
c. Kemampuan (pembiayaan macet) .....	52
d. Risiko Jaminan .....	52
3. Mitigasi Risiko yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang .....	53
a. Mitigasi Risiko Produk Griya BSM sebelum pembiayaan Bermasalah.....	53
b. Mitigasi Risiko Produk Griya BSM setelah Pembiayaan Bermasalah.....	58
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>60</b>
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
<b>Daftar Pustaka</b>	
<b>Lampiran</b>	

## **Daftar Gambar**

Gambar 4.1 Logo Perusahaan Bank Syariah Mandiri .....	39
Gambar 4.2 Struktur Organisasi .....	48

## Daftar Tabel

Tabel 1. Penelitian Terdahulu.....	28
------------------------------------	----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Kehadiran perbankan syariah telah membawa dampak positif dalam perbankan di Indonesia. Perbankan syariah merupakan perbankan yang kegiatan usahanya mengacu pada prinsip syariah. Secara umum kegiatan perbankan syariah tidak berbeda dengan bank konvensional, namun pada perbankan syariah tidak membebaskan bunga. Fungsi utama perbankan syariah yaitu menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat, dan memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan

Di dalam menjalankan operasinya bank syariah memiliki prinsip yaitu larangan riba mengutamakan dan mempromosikan perdagangan atau jual beli, keadilan, kebersamaan dan tolong menolong.<sup>1</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan, syariah pasal 1 ayat 2 bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat dan pasal 1 ayat 1 perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Nur Ahmad Fadhil Lubis dan azhari Akmal, *Etika Bisnis dalam Islam* (Jakarta: Hijri Pustaka Utama 2011), hlm.216-218.

<sup>2</sup>Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat 1 dan 2.

Setiap bank, baik bank konvensional maupun bank syariah dituntut agar mampu membuat inovasi dalam produknya. Bank yang mampu *survive* adalah bank yang dapat memenuhi kebutuhan nasabahnya dengan cepat dan memuaskan. Begitu pula dengan PT. Bank Syariah Mandiri yang selalu berusaha untuk memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat. Salah satu cara yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Mandiri adalah mengeluarkan Griya BSM. Produk ini dikeluarkan karena melihat adanya peluang untuk menghasilkan keuntungan bagi bank dan tingginya minat masyarakat akan suatu produk yang dapat dijadikan solusi dalam memperoleh tempat tinggal dengan cara mengangsur dan angsurannya tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Griya adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*. Perbankan syariah memberikan produk layanan PPR guna melayani tingginya minat nasabah terhadap produk ini, karena setiap orang sangat membutuhkan rumah dan untuk memilikinya mereka dapat memiliki, merenovasi, atau membangun sendiri rumah yang mereka inginkan. Namun harga rumah dan biaya untuk semua itu sangat mahal pada saat ini, sehingga kebanyakan orang-orang lebih memilih untuk memanfaatkan kredit pemilikan rumah. Bank syariah merupakan salah satu bank yang memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah. Produk PPR BSM diberi nama Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah, baik yang baru maupun yang bekas dengan sistem *murabahah*.

*Murabahah* merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli. Pada perjanjian *murabahah* bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada ditangan bank, kemudian barang tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark up/margin* atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark-up/margin* yang ditambahkan ke atas harga *margin* tersebut.<sup>3</sup>

Ketentuan manajemen risiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah telah diatur dalam PBI No. 13/23/PBI/2011 tentang penerapan.<sup>4</sup> Terdapat sepuluh jenis risiko yang dihadapi bank Islam yaitu risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko hukum, risiko reputasi, risiko strategis, risiko kepatuhan, risiko imbal hasil, dan risiko investasi.<sup>5</sup>

Ketika suatu risiko terjadi, terdapat beberapa kemungkinan respons dan tindakan yang dapat dilakukan untuk menghadapi risiko tersebut. Pertama bank dapat memutuskan untuk menghindari risiko. Menghindari risiko dipilih sebagai respons terhadap risiko yang dihadapi, dimana bank menganggap biayanya lebih murah dibandingkan harus melakukan tindakan lainnya. Kedua, bank dapat memutuskan untuk mentransfer risiko yang

---

<sup>3</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 191.

<sup>4</sup>A. wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 86.

<sup>5</sup>Imam Wahyudi dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam* (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hlm. 25.

dihadapi kepada pihak ketiga, seperti perusahaan takaful. Hal ini biasanya terkait dengan risiko murni yang menimbulkan kerugian fisik, seperti kebakaran, kecelakaan kerja dan lainnya. Ketiga, bank harus dapat melakukan mitigasi risiko yang mustahil untuk dihindari karena risiko tersebut melakat langsung pada proses bisnis dan sulit ditransfer karena tidak ada lembaga khusus yang menerima jenis risiko tertentu yang dampak kerugiannya sangat rendah dan tidak mempengaruhi aktivitas bank.

Proses identifikasi risiko perusahaan dilakukan dengan menganalisis seluruh sumber risiko untuk memastikan bahwa risiko dari produk telah melalui proses manajemen risiko yang layak diperkenalkan dan dijalankan maka Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang akan menganalisis terlebih mendalam transaksi yang akan dijalankan, seperti dalam dalam pembiayaan Griya BSM. Risiko-risiko yang dapat diidentifikasi antar lain adalah nasabah membatalkan jual beli namun bank terlanjur membeli objek barang, nasabah memanipulasi informasi data penghasilan, nasabah tidak mampu membayar kewajiban pada saat jatuh tempo yang telah disepakati.

Selain itu ada risiko yang bisa terjadi dari jaminan yang diberikan calon nasabah kepada pihak bank seperti objek jaminan fiktif yang dimana Bank Syariah Mandiri harus memastikan keabsahan dari objek jaminan yang diberikan supaya objek yang dijamin benar-benar ada kesesuaian antara sertifikat dengan kondisi yang sebenarnya dan risiko yang mungkin terjadi berkaitan dengan kemampuan calon nasabah adalah tidak terbayarnya

pembiayaan yang diterima calon nasabah berdasarkan jangka waktu yang ditetapkan.

Identifikasi risiko merupakan suatu proses mengenali baik seluruh risiko yang ada pada setiap aktivitas, jenis dan transaksi financial yang dijalankan Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang. Tetapi juga mendeteksi kemungkinan risiko baru yang mungkin saja terjadi.

Hal ini penting karena banyak peristiwa yang menimbulkan kerugian finansial yang besar bagi perbankan, bahkan Negara, sebagai akibat adanya risiko yang tersembunyi dan tidak terdeteksi secara dini. Berdasarkan uraian diatas, penulis bermaksud ingin membahas lebih lanjut mengenai “**Analisis Mitigasi Risiko Produk Griya BSM pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang**”.

## **B. Batasan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka peneliti membatasi masalah yang akan diteliti yaitu risiko-risiko apa saja yang dihadapi pihak Bank Syariah Mandiri dalam produk griya dan bagaimana cara mitigasi risiko yang dilakukan pihak Bank Syariah Mandiri dalam produk griya.

## **C. Batasan Istilah**

Untuk menghindari kesalah pahaman dalam mengartikan istilah-istilah yang ada dalam penelitian ini, maka peneliti membuat batasan istilah sebagai berikut:

1. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.<sup>6</sup>
2. Mitigasi adalah upaya untuk mengurangi kemungkinan terjadinya dan dampak risiko. Mitigasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah upaya yang dilakukan PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang untuk meminimalisasi risiko produk Griya BSM.
3. Risiko dihubungkan dengan kemungkinan terjadi akibat buruk (kerugian) yang tidak diinginkan atau terduga.
4. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain.
5. Produk Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membeli rumah tinggal baik baru maupun bekas dengan sistem *murabahah*.

#### **D. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank Syariah Mandiri dalam pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang ?

---

<sup>6</sup>Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi perbankan Syari'ah Teori dan Pratikum Kontemporer* (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm 54.

2. Bagaimana menganalisis mitigasi risiko yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang ?

#### **E. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan masalah diatas, maka tujuan peneliti melakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui risiko-risiko yang dihadapi dalam produk Griya BSM
2. Untuk menganalisis mitigasi risiko yang diterapkan dalam menangani risiko terhadap produk Griya BSM.

#### **F. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti

Untuk melengkapi tugas-tugas dan sebagai sarana untuk memahami sistem pembiayaan dalam perbankan syariah, untuk menambah ilmu pengetahuan bagi penulis mengenai risiko-risiko dalam pembiayaan Griya BSM.

2. Bagi IAIN Padangsidempuan

- a. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pihak IAIN pada umumnya sebagai pengembangan keilmuan, khususnya di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

- b. Penelitian ini juga diharapkan menjadi referensi tambahan bagi peneliti berikutnya, yang membahas hal sama dengan judul penelitian ini.

### 3. Bagi PT. BSM Cabang Kotapinang

Bagi pihak perbankan, sebagai bahan informasi bagi instansi terkait untuk bahan pertimbangan dalam meningkatkan sistem operasional dan peningkatan jumlah nasabah dalam produk pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan ini terdiri dari lima bab ,untuk memberikan gambaran skripsi maka peneliti membuat sebagai berikut:

Pendahuluan Bab I ini menguraikan tentang latar belakang masalah, fokus masalah, batasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika pembahasan.

Tinjauan Pustaka Bab II ini mengurai tentang landasan teori yang berisi tentang bank syariah, pembiayaan, risiko, mitigasi risiko dan produk Griya BSM serta terdiri dari tinjauan penelitian terdahulu.

Metode Penelitian Bab III ini mengurai tentang lokasi penelitian, jenis penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data dan teknik pengecekan keabsahan data.

Hasil penelitian Bab IV ini mengurai tentang gambaran umum objek penelitian, visi, misi, nilai-nilai perusahaan, serta produk-produk PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang, serta terdiri dari wawancara, dokumentasi dan pembahasan.

Penutup Bab V yang terdiri dari kesimpulan dari serangkaian pembahasan tentang kesimpulan yang diperoleh hasil dari penelitian ini

setelah menganalisa data hal ini merupakan langkah akhir dari penulisan dengan membuat kesimpulan dan saran-saran yang dapat peneliti sampaikan.

## **BAB II**

### **KERANGKA TEORI**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Bank Syariah**

Bank syariah di Indonesia lahir sejak 1992. Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 hingga 1999, perkembangan Bank Muamalat Indonesia, masih tergolong stagnan. Namun sejak adanya krisis moneter yang melanda Indonesia pada 1997 dan 1998, maka bankir melihat bahwa Bank Muamalat Indonesia (BMI) tidak terlalu terkena dampak krisis moneter. Para banker berpikir bahwa BMI, satu-satunya bank syariah di Indonesia, tahan terhadap krisis moneter, pada 1999, berdirilah Bank Syariah Mandiri yang merupakan konvensi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti merupakan bank konvensional yang dibeli oleh Bank Dagang Negara, kemudian dikonversi menjadi Bank Syariah Mandiri bank Syariah ke dua di Indonesia.<sup>1</sup>

Pendirian Bank Syariah Mandiri (BSM) menjadi pertarungan bagi bankir Syariah, bila BSM berhasil maka bank syariah di Indonesia dapat berkembang sebaliknya bila BSM gagal, maka besar kemungkinan bank syariah di Indonesia akan gagal. Hal ini disebabkan karena BSM merupakan bank syariah yang didirikan oleh Bank BUMN milik pemerintahan. Ternyata BSM dengan cepat mengalami perkembangan pendirian Bank Syariah Mandiri (BSM) diikuti oleh pendirian beberapa bank syariah atau unit usaha syariah lainnya.

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional, bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para

---

<sup>1</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* ( Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 31.

nasabahnya, dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi bank syariah tidak mengenal sistem bunga baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah.<sup>2</sup>

Bank syariah sebagai intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana. Investor yang menempatkan dananya akan mendapatkan imbalan dari bank dalam bentuk bagi hasil atau bentuk lainnya yang disahkan dalam syariah Islam.

Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank, perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana dalam syariat Islam.<sup>3</sup>

## **2. Pembiayaan**

### **a. Pengertian Pembiayaan**

Menurut Ismail "Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan".<sup>4</sup> Menurut Dwi Suwikyo "Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad

---

<sup>2</sup>*Ibid.*, hlm. 32

<sup>3</sup>*Ibid.*, hlm. 33.

<sup>4</sup>*Ibid.*, hlm. 105

mudrabahah dan musyarakah atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil”.<sup>5</sup>

Perkataan pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, jujur, serta harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>6</sup>

Firman Allah dalam Q.S Al-Nisa:29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ  
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*<sup>7</sup>

Ayat di atas menekankan keharusan mengindahkan peraturan-peraturan yang ditetapkan dan tidak melakukan memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil yakni pelanggaran terhadap ketentuan agama atau persyaratan yang disepakati. Dan jangan lah kamu membunuh dirimu yakni larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh

---

<sup>5</sup>Dwi Suwikyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam* ( Yogyakarta: Media, 2009), hlm. 184

<sup>6</sup> Veithzal Rivai dan Andrian Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.3

<sup>7</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan* (Jakarta Selatan: PT Khazanah Mimbar Plus, 2011), hlm. 43

orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.

b. Unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Hal ini berarti prestasi yang diberikan benar-benar harus diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:

- 1) Adanya dua pihak yaitu pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan
- 2) Adanya kepercayaan *shahibul mal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi dan potensi *mudharib*
- 3) Adanya persetujuan, berupa kesepakatan antara *shahibul mal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul mal*
- 4) Adanya penyerahan barang, uang maupun jasa dari pihak *shahibul mal* dengan *mudharib*
- 5) Adanya unsur waktu, pembiayaan terjadi karena adanya unsur waktu baik dari pihak *shahibul mal* dengan *mudharib*
- 6) Adanya unsur risiko dari pihak *shahibul mal* maupun *mudharib*.<sup>8</sup>

c. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya dan juga berfungsi dalam meningkatkan perekonomian, yang dikemukakan sebagai berikut:

- 1) Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa, hal ini seandainya uang belum tersedia, maka pembiayaan dapat memperlancar pertukaran barang dan jasa.

---

<sup>8</sup> Veithzal dan Andria Permata, *Op. Cit.*, hlm. 4-5.

- 2) Pembiayaan merupakan alat yang digunakan untuk mempertemukan pihak yang kelebihan dan kekurangan dana, sehingga akan efektif karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan.
- 3) Dengan adanya pembiayaan yang diberikan, dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.<sup>9</sup>

d. Tujuan pembiayaan

1. Mencari keuntungan (*profitability*) dengan tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan yang disalurkan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil usaha yang dikelola nasabah.
2. *Safety* atau keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan profitabilitas dapat benar-benar tercapai hambatan yang berarti.
3. Membantu usaha nasabah, yaitu membantu usaha nasabah yang memerlukan dana baik dari investasi ataupun dalam bentuk pembiayaan.
4. Membantu Pemerintah, yaitu semakin banyak pembiayaan yang disalurkan bank maka semakin banyak peningkatan pembangunan di berbagai sektor.<sup>10</sup>

### 3. Risiko

a. Pengertian Risiko

Sejatinya, risiko melekat pada semua aspek kehidupan dan aktifitas manusia, dan urusan pribadi samapai perusahaan, dari urusan gaya hidup sampai pola penyakit, dari bangun sampai tidur malam, dan masih banyak lagi. Namun secara umum risiko dapat didefinisikan sebagai kejadian yang merugikan, atau risiko adalah penyimpangan hasil yang diperoleh dari yang diharapkan dan risiko juga dapat diartikan potensi kerugian akibat terjadinya suatu peristiwa

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 108-109

<sup>10</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Op. Cit.*, hlm. 5-6.

tertentu, dalam kehidupan berbisnis kenyataan menunjukkan bahwa pengusaha yang sukses bukan hanya yang mampu melindungi usahanya dari risiko yang dihadapi, tetapi juga mengetahui risiko mana yang perlu dieksploitasi dan memahami bagaimana mengeksploitasinya.<sup>11</sup>

Risiko juga didefinisikan sebagai peluang terjadinya hasil yang tidak diinginkan sehingga risiko hanya terkait dengan situasi yang memungkinkan munculnya hasil negatif serta berkaitan dengan kemampuan memperkirakan terjadinya hasil negative.<sup>12</sup>

Risiko dalam konteks perbankan merupakan salah satu kejadian potensial, baik yang dapat diperkirakan maupun yang tidak dapat diperkirakan yang berdampak negatif terhadap pendapatan dan permodalan bank. Risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari, tetapi dapat dikelola dan dikendalikan. Oleh karena itu, sebagaimana lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau yang bisa disebut sebagai manajemen risiko.<sup>13</sup>

## b. Jenis-jenis Risiko

### 1) Risiko Kredit

Risiko kredit adalah risiko akibat kegagalan nasabah atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada bank sesuai dengan perjanjian yang disepakat.

### 2) Risiko Pasar

---

<sup>11</sup>Bambang Rianto Rustam, *Manajemen Risiko*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hlm. 4-5.

<sup>12</sup>Fachmi Basyaib, *manajemen risiko* (Jakarta: Grasindo, 2007), hlm.1

<sup>13</sup>Karim A. Adiwarmarman, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 255

Risiko pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administratif akibat perubahan harga pasar, antara lain Risiko berupa perubahan nilai dari aset yang dapat diperdagangkan atau disewakan.

3) Risiko Likuiditas

Risiko likuiditas adalah risiko akibat ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas/ atau aset likuid berkualitas tinggi yang dapat digunakan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan bank.

4) Risiko Operasional

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

5) Risiko Hukum

Risiko hukum adalah risiko akibat tuntutan hukum dan kelemahan aspek yuridis. Risiko ini timbul karena ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung atau kelemahan perikatan, seperti tidak dipenuhinya syarat sahnya kontrak atau pengikat agunan yang tidak sempurna.

6) Risiko Reputasi

Risiko reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan *stakeholder* dari persepsi negative terhadap bank, risiko ini timbul karena adanya pemberitaan media atau rumor mengenai bank yang bersifat negatif serta adanya strategi komunikasi bank yang kurang efektif.

7) Risiko Strategis

Risiko Strategis adalah risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan atau pelaksanaan suatu keputusan strategis serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis.

8) Risiko Kepatuhan

Risiko Kepatuhan adalah risiko akibat bank tidak mematuhi atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku, serta prinsip syariah.

9) Risiko Imbal Hasil

Risiko akibat perubahan tingkat imbal hasil yang dibayarkan bank kepada nasabah, karena terjadi perubahan tingkat imbal hasil yang diterima bank dari penyalur dana, yang dapat mempengaruhi perilaku nasabah dana pihak ketiga.

10) Risiko investasi

Risiko investasi adalah risiko akibat bank ikut menanggung kerugian usaha nasabah yang dibiayai dalam pembiayaan bagi hasil berbasis *profit and loss sharing*.<sup>14</sup>

c. Penyebab Terjadinya Risiko Pembiayaan

Adapun faktor-faktor yang menyebabkan timbulnya risiko pembiayaan pada bank syariah meliputi faktor intern bank atau nasabah dan faktor ekstern bank atau nasabah. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut:

---

<sup>14</sup> Ari Kristin Prasetyoningrum, *Risiko Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), hlm. 46-49.

## 1) Faktor Intern Bank

Faktor intern dari bank yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah meliputi :

- a) Kemampuan dan naluri bisnis analis kredit belum memadai
- b) Analis kredit tidak memiliki integritas yang baik
- c) Para anggota Komite tidak mandiri
- d) Pemutus kredit takluk terhadap tekanan yang datang dari pihak eksternal
- e) Pengawasan bank setelah kredit diberikan tidak memadai
- f) Pemberian kredit yang kurang cukup atau berlebihan jumlahnya dibandingkan dengan kebutuhan yang sesungguhnya
- g) Bank tidak memiliki sistem dan prosedur pemberian dan pengawasan kredit yang baik
- h) Bank tidak mempunyai perencanaan kredit yang baik
- i) Pejabat bank baik yang melakukan analis kredit maupun yang terlibat dalam keputusan kredit, mempunyai kepentingan pribadi terhadap usaha yang diminta kredit oleh calon nasabah
- j) Bank tidak mempunyai informasi yang cukup mengenai watak calon debitur.

## 2) Faktor Intern Nasabah

Berikut ini faktor intern nasabah yang dapat mengakibatkan kredit bermasalah:

- a) Penyalahgunaan kredit oleh nasabah yang tidak sesuai dengan tujuan perolehannya
- b) Perpecahan diantara para pemilik/pemegang saham

- c) *Key person* dari perusahaan, sakit atau meninggal dunia yang yang tidak dapat digantikan oleh orang lain dengan segera
- d) Tenaga ahli yang menjadi tumpuan usaha meninggalkan perusahaan
- e) Perusahaan tidak efisien, yang terlihat dari *overhead cost* yang tinggi sebagai akibat pemborosan.

### 3) Faktor Ekstern Bank dan Nasabah

Faktor ekstern bank dan nasabah yang dapat mengakibatkan kredit bermasalah adalah sebagai berikut:

- a) *Feasibility study* yang dibuat konsultan, yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit, telah dibuat tidak benar
- b) Laporan yang dibuat akuntan publik yang menjadi dasar bank untuk mempertimbangkan pemberian kredit tidak benar
- c) Kondisi ekonomi/bisnis yang menjadi asumsi pada waktu kredit diberikan berubah
- d) Terjadi perubahan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku menyakut proyek atau sektor ekonomi nasabah
- e) Terjadi perubahan politik dalam negeri
- f) Terjadi perubahan di Negara tujuan ekspor nasabah
- g) Perubahan teknologi dari proyek yang dibiayai dan nasabah tidak segera melakukan penyesuain
- h) Munculnya produk pengganti yang dihasilkan oleh perusahaan lain yang lebih baik dan murah
- i) Terjadi musibah terhadap proyek nasabah karena keadaan kahar (*force majeure*)

- j) Kurang operatifnya pihak perusahaan asuransi, yang tidak cepat memenuhi tuntutan ganti rugi nasabah yang mengalami musibah.

#### 4. Mitigasi Risiko

Setiap perbankan bukan hanya di bank konvensional tapi juga diperbankan selalu berhadapan dengan berbagai macam risiko baik itu risiko eksternal maupun risiko internal yang melekat pada perusahaan, risiko-risiko tersebut tidak dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau juga disebut dengan manajemen risiko.

Teknik mitigasi risiko yang digunakan bank Islam untuk risiko pembiayaan tidak jauh berbeda dari yang digunakan oleh bank konvensional. Pengukuran risiko dapat dilakukan dengan mengelola kualitas data yang baik atas kinerja masa lalu pihak lawan dan dengan menentukan kemungkinan gagal bayar.<sup>15</sup>

Menurut Frianto Pindia mengungkapkan mitigasi risiko artinya menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktivitas dan risikonya. Misalnya, pengikatan agunan dan pinjaman pada bank. Pengikatan sangat rentan untuk terjadi masalah. Akibatnya adalah bank tidak dapat atau berada diposisi hukum yang lemah dalam penyelesaian pinjaman atau eksekusi agunan.<sup>16</sup>

Manajemen risiko dalam pandangan Islam pada dasarnya mengakui bahwa kecelakaan, kerugian maupun kematian adalah ketentuan dari takdir Allah. Hanya saja kita sebagai manusia diperintahkan membuat perencanaan untuk menghadapi ketidakpastian dimasa yang akan datang. Allah SWT berfirman dalam Q.S Al-Hasyr:

18

---

<sup>15</sup>Zamir Iqbal dan Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik* (Jakarta: Kencana, 2008), hal.290.

<sup>16</sup>Frinanto Pindia, *Manajemen Dana Dan Kesehatan Bank* (Jakarta: Rineka Cipata. 2012) hlm. 203

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

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan hendaklah Setiap diri memperhatikan apa yang telah diperbuatnya untuk hari esok (akhirat); dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.<sup>17</sup>

Perintah memperhatikan apa yang telah diperbuat untuk hari esok sebagai perintah untuk melakukan amalan yang baik, setiap mukmin dituntut untuk melakukan hak itu. Kalau baik dia mengharap ganjaran dan kalau amalannya buruk, dia hendaknya segera bertaubat.

Dapat disimpulkan bahwa mitigasi adalah pengurangan bahaya atau peringanan. Mitigasi risiko artiya melakukan berbagai tindakan pencegahan agar tidak timbul pembiayaan bermasalah. Seandainya merespon atau menanggulangi permasalahan tersebut.

Ada juga manfaat dari manajemen risiko yang bisa mengurangi risiko yaitu:

a. Pengintegrasian organisasi risiko

Didalam ERM (*enterprise risk management*) harus ada unit manajemen risiko perusahaan tersentralisasi dan bertanggung jawab langsung kepada *chief executive officer* dan direksi dengan tanggung jawab menyusun kebijakan umum untuk seluruh aktivitas pengambilan risiko

b. Pengintegrasian strategi transfer risiko

---

<sup>17</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ku dengan Tajwid Blok Warna* (Jakarta: CV Lautan Lestari, 2010), hlm. 548.

Pendekatan ERM (*enterprise risk management*) menggunakan sudut pandang portofolio seluruh jenis risiko dalam suatu perusahaan dan merasionalisasikan penggunaan derivatif, asuransi, dan produk-produk alternative transfer risiko lainnya untuk melindungi nilai hanya risiko residual yang tidak dikehendaki manajemen.

c. Pengintegrasian manajemen risiko ke dalam proses bisnis perusahaan.

ERM (*enterprise risk management*) mengoptimalkan kinerja bisnis dengan mendukung dan memengaruhi keputusan penetapan harga, pengalokasian sumber daya, dan berbagai keputusan bisnis lainnya.

Bila telah dilaksanakan ERM (*enterprise risk management*) secara terintegrasi, maka akan di dapat manfaat utama dalam tiga hal, yaitu:

a. Efektivitas Organisasi

Penunjukan *chief risk officer* (CRO) dan pembentukan fungsi ERM memungkinkan adanya koordinasi dari atas ke bawah yang diperlukan untuk membuat berbagai fungsi ini bekerja secara efisien

b. Pelaporan Risiko

Fungsi unit *enterprise risk* dapat menetapkan prioritas tingkat dan isi laporan risiko yang harus disampaikan kepada manajemen senior dan direksi, seperti perspektif perusahaan, kerugian agregat, pengecualian kebijakan *risk incident*, eksposur penting, dan indicator peringatan dini. Laporan ini dapat berbentuk panel risiko yang mencakup informasi yang tepat waktu dan ringkas mengenai risiko-risiko penting perusahaan. *Enterprise risk management* nantinya akan meningkatkan transparansi di seluruh organisasi.

c. Kinerja Bisnis

Perusahaan yang telah mengadopsi pendekatan ERM mengalami perbaikan kinerja bisnis. Perbaikan ini didapat dari pengalokasian modal dan penetapan harga. *Enterprise risk management* mengelola hubungan antara risiko, modal, profitabilitas, dan merasionalisasikan strategi pemindahan risiko.<sup>18</sup>

Sebelum pembiayaan diberikan maka pihak bank harus yakin bahwa pembiayaan yang akan disalurkan tersebut benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut disalurkan. Penilaian pembiayaan oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh.

Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan, dilakukan dengan analisis 5C.<sup>19</sup>

Analisis pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode kebijakan bank. Adapun analisa 5C meliputi:

a. *Character*

Penilaian karakter nasabah adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad nasabah dalam memenuhi kewajibannya dan untuk mengetahui moral, watak maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan komparatif termasuk didalamnya ketaatan terhadap ketentuan syariat bagi yang muslim.

b. *Capacity*

Penilaian kapasitas nasabah yaitu kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha guna memperoleh laba yang diharapkan sehingga dapat mengembalikan pembiayaan yang diterima.

---

<sup>18</sup> Bambang Rianto Rustam, *Op. Cit.*, hlm.12-13

<sup>19</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 117.

c. *Capital*

Penilaian pemodal nasabah yaitu menilai jumlah modal sendiri yang diinvestasikan oleh nasabah dalam usahanya termasuk kemampuan untuk menambah modal apabila diperlukan sejalan dengan perkembangan usahanya.

d. *Condition*

Penilaian kondisi nasabah yaitu kondisi usaha nasabah yang dipengaruhi oleh situasi sosial dan ekonomi.

e. *Collateral*

Penilaian koleteral nasabah yaitu *asset* atau barang-barang yang diserahkan nasabah sebagai agunan atau jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya.<sup>20</sup>

## B. Penelitian Terdahulu

Peneliti telah mengadakan penelusuran karya ilmiah yang ada kaitannya dengan tema yang telah diambil. Dijelaskan pada Table II.I

**Tabel II.I**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Ryan Aditya (Skripsi STAIN Salatiga 2011)	Tinjauan Pelaksanaan Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Salatiga	Menyimpulkan bahwa ada perbedaan sedikit dalam analisis pembiayaan (kredit) dengan teori yang telah dipaparkan dalam Bab sebelumnya yakni tidak menggunakan analisis personality, party purpose, prospect, payment, profitability, dan protection (7P) namun menggantinya dengan metode 5C ( character, capacity, collateral, capital, condition). Dikarenakan analisis tersebut cukup rumit dan panjang selain itu

<sup>20</sup>Sunanto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 144-147.

			analisis tersebut juga tidak didukung dengan staf karyawan yang memadai jumlahnya.
2.	Puput Indriani (Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Ampel 2013)	Analisis Manajemen Risiko pada Pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Syariah Sidoarjo	Penelitian ini akan membahas tentang bagaimana implementasi manajemen risiko pada pembiayaan Griya iB Hasanah, dan menganalisis manajemen risiko yang seperti apa yang telah di terapkan oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo.
3.	Rafika Lihani (Jurnal 2013)	Analisis Manajemen Pembiayaan guna Meminimalkan Risiko Pembiayaan	Hasil dari penelitian ini tentang mitigasi risiko untuk penyelesaian pembiayaan macet adalah pemberian barang jaminan oleh bank, penjualan barang untuk melunasi hutang kepada bank, penebusan jaminan atau penarikan jaminan dari bank oleh debitur dengan menyetorkan sejumlah uang yang ditetapkan oleh bank.
4	Mutiara Yasmi Sumatri (Jurnal 2014)	Penerapan Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Fatmawati- Jaksel	BNI Syariah memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko kredit atau pembiayaan, BNI Syariah menerapkan beberapa cara dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia no 13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen risiko pada bank umum syariah dan unit usaha syariah, diantaranya yaitu proses penilaian risiko, pengukuran risiko menurut PBI dengan menggunakan metode yaitu 5C ( <i>character, capacity, capital, collateral, dan condition of economic</i> ).
5	Oka Aviani Savitri (Jurnal 2014)	Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan dalam Meminimalisir	Hasil yang dapat tentang mitigasi risiko untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah dengan cara pengawasan aktif dewan komisaris dan direksi, kebijakan prosedur dengan kebijakan limit,

		pembiayaan Bermasalah pada Pembiayaan Usaha Rakyat	proses identifikasi, pengukuran, pemantauan, dan sistem informasi manajemen risiko pembiayaan dan pengendalian risiko pembiayaan.
6	Syepri Maulana Husain (Jurnal 2017)	Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Griya iB Hasanah pada Bank BNI Syariah	Manajemen perlu mengevaluasi bagaimana komputasi awan sejalan dengan tujuan organisasi, tergantung pada keadaan, komputasi awan mungkin memberikan kesempatan bagi organisasi untuk meningkatkan kemampuannya untuk mencapai tujuan yang ada, atau mungkin memberikan kesempatan untuk mendapatkan keuntungan kompetitif, yang akan membutuhkan tujuan baru yang akan membutuhkan tujuan baru yang akan ditetapkan.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Ryan Aditya (2011) dengan peneliti terletak pada variable X yaitu sama-sama meneliti Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR).

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Puput Indriani (2013) dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti terletak pada variabel X yaitu sama-sama meneliti mengenai pembiayaan Griya iB Hasanah, sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada variabel Y yaitu Puput Indriani meneliti manajemen risiko (studi kasus PT. Bank BNI Syariah), sedangkan penelitian yang akan dilakukan adalah mitigasi risiko (studi kasus PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang).

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Rafika Lihani (2013) dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti terletak pada upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah dan upaya penyelesaian pembiayaan macet, sedangkan persamaan penelitian ini terletak pada variable Y yaitu sama-sama meneliti mengenai analisis manajemen pembiayaan.

Perbedaan penelitian yang dilakukan oleh Oka Aviani Savitri (2014) dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti terletak pada pembiayaan usaha rakyat, sedangkan penelitian yang akan dilakukan peneliti adalah produk griya BSM.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Syepry Maulana Husain (2017) dengan peneliti terletak pada variable X yaitu sama-sama meneliti pembiayaan pemilikan rumah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Waktu dan Lokasi Penelitian**

Waktu penelitian ini dilakukan mulai bulan Mei 2019 sampai dengan Oktober 2019. Penelitian ini dilaksanakan pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang beralamat di Jalan Bukit Kotapinang, Kecamatan Kotapinang, Kabupaten Labuhanbatu Selatan, Provinsi Sumatera Utara.

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif.<sup>1</sup> Berdasarkan metode kualitatif mencakup masalah deskripsi murni tentang program atau pengalaman orang dilingkungan penelitian. Tujuan deskripsi ini adalah untuk membantu pembaca mengetahui apa yang terjadi di lingkungan dibawah pengamatan, dalam pembacaan melalui catatan lapangan dan wawancara peneliti mulai mencari bagian-bagian data yang akan diperhalus untuk presentasi sebagai deskripsi murni dalam laporan penelitian.<sup>2</sup> Metode ini di tunjukan untuk menganalisis mitigasi risiko produk griya BSM pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang.

#### **C. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian merupakan sumber data yang diminta informasinya sesuai dengan masalah penelitian. Adapun yang dimaksud sumber data dalam penelitian ini adalah subjek dari mana data diperoleh. Dalam penelitian ini yang menjadi informan yaitu:

1. *Customer Banking Relationship Manajer* pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang yang berkompeten dalam pemasaran juga memberikan informasi yang

---

<sup>1</sup>Lexy J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif* ( Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2000), hlm. 3.

<sup>2</sup>Emzir, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kuantitatif dan Kualitatif* ( Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.174

jasas, dan banyak mengetahui mitigasi risiko produk Griya BSM yaitu Bapak Santri Syahputra Dalimunthe.

2. *Sales Force* juga turut membantu memberikan informasi pada penelitian pada PT. bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang yaitu bapak Yamlikha Kahfi

#### **D. Sumber Data**

Berdasarkan metode penelitian di atas, maka sumber data dalam penelitian ini terdiri dari dua sumber, yaitu data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>3</sup> Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari observasi, wawancara pihak yang bersangkutan, serta dokumentasi pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>4</sup> Sumber data sekunder dalam penelitian ini berupa data pendukung yang diperoleh dari buku, jurnal, artikel, dan sumber lain yang relevan dengan pokok masalah dalam penelitian ini yaitu mitigasi risiko produk Griya BSM.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Dalam melakukan penelitian teknik pengumpulan data itu diperlukan. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi.

1. Wawancara

Wawancara dalam penelitian ini menggunakan wawancara tak terstruktur, menurut Sugiono wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara

---

<sup>3</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 402

<sup>4</sup>*Ibid.*

sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang ditanyakan.<sup>5</sup> Seperti permasalahan dalam menangani nasabah apabila meninggal dunia dan permasalahan tentang risiko-risiko dalam produk Griya.

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, bisa dalam bentuk tulisan gambar atau karya seseorang. Dokumen dapat berbentuk tulisan, misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, peraturan dan lain-lain.<sup>6</sup> Dokumentasi dalam penelitian ini seperti catatan lapangan, dokumen resmi atau bukan, dokumen pribadi dan dokumen lain yang berkaitan dengan objek yang diteliti. Adapun yang digunakan peneliti dalam penelitian ini seperti jurnal dan penelitian terdahulu.

## F. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Adapun hal-hal yang harus dilakukan peneliti untuk mendapatkan data yang akurat adalah sebagai berikut:

1. Meningkatkan ketekunan, berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Untuk meningkatkan ketekunan, dimana dalam peneliti ini dapat membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi yang berkaitan dengan temuan yang teliti oleh peneliti.
2. Triangulasi, merupakan sebagai pengecekan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pebanding terhadap data itu, seperti triangulasi sumber adalah menggali kebenaran informasi tertentu melalui berbagai metode dan sumber misalnya melalui wawancara, catatan dan gambar.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup>Sugiono, *Op. Cit.*, hlm. 413.

<sup>6</sup>*Ibid*

<sup>7</sup>Lexy J. Moloeng, *Op. Cit.*, hlm. 178.

3. Menggunakan bahan referensi, adanya pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti.<sup>8</sup> Contoh; data hasil wawancara perlu didukung dengan menggunakan foto pada saat melakukan wawancara. Dimana peneliti menyediakan catatan-catatan dan *Handphone* sangat diperlukan untuk mendukung kredibilitas data yang telah ditemukan oleh peneliti.
4. Mengadakan pengecekan dengan anggota.<sup>9</sup> Teknik ini dilakukan peneliti dengan cara diskusi dengan sumber data yang bertujuan agar data yang diperoleh akan digunakan dalam penulisan penelitian sesuai dengan apa yang dimaksud sumber data tersebut atau informan.

---

<sup>8</sup>Sukardi, *Metodologi Pendekatan Kopetensi dan Praktiknya* (Jakarta: PT. Bumiaksara, 2003), hlm. 181.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 181.



## BAB IV

### HASIL PENELITIAN

#### A. Temuan Umum Penelitian

##### 1. Sejarah PT. Bank Syariah Mandiri

Krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia. Salah satu bank konvensional, PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP), PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* atau penggabungan dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.<sup>1</sup>

Pada saat bersamaan pemerintah melakukan *merger* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan ini bertujuan untuk mengembangkan layanan Perbankan Syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon

---

<sup>1</sup><https://www.syariahamandiri.co.id/tentang-kami/sejarah>. Diakses pada tanggal 22 Oktober 2018 pukul 6.54 WIB

atas diberlakukannya UU No. 10 Tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi Bank Syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi Bank Umum Syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri.. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT. Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di Perbankan Indonesia. Bank Syariah Mandiri hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup><http://www.syariahamandiri.co.id/info-perusahaan/>Diakses pada tanggal 05 Oktober 2019 pukul 14.15  
WIB

Adapun untuk peresmian Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang buka pada hari Senin tanggal 15 Maret 2004, Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang berada di jalan Jendral Sudirman No 26 B Kota Pinang, Labuhanbatu Selatan, Sumatera utara. Bapak Santri Syahputra mengatakan BSM kantor cabang pembantu Kota pinang merupakan kantor dibawah kantor cabang Rantau Prapat, dengan adanya BSM KCP Kota Pinang di Labuhanbatu Selatan diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat menjadi lebih luas dan baik serta dapat menjadi bank syariah kebanggaan bangsa Indonesia.<sup>3</sup>

## 2. Logo Perusahaan Bank Syariah Mandiri

Gambar IV.I



Pada tahun 2009 terjadi perubahan sedikit logo pada bank syariah mandiri, hal ini mencerminkan transformasi semangat dan kesiapan untuk meraih masa depan yang lebih baik gemilang. Adapun perubahan ini menjadikan logo tersebut lebih memiliki makna yang dalam. Dari penggunaan warna logo menggunakan warna positif-negatif. Positif digunakan pada warna belakang yang terang dan cerah, sedangkan negatif pada warna latar belakang yang redup atau cerah, adapun arti atau makna yang terdapat pada logo BSM diantaranya:

- a. Penggunaan huruf kecil memiliki pengertian BSM merupakan bank yang ramah, rendah hati, dan memiliki aspirasi untuk semakin dekat dengan nasabah dan tetap bersikap membunmi.

---

<sup>3</sup>Wawancara dengan Bapak Santri Syahputa selaku Jr.CBRM, Senin 07 Oktober 2019

- b. Lambang logo divisualkan dalam bentuk gelombang berwarna emas yang merupakan lambang kemakmuran yang dicita-citakan pada nasabah yang mau bermitra dengan BSM
- c. Posisi lambang logo diatas huruf logo melambangkan sikap progresif menuju kemakmuran.

### **3. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri**

#### **a. Visi Bank Syariah Mandiri**

Visi Bank Syariah Mandiri adalah Bank Syariah Terdepan dan Modern.

- 1) Bank Syariah Terdepan Menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer, micro, SME, commercial, dan corporate*.
- 2) Bank Syariah Modern Menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

#### **b. Misi Bank Syariah Mandiri**

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- 2) Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- 3) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- 4) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- 5) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- 6) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Agenda report PT. Bank Syariah Mandiri, 2019.

#### **4. Budaya Perusahaan**

Melalui proses yang melibatkan seluruh jajaran pegawai PT. Bank Syariah Mandiri. Lahirlah nilai-nilai perusahaan yang di sepakati dan dapat dilaksanakan seluruh pegawai Bank Syariah Mandiri dalam berorganisasi diantaranya:

- a. *Excellence* merupakan pencapaian kesempurnaan melalui perbaikan yang terpadu dan berkesinambungan
- b. *Teamwork* merupakan pengembangan lingkungan yang saling bersinergi.
- c. *Humanity* menjunjung tinggi nilai-nilai kemanusiaan dan *religious*
- d. *Integrity* menaati kode etik profesi dan berfikir serta berperilaku terpuji
- e. *Customer Focus* memahami dan memenuhi kebutuhan pelanggan untuk menjadikan Bank Syariah Mandiri sebagai mitra yang terpercaya dan menguntungkan.

#### **5. Produk dan Jasa Bank Syariah Mandiri**

- a. Produk Pendanaan
  - 1) Tabungan BSM, Tabungan dalam mata uang rupiah dengan akad Mudharabah Mutlaqah yang penarikannya sesuai syarat tertentu yang disepakati.
  - 2) BSM Tabungan Berencana, Tabungan berjangka dengan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian bagi penabung maupun ahli waris untuk memperoleh dananya sesuai target waktu dan dengan perlindungan asuransi gratis.

- 3) BSM Tabungan Simpatik, Tabungan dalam mata uang rupiah berdasarkan prinsip wadiah, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat tertentu yang disepakati.<sup>5</sup>
- 4) BSM Tabungan Mabror, Tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan ibadah haji & umrah.
- 5) BSM Tabungan Mabror Junior, Tabungan anak untuk merencanakan ibadah haji & umrah.
- 6) BSM Tabungan Dollar, Tabungan dalam mata uang Dollar yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan dengan menggunakan slip penarikan.
- 7) BSM Tabungan Investa Cendekia (TIC), Tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap (installment) dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi.
- 8) BSM Tabungan Pensiun, Tabungan dalam mata uang rupiah hasil kerjasama BSM dengan PT Taspen yang diperuntukkan bagi pensiunan pegawai negeri Indonesia.
- 9) BSM Tabunganku, Tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
- 10) BSM Deposito, Investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *Mudharabah Muthlaqah* untuk perorangan dan non-perorangan.

---

<sup>5</sup> <https://www.syariahmandiri.co.id/consumer-banking/tabungan/bsm-tabungan-simpatik> Diakses pada tanggal 05 Oktober 2019 pukul 14.15 WIB

- 11) BSM Deposito Valas, Investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang dollar yang dikelola berdasarkan prinsip *Mudharabah Muthlaqah* untuk perorangan dan non-perorangan.
- 12) BSM Giro, Sarana penyimpanan dana dalam mata uang Rupiah untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah*.
- 13) BSM Giro Valuta Asing, Sarana penyimpanan dana dalam mata uang US Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan.
- 14) BSM Giro Singapore Dollar, Sarana penyimpanan dana dalam mata uang Singapore Dollar untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan.
- 15) BSM Giro Euro, Sarana penyimpanan dana dalam mata uang Euro untuk kemudahan transaksi dengan pengelolaan berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah* untuk perorangan atau non-perorangan.<sup>6</sup>

b. Produk Pembiayaan

- 1) BSM Pembiayaan Mudharabah. Pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- 2) BSM Pembiayaan Musyarakah. Pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.

---

<sup>6</sup> <https://www.syariahamandiri.co.id/consumer-banking/giro/bsm-giro-euro> Diakses pada tanggal 05 Oktober 2019 pukul 15.30 WIB

- 3) BSM Pembiayaan Murabahah. Pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Dapat dipergunakan untuk keperluan usaha (investasi, modal kerja) dan pembiayaan konsumen.
- 4) BSM Implan. Pembiayaan konsumen dalam valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap Perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara massal (kolektif) melalui rekomendasi perusahaan.
- 5) BSM Pensiun. Pembiayaan kepada Pensiunan merupakan penyaluran fasilitas pembiayaan konsumen (termasuk untuk pembiayaan multiguna) kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan uang pensiun langsung yang diterima oleh bank setiap bulan (pensiun bulanan). Akad yang digunakan adalah akad murabahah atau ijarah.
- 6) Pembiayaan Dana Berputar. Fasilitas pembiayaan modal kerja dengan prinsip musyarakah yang penarikan dananya dapat dilakukan sewaktu-waktu berdasarkan kebutuhan riil nasabah.
- 7) Pembiayaan Umrah. Pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umroh, seperti untuk tiket, akomodasi, dan persiapan biaya umroh lainnya dengan akad ijarah.
- 8) BSM Pembiayaan Warung Mikro. Pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan usaha dan multiguna dengan maksimal pembiayaan sampai dengan Rp100 Juta dengan akad Murabahah dan Ijarah

- 9) Gadai Emas BSM. Gadai Emas BSM merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat.
- 10) Cicil Emas BSM. Fasilitas yang disediakan oleh BSM untuk membantu nasabah untuk membiayai pembelian/kepemilikan emas berupa lantakan (batangan).<sup>7</sup>

c. Produk Layanan

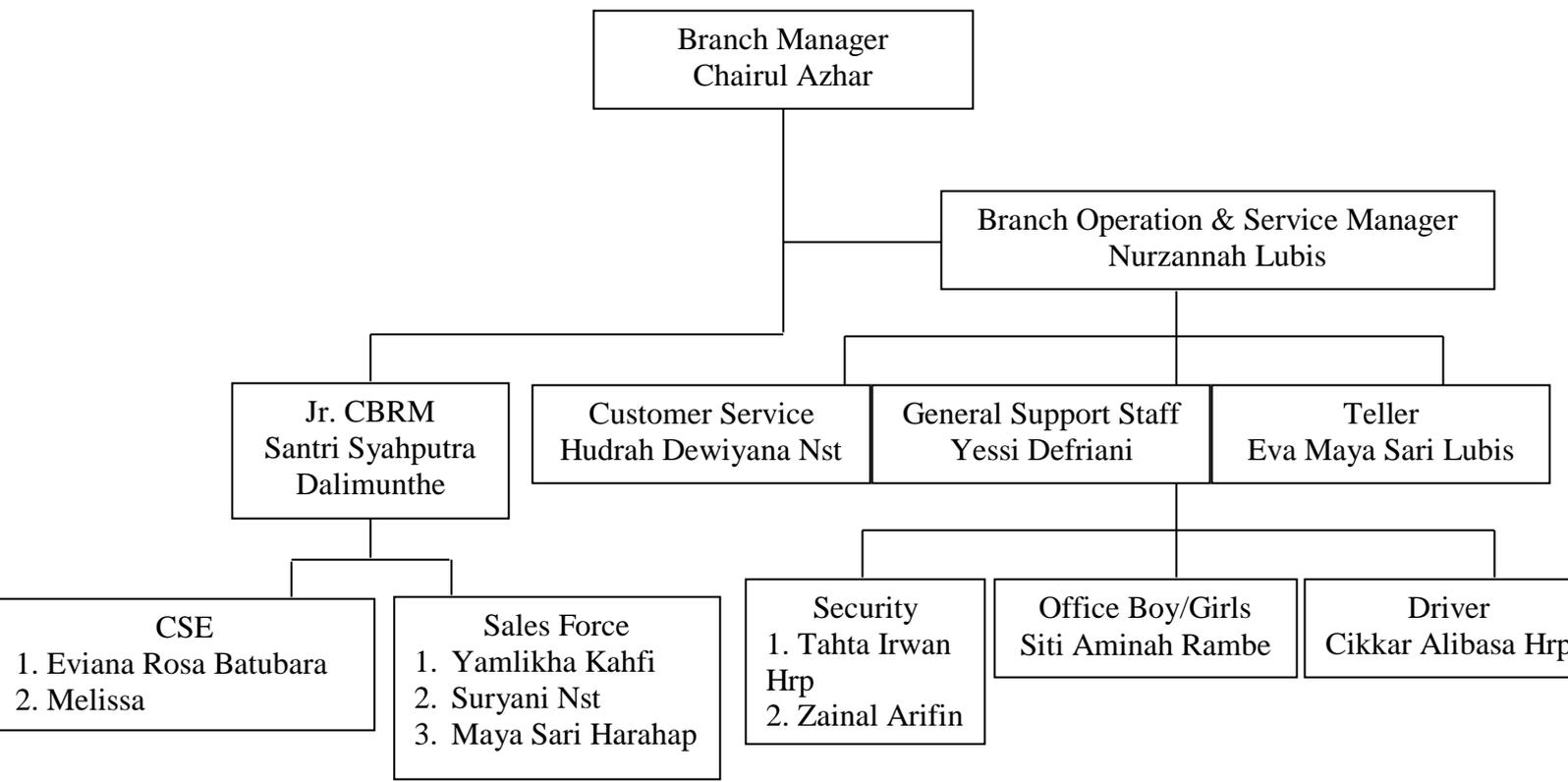
- 1) BSM Card. Merupakan sarana untuk melakukan transaksi penarikan, pembayaran, dan pemindahbukuan dana pada ATM BSM, ATM Mandiri, ATM Bersama, ATM Prima maupun ATM MEPS (Malaysia). Selain itu juga berfungsi sebagai kartu debit yang dapat digunakan untuk transaksi belanja di merchantmerchant yang menggunakan EDC Bank Mandiri atau Prima Debit (BCA).
- 2) BSM ATM. Mesin Anjungan Tunai Mandiri yang dimiliki oleh BSM. BSM ATM dapat digunakan oleh nasabah BSM, nasabah bank anggota Prima, nasabah bank anggota ATM Bersama dan nasabah anggota Bancard (Malaysia).
- 3) BSM CALL 14040. Layanan perbankan melalui telepon dengan nomor akses 14040 atau 021 2953 4040, yang dapat digunakan oleh nasabah untuk mendapatkan informasi terkait layanan perbankan.

---

<sup>7</sup> <https://www.syariahmandiri.co.id/consumer-banking/emas/bsm-cicil-emas> Diakses pada tanggal 05 Oktober 2019 pukul 15.30 WIB

- 4) BSM Mobile Banking. Merupakan produk layanan perbankan yang berbasis teknologi SMS telepon selular (ponsel) yang memberikan kemudahan untuk melakukan berbagai transaksi perbankan di mana saja, kapan saja.
- 5) BSM Net Banking. Merupakan fasilitas layanan bank yang digunakan nasabah untuk melakukan transaksi perbankan (ditentukan bank) melalui jaringan internet menggunakan komputer/smart phone.
- 6) Western Union. Jasa pengiriman uang domestik atau antar-negara dengan jaringan outlet yang luas dan tersebar di seluruh dunia.

#### 4. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Kotapinang



## **6. Pembagian Tugas dan Tanggungjawab**

### *a. Junior Consumer Banking Relationship Manager (Jr.CBRM)*

- 1) Bertanggung jawab atas pencapaian target pembiayaan.
- 2) Mempunyai kemampuan menganalisis pembiayaan.
- 3) Memproses dan merealisasikan pembiayaan.

### *b. Sales Force*

- 1) Menyalurkan pembiayaan atau memasarkan produk Bank Syariah Mandiri dalam bentuk pembiayaan.
- 2) Meningkatkan layanan pelayanan kepada nasabah

## **B. Temuan Khusus Penelitian**

### **1. Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang.**

#### *a. Pengertian produk Griya BSM*

Griya BSM merupakan pembiayaan kepemilikan rumah yang diperuntukan untuk individu/perorangan dengan ketentuan: Nasabah yang golongan berpenghasilan tetap adalah nasabah dengan sumber pembayaran berasal dari gaji/penghasilan tetap yang diterima setiap bulan seperti pegawai negeri sipil (PNS) dan pegawai BUMN.<sup>8</sup>

#### *b. Manfaat Produk Griya BSM*

Perlu diketahui bahwa kelebihan dalam pembiayaan Griya BSM bersama bank mandiri syariah akan memiliki angsuran tetap sampai jatuh tempo pembiayaan untuk meringankan nasabah dan memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal, adapun manfaatnya sebagai berikut:

- 1) Angsuran ringan seperti penjelasan yang diatas
- 2) Bebas biaya penalti

---

<sup>8</sup><https://kpr.online.kpr-bank-syariah-mandiri.co.id>

- 3) Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun
- 4) Prosesnya mudah dan cepat dengan melengkapi persyaratan dan mengisi formulir.

c. Limit pembiayaan produk Griya BSM

Besarnya limit pembiayaan produk Griya BSM yang dapat diberikan kepada nasabah dengan ketentuan limit:

- 1) Minimum sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah)
- 2) Maksimum sebesar Rp 50.000.000,- sampai dengan Rp 250.000.000,- mengacu pada ketentuan pembiayaan Griya BSM.

d. Prosedur produk griya BSM

- 1) Nababah mengajukan permohonan pembiayaan dan berkas yang diperlukan seperti: fotokopi KTP, fotokopi KK, fotokopi surat nikah, slip gaji, buku tabungan dan berkas-berkas yang diperlukan lainnya.
- 2) *Marketing* memeriksa kelengkapan data calon nasabah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar, jika menurut pihak bank belum lengkap atau belum cukup, maka calon nasabah diminta untuk segera melengkapi dan apabila sampai batas tertentu calon nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangan tersebut, maka sebaiknya permohonan pembiayaan dibatalkan saja.
- 3) *Prosesing* bertugas menginvestigasi data pribadi dengan meninjau ke lokasi nasabah yang mengajukan produk griya dengan menggunakan prinsip 5C.
- 4) Tahap analisa merupakan tahap lanjutan setelah investigasi, bila semua persyaratan sudah lolos verifikasi dari investigasi maka calon nasabah layak menerima pembiayaan dan apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka

bank akan segera mengkonfirmasi kepada pihak nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan.

e. Persyaratan menjadi nasabah produk Griya BSM.

- 1) Warga Negara Indonesia (WNI)
- 2) Usia minimal 21 tahun (sudah menikah)
- 3) Besar angsuran 60 persen / 70 persen diambil dari penghasilan bulanan nasabah
- 4) Tidak termasuk dalam pembiayaan bermasalah
- 5) Fotokopi tabungan/rekening Koran minimal 3 bulan terakhir.
- 6) Dokumen yang diperlukan
  - a) Fotokopi KTP
  - b) Fotokopi surat nikah
  - c) Fotokopi kartu keluarga (KK)
  - d) SK pertama sampai terakhir
  - e) Buku tabungan
  - f) NPWP

## **2. Risiko-Risiko Produk Griya**

Adapun risiko-risiko yang terdapat dalam produk griya BSM adalah sebagai berikut:

a. Risiko Kredit

Ada terdapat risiko terhadap slip gaji/penghasilan nasabah yaitu apabila nasabah dimutasi tempat tugasnya maka akan terjadi risiko dalam pembiayaan, karena penghasilan nasabah belum dialihkan ke BSM Kotapinang.

b. Kelemahan dalam Analisis

Pihak Bank Syariah Mandiri kurang teliti atau salah dalam menganalisis dan melakukan penilaian kelayakan pembiayaan sehingga tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Ataupun karena memang adanya iktikad tidak baik dari calon nasabah dimana nasabah memanipulasi laporan keuangannya.

c. Kemampuan (pembiayaan macet)

Risiko yang mungkin terjadi dengan tidak terbayarnya pembiayaan yang diterima nasabah berdasarkan jangka waktu yang ditetapkan.

d. Risiko jaminan

1) Objek jaminan fiktif

2) Objek jaminan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya

3) Jaminan tidak dapat dilikuidasi oleh pihak bank baik karena sengketa maupun ketidak sempurnaan pengikatan.

Dalam wawancara saya kepada bapak Santri Syahputra Dalimunthe selaku Jr. CBRM di Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang beliau mengatakan sebenarnya pembiayaan bermasalah itu dikarenakan oleh nasabah itu sendiri yang tidak mau membayar kewajibannya kepada pihak bank dan menyebabkan pembiayaan macet.<sup>9</sup>

### **3. Mitigasi Risiko yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang.**

Adapun cara yang dilakukan untuk menimalisir risiko produk Griya BSM yaitu sebagai berikut:

a. Mitigasi risiko produk Griya BSM sebelum pembiayaan tersebut bermasalah, dengan cara:

---

<sup>9</sup>Wawancara dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe selaku Jr.CBRM, Senin 07 Oktober 2019

1) Menerapkan prinsip kehati-hatian

Adapun prinsip kehati-hatian ini di PT Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*) merupakan salah satu yang harus dilakukan terhadap nasabah sebelum memberikan pembiayaan produk Griya BSM tersebut.

Berdasarkan wawancara peneliti dengan karyawan PT Bank Syariah Mandiri KCP paling dominan dalam menimalisir risiko adalah faktor karakter yang tentunya sangat penting untuk diteliti oleh karyawan bank sebelum memberikan pembiayaan. Bank perlu mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur serta mempunyai sifat yang bertanggung jawab agar bisa melunasi pembiayaan yang akan diterima calon nasabah.<sup>10</sup>

Adapun analisis 5C yang digunakan PT. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang:

a) *Character*

Melihat kepribadian nasabah, tujuannya untuk menilai calon nasabah apakah dapat dipercaya dalam menjalani kerjasama dengan bank untuk memenuhi kewajiban membayar pinjaman sampai lunas. Beberapa risiko yang bisa terjadi dari *character* calon nasabah yaitu pemalsuan identitas dari calon nasabah guna memperlancar proses pembiayaan, untuk mengetahui baik buruknya karakter calon nasabah, Bank Syariah Mandiri KCP kotapinang, melakukan dengan cara sebagai berikut:

(1) Verifikasi data

---

<sup>10</sup>Wawancara dengan Bapak Yamlikha kahfi selaku Sales Force, Selasa 08 Oktober 2019

(2) Melakukan wawancara dengan calon nasabah.

b) *Capacity*

Kriteria *keduan* ialah *capacity* untuk melihat bagaimana kemampuan calon nasabah dalam membayar kewajibannya, kriteria ini dilihat dari bagaimana kemampuan keuangan calon nasabah atau seberapa besar penghasilan yang diterima tiap bulannya. Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang akan melakukan dengan cara *survey* dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

(1) Calon nasabah

(2) Konfirmasi alamat calon nasabah untuk mengetahui informasi dan menanyakan beberapa hal, antara lain: Lama tinggal, status kepemilikan rumah, dan jumlah tanggungan

(3) Konfirmasi calon nasabah dengan cara sebagai berikut:

(a) Konfirmasi kantor nasabah melalui operator pihak yang berkompeten

(b) Konfirmasi status seperti jabatan, masa jabatan calon nasabah kepada pihak yang berkompeten

(c) Konfirmasi penghasilan keterangan gaji dan rekening penampungan gaji pada bendahara di perusahaan instansi tersebut.

c) *Capital*

Kriteria selanjutnya ialah *capital* atau modal yang dimiliki calon nasabah, untuk menganalisa pendapatan yang diterima oleh calon

nasabah guna untuk membayar sejumlah angsuran yang telah disepakati, karena jika hal tersebut tidak dilakukan maka akan timbul pembiayaan kredit macet sebelum jangka waktu perjanjian selesai. Maka dari itu Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang melakukan pengecekan terhadap slip gaji/penghasilan nasabah itu cukup untuk mengangsur pembiayaan setiap bulan, selain itu juga melakukan mutasi keuangan calon nasabah yang dialihkan ke Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang guna mengurangi risiko.<sup>11</sup>

d) *Collateral*

Kriteria keempat yaitu *collateral* atau jaminan yang diberikan calon nasabah kepada pihak bank atas pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, jaminan sumber pembayaran kedua tersebut tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam pembiayaan macet maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan. Hasil penjualan agunan untuk pembayaran kedua bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan.

e) *Condition*

Kriteria dari prinsip 5C yang terakhir ialah *condition* merupakan kondisi perekonomian baik yang bersifat general atau khusus yang berpengaruh terhadap pengangsuran pembiayaan seperti keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi adanya kredit macet dalam melakukan angsuran pembiayaan kepemilikan rumah.

Maka dari hasil penelitian Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, capital,*

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe selaku Jr.CBRM, Senin 07 Oktober 2019

*collateral, condition*) merupakan salah satu yang harus dilakukan terhadap nasabah sebelum memutuskan untuk memberikan pembiayaan produk Griya BSM.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Yamlikha Kahfi sebagai *Sales Force* bahwa PT Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang menerapkan prinsip 5C.<sup>12</sup>

## 2) Asuransi Pembiayaan

Asuransi pembiayaan bagi nasabah peminjam dan asuransi agunan untuk barang yang dijadikan jaminan dalam mengajukan produk Griya BSM. Asuransi pembiayaan yaitu asuransi bagi pihak nasabah produk Griya BSM guna mengantisipasi hal-hal yang mungkin terjadi pada nasabah. Misalkan nasabah meninggal dunia dan terjadi kebakaran sehingga tidak bisa mengembalikan pembiayaan, maka dengan adanya asuransi tersebut pihak PT Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang tidak akan menanggung kerugian yang besar.

## 3) Mengingat Nasabah

Menimalkan risiko produk Griya BSM, salah satunya ialah risiko keterlambatan pembayaran oleh nasabah, maka langkah yang dilakukan PT Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang untuk mengantisipasi risiko tersebut dengan cara: Pertama, menghubungi nasabah melalui via telepon untuk mengingatkan nasabah atas keterlambatan pembayaran angsuran pembiayaannya yang telah jatuh tempo. Kedua, mendatangi nasabah cara ini dilakukan apabila cara pertama tidak berhasil dan nasabah belum membayar angsurannya. Ketiga, mengundang nasabah untuk datang ke kantor dengan

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Yamlikha Kahfi selaku Sales Force, Selasa 08 Oktober 2019

mengirim surat dengan tujuan untuk merundingkan masalah pembayaran nasabah.

b. Mitigasi risiko produk Griya BSM setelah pembiayaan bermasalah melalui tindakan penyelesaian yaitu dengan cara:

- 1) Penyelesaian melalui penagihan merupakan kegiatan pertama yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri untuk memperoleh kembali dana yang telah dipinjamkan kepada nasabah sebagai pokok dari pembayaran yang telah jatuh tempo. Tujuannya adalah untuk menjaga dan memelihara kedisiplinan dan ketertiban pelaksanaan pembayaran cicilan yang tertuang dalam akad.
- 2) *Rescheduling* dalam hal ini Bank Syariah Mandiri KCP Kotapinang memberikan keringanan kepada nasabah menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu termasuk masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran Bank Indonesia akan mengatur (pengecilan jumlah angsurannya) apabila nasabah juga tidak dapat membayar angsuran akan diadakan jual suka rela (nasabah dipersilahkan yang menentukan harga jual) dan apabila nasabah tidak mampu menjual jaminannya maka pihak bank akan melelang jaminan tersebut (bank yang menentukan harga jual).
- 3) Mengirimkan surat peringatan dari pihak Bank Syariah Mandiri kerumah untuk menanyakan mengapa mengalami angsuran macet (dikasih surat peringatan dari 1, 2 sampai dengan 3 serta surat penagihan)

Peneliti menyimpulkan bahwa mitigasi risiko produk Griya BSM setelah pembiayaan tersebut bermasalah langkah-langkah penyelamatan kredit bermasalah (macet) dapat dilakukan dengan beberapa metode yaitu:

- 1) Penyelesaian melalui penagihan
- 2) Melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*)

3) Melakukan pengiriman surat peringatan.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari hasil analisis penelitian yang peneliti lakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa risiko-risiko yang terdapat dalam produk Griya BSM adalah

1. Risiko yang dihadapi Bank Syariah Mandiri dalam produk griya BSM adalah: *Pertama*, Risiko kredit: khususnya terjadi pada nasabah yang dimutasi kerana penghasilan nasabah tersebut belum dialihkan ke BSM Kotapinang. *Kedua*, risiko analisis: dimana BSM kurang teliti atau salah dalam menganalisis dan melakukan penilaian kelayakan pembiayaan sehingga tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Ataupun karena memang adanya iktikad tidak baik dari calon nasabah dimana nasabah memanipulasi laporan keuangannya. *Ketiga*, risiko pembiayaan macet; risiko ini terjadi karena tidak terbayarnya pembiayaan yang diterima nasabah berdasarkan jangka waktu yang ditetapkan. *Keempat*, risiko jaminan; dimana adanya jaminan fiktif dan jaminan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya serta jaminan tidak dapat dilikuidasi oleh pihak bank baik karena sangketa maupun ketidak sempurnaan pengikatan.

2. Adapun cara yang dilakukan untuk menganalisis risiko terhadap produk Griya BSM ialah: *Pertama*, Melakukan tindakan sebelum pembiayaan bermasalah dan meminimalkan risiko setelah pembiayaan bermasalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, asuransi pembiayaan, dan mengingatkan nasabah. *Kedua*, Mitigasi risiko yang dilakukan setelah pembiayaan bermasalah terdiri dari Penyelesaian melalui penagihan, melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*), dan melakukan pengiriman surat peringatan.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan maka peneliti memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Untuk pihak bank dalam menyalurkan pembiayaan produk Griya BSM kepada para nasabahnya dengan melalui proses analisa yang baik, jujur dan benar guna meminimalkan kerugian dan risiko karena kerugian bank sangat berpengaruh kepada bank itu sendiri.
2. Peningkatan kerja karyawan sangat diperlukan penyuluhan dan pembinaan kepada karyawan tentang peningkatan pelayanan kepada nasabah.
3. Untuk akademik diharapkan penelitian ini dapat dilanjutkan oleh peneliti lain dengan subjek dan sudut paandang yang berbeda tentunya yang terkait dengan skripsi ini, sehingga dapat memperkaya makna kajian tentang mitigasi risiko produk Griya BSM.

## Daftar Pustaka

- A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012
- Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013
- Basyaib Fachmi , *manajemen risiko* Jakarta: Grasindo, 2007
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an ku dengan Tajwid Blok Warna* Jakarta: CV Lautan Lestari, 2010
- Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan* Jakarta Selatan: PT Khazanah Mimbar Plus, 2011
- Emzir, *Metodologi Penelitian Pendidikan Kuantitatif dan Kualitatif* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008
- Fadhil Ahmad Nur Lubis dan Akmal Azhari, *Etika Bisnis dalam Islam* Jakarta: Hijri Pustaka Utama 2011
- Iqbal Zamir dan Mirakhor Abbas, *Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik* Jakarta: Kencana , 2008
- Ismail, *Perbankan Syariah* Jakarta: Kencana, 2011
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan* Jakarta: PT Raja Garfindo Persada, 2008
- Meleong J. Lexy, *Metode Penelitian Kualitatif* Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2000
- Pindia Frinanto, *Manajemen Dana Dan Kesehatan Bank* Jakarta: Rineka Cipata. 2012
- Prasetyoningrum Ari Kristin Ari, *Risiko Bank Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015
- Rivai Veithzal dan Veithzal Permata Andrian, *Islamic Financial Management* Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008
- Rustam Rianto Bambang, *Manajemen Risiko*, Jakarta: Salemba Empat, 2017
- Sjahdeini Remy Sutan, *Perbankan Syariah* Jakarta: Kencana, 2014
- Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis* Bandung: Alfabeta, 2012

Sukardi, *Metodologi Pendekatan Kopetensi dan Praktiknya* Jakarta: PT. Bumiaksara, 2003

Suwikyo Dwi, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam* Yogyakarta: Media, 2009

Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat 1 dan 2.

Wahyudi Imam dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam* Jakarta: Salemba Empat, 2013

Yaya Rizal, dkk, *Akuntansi perbankan Syari'ah Teori dan Pratikum Kontemporer* Jakarta: Salemba Empat, 2009

Zulkifli Sunanto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah* Jakarta: Zikrul Hakim, 2003