



**MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA BSM  
PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI  
KCP AEK KANOPAN**

**SKRIPSI**

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

Oleh

**FADLIYAH ARUAN  
NIM. 14 401 00093**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PADANGSIDIMPUAN  
2018**



**MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA BSM**

**PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI**

**KCP AEK KANOPAN**

**SKRIPSI**

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

Oleh

**FADLIYAH ARUAN**

**NIM. 14 401 00093**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PADANGSIDIMPUAN**

**2018**



**MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA BSM  
PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI  
KCP AEK KANOPAN**

**SKRIPSI**

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

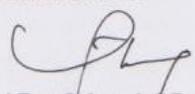
Oleh

**FADLIYAH ARUAN  
NIM. 14 401 00093**

**PEMBIMBING I**

  
**H. Aswadi Lubis, S.E., M.Si  
NIP. 19630107 199903 1 002**

**PEMBIMBING II**

  
**Utari Evy Cahyani, S.P., M.M  
NIP. 19870521 201503 2 004**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PADANGSIDIMPUAN  
2018**



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 (22080) Faximile (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi  
an. **Fadliyah Aruan**  
Lampiran : 7 (Tujuh) Eksemplar

Padangsidimpuan, 24 Juli 2018  
Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
IAIN Padangsidimpuan  
Di-  
Padangsidimpuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran untuk perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n **Fadliyah Aruan**, yang berjudul: **Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan**, maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, maka saudara tersebut sudah dapat menjalani sidang munaqasyah untuk mempertanggungjawabkan skripsinya ini.

Demikian dengan hal di atas, semoga dapat dimaklumi dan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

PEMBIMBING I

H. Aswadi Lubis, S.E., M.Si  
NIP. 19630107 199903 1 002

PEMBIMBING II

Utari Evy Cahyani, S.P., M.M  
NIP. 19870521 201503 2 004

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI

### SENDIRI

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

Nama : **FADLIYAH ARUAN**  
NIM : 14401 00093  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Judul : **"Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan"**.  
Skripsi

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, 24 Juli 2018

atakan,  
  
FADLIYAH ARUAN  
14 401 00093

REPUBLIC OF INDONESIA  
MINISTRY OF RELIGION

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

---

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

Nama : Fadliyah Aruan  
Nim : 14 401 00093  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan Hak Bebas *Royalti Non eksklusif (Non Exclusive Royalty Free Right)* atas karya ilmiah saya yang berjudul "Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan". Dengan Hak Bebas *Royalti Non eksklusif* ini Institut Agama Islam Negeri (IAIN) 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, 24 juli 2018

Yang Menyetujui  
  
**METERAI  
TEMPEL**  
AD829AFF1974592  
**6000**  
RUPIAH  
**FADLIYAH ARUAN**  
14 401 00093



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUNAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. H. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733  
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

Nama : FADLIYAH ARUAN  
Nim : 14 401 00093  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA BSM PADA PT.  
BANK SYARIAH MANDIRI KCP AEK KANOPAN

Ketua

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag  
NIP. 19750103 200212 1 001

Sekretaris

Dr. Budi Gautama Siregar, S.Pd., MM  
NIP. 19790720 201101 1 005

Anggota

Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag  
NIP. 19750103 200212 1 001

Dr. Budi Gautama Siregar, S.Pd., MM  
NIP. 19790720 201101 1 005

H. Aswadi Lubis, SE., M.Si  
NIP. 19630107 199903 1 002

Windari, SE., MA  
NIP. 19830510 200503 2 003

Pelaksanaan Sidang Munaqasyah

Di : Padangsidimpuan  
Hari/Tanggal : Rabu/19 September 2018  
Pukul : 09.00 WIB s/d 11.00 WIB  
Hasil/Nilai : LULUS/78,75 (B)  
IPK : 3,63  
Predikat : Cumlaude



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

**PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI : MITIGASI RISIKO PRODUK GRIYA BSM PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI KCP AEK KANOPAN**

**NAMA : FADLIYAH ARUAN**  
**NIM : 14 401 00093**

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

Padangsidimpuan, Oktober 2018  
Dekan,



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

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji dan syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis 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, *madinatul 'ilmi*, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan”** ditulis untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang 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 penulis untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, penulis berterima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidempuan, serta 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 Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Sumer Mulia Harahap selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. Darwis Harahap, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, M.Si selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Drs. Kamaluddin, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. Ikhwanuddin Harahap, M.Ag selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati, MA selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah, serta Bapak/Ibu Dosen dan Pegawai Administrasi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Bapak H. Aswadi Lubis, S.E., M.Si selaku Pembimbing I dan ibu Utari Evy Cahyani, S.P., M.M, selaku Pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi penulis 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 penulis dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.
7. Teristimewa keluarga tercinta kepada Ayahanda Khairuddin Aruan dan Ibunda Sakiyah Nasution, yang tanpa pamrih selalu memberikan kasih sayang, dukungan moril, tenaga serta doa-doa mulia yang selalu dipanjatkan tiada hentinya untuk peneliti demi kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan study mulia dari tingkat dasar sampai kuliah di IAIN padangsidimpuan, semoga Allah SWT nantinya dapat

membalas perjuangan mereka dengan surga firdaus-Nya, serta Abanganda (Ahmad Fahmi Aruan) dan Adik-adik tercinta (Kholidah Aruan dan Kholdun Aruan) karena keluarga selalu menjadi tempat istimewa bagi penulis.

8. Buat sahabat peneliti, Arfina, Dewi Purnama Sari, Nurmaini, Nurliana Rambe, Irma Suryani, Maria Ulpa, Makhlidah Rizka, Lenni Fadilah, Sri Wahyuni, Syarifah Aini, Rohimah, Nurul Insan yang telah banyak membantu, menemani dan memberikan motivasi sampai dengan skripsi ini selesai.
9. Buat teman peneliti Alumni SMK PP N.I KUSEL khususnya Ayu Mentari Lubis, Sri Lestari, Nikmah Padliani, Agusti Dwi Anggriani, Nurmalia Sari Panjaitan, mereka adalah Teman – teman yang telah memberikan persahabatan yang begitu indah.
10. Kerabat dan seluruh rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam angkatan 2014 khususnya rekan-rekan Jurusan Perbankan Syariah-3 terimakasih atas dukungan, saran, dan semangat yang kalian tularkan kepada peneliti, yang selama ini telah berjuang bersama-sama dan semoga kita semua menjadi orang-orang yang sukses dan Mudah-Mudahan Allah mempermudah segala urusan kita.
11. Bank Mandiri Syariah KCP Aek Kanopan khususnya bapak Santri Syahputra Dalimunthe, Arie Sadly dan Dian Syafriani yang selalu membantu saya dalam penelitian
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Akhirnya penulis mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada penulis sehingga tidak menutup kemungkinan bila skripsi ini masih banyak kekurangan. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis mempersembahkan karya ini, semoga bermanfaat bagi pembaca dan penulis.

Padangsidempuan,    Oktober 2018  
Penulis,

**FADLIYAH ARUAN**  
**NIM. 14 401 00093**

## 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	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan ye
ص	šad	š	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ž	ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik 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 adalah vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	fathah	A	A
—	Kasrah	i	I
و—	ḍommah	u	U

- b. Vokal Rangkap adalah vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

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

- c. Maddah adalah vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ي.....)	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
ي.....	kasrah dan ya	ī	i dan garis di bawah
و.....	ḍommah dan wau	ū	u dan garis di atas

### 3. Ta Marbutah

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

- a. Ta marbutah hidup yaitu Ta marbutah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dummah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta marbutah mati yaitu 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 system 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 adalah 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 adalah 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 bisa 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 tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

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

## ABSTRAK

**Nama** : Fadliyah Aruan  
**NIM** : 14 401 00093  
**Judul Skripsi** : Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan  
**Kata kunci** : Mitigasi Risiko Produk Griya BSM

Dari data yang diterima oleh Peneliti. Merujuk pada wawancara mengenai produk Griya BSM dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe selaku CBRM Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Tercatat ada 3 kasus yang krusial pada produk Griya BSM. Pertama adanya kasus pembiayaan bermasalah dengan prosentase 60% sampai dengan 70% tingkat terjadinya dan kasus kedua agunan bermasalah dengan prosentase 20% sampai dengan 30% tingkat terjadinya dan kasus yang terakhir nasabah meninggal dunia dengan presentase 5% sampai dengan 10%. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Risiko-risiko apa saja yang dihadapi oleh Bank Syariah Mandiri dalam produk Griya BSM dan Mitigasi/manajemen Risiko yang dilakukan Bank syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Tujuan penelitian ini Untuk mengetahui lebih banyak tentang risiko-risiko yang dihadapi dalam produk Griya BSM dan juga untuk mengetahui mitigasi/manajemen Risiko yang diterapkan dalam menangani risiko produk Griya BSM di Bank syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

Tori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah Teori Mitigasi/Manajemen Risiko, Risiko Pembiayaan, KPR Syariah, Pembiayaan, Bank Syariah.

Adapun waktu dalam penelitian ini dilakukan pada bulan April 2018 sampai bulan Juni 2018. Metode yang digunakan adalah penelitian kualitatif, yaitu di mana yang dikumpulkan berupa pendapat, tanggapan, informasi, konsep-konsep dan keterangan yang berbentuk uraian dalam mengungkapkan masalah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa cara yang dilakukan dalam meminimalkan risiko produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan yaitu meminimalkan risiko yang dilakukan dengan tindakan sebelum pembiayaan tersebut bermasalah dan meminimalkan risiko yang dilakukan setelah pembiayaan bermasalah. Meminimalkan risiko yang dilakukan dengan tindakan sebelum pembiayaan tersebut bermasalah terdiri dari menerapkan prinsip kehati-hatian, membuat asuransi pembiayaan, dan mengingatkan nasabah. Sedangkan mitigasi risiko yang dilakukan setelah pembiayaan bermasalah terdiri dari membuat surat peringatan, melakukan Rescheduling atau penjadwalan ulang angsuran dan yang terakhir penyitaan jaminan.

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	
Halaman Pengesahan Pembimbing.....	
Surat Pernyataan Pembimbing .....	
Surat Pernyataan Menyusun Skripsi Sendiri .....	
Lembar Pernyataan Persetujuan Publikasi .....	
ABSTRAK.....	
KATA PENGANTAR.....	
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	
DAFTAR ISI.....	
DAFTAR TABEL .....	
DAFTAR GAMBAR.....	
<b>BAB I: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah .....	7
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Batasan Istilah.....	7
E. Tujuan Penelitian .....	8
F. Kegunaan Penelitian .....	9
G. Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
A. Landasan Teori .....	11
1. Mitigasi/Manajemen Risiko.....	11
a. Pengertian Mitigasi/Manajemen.....	11
b. Tujuan Mitigasi/Manajemen Risiko .....	13
c. Langkah-langkah Manajemen Risiko .....	14
2. Risiko Pembiayaan.....	16
3. Teori KPR Syariah (Griya BSM).....	21
4. Pembiayaan.....	23
a. Pengertian Pembiayaan.....	23
b. Unsur Pembiayaan.....	24
c. Fungsi Pembiayaan.....	26
d. Tujuan Pembiayaan .....	27
e. Jenis-jenis Pembiayaan .....	28
f. Prinsip-prinsip Pembiayaan .....	30
5. Bank Syariah.....	30
B. Penelitian Terdahulu .....	31
<b>BAB III: METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>35</b>
A. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	35
B. Jenis Penelitian .....	35
C. Unit Analisis/Subjek Penelitian.....	35
D. Sumber Data .....	36

E. Teknik Pengumpulan Data .....	37
F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	38
G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data .....	38
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>40</b>
A. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	40
1. Sejarah Singkat Berdirinya PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.....	40
2. Visi, Misi, dan Nilai-nilai Bank Syariah Mandiri.....	42
3. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan ....	45
4. Produk-Produk Pada Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan .....	46
B. Pembahasan Hasil Penelitian.....	50
1. Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan...	50
2. Risiko-Risiko yang Terdapat dalam Produk Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.....	55
3. Mitigasi (Manajemen) Risiko yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.....	57
<b>BAB V: PENUTUP .....</b>	<b>73</b>
A. Kesimpulan .....	73
B. Saran .....	74

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

**DAFTAR TABEL**

Tabel II.1	Mengendalikan Risiko (Mitigasi Risiko) .....	15
Tabel II.2	Penelitian Terdahulu .....	31
Tabel V.1	Produk pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan ...	46

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1	Prosedur Pembiayaan Produk Griya BSM .....	51
------------	--	----

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.<sup>1</sup>

Undang-undang Perbankan syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara proses dalam melakukan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya yang terdiri atas bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).<sup>2</sup>

Di dalam menjalankan operasinya bank syariah memiliki prinsip, yaitu larangan riba, mengutamakan dan mempromosikan perdagangan atau jual beli, keadilan, kebersamaan dan tolong menolong.<sup>3</sup> Oleh karena itu bank syariah dalam menjalankan operasionalnya harus sesuai dengan ketentuan Al-Qur'an dan hadist.<sup>4</sup> Sehingga sebuah bank syariah tidak boleh menjalankan transaksi yang melanggar agama dan tidak diperkenankan menggunakan istilah syariah hanya untuk menarik nasabah.

Setiap bank, baik bank konvensional maupun bank syariah dituntut agar mampu membuat inovasi dalam produknya. Bank yang mampu *survive*

---

<sup>1</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada Edisi 8, 2008), hlm. 11.

<sup>2</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 31.

<sup>3</sup>Nur Ahmad Fadhil Lubis dan Azhari Akmal, *Etika Bisnis dalam Islam* (Jakarta: Hijri Pustaka Utama, 2011), hlm. 216-218.

<sup>4</sup>Karnaen Perwataatmajda dan Muh. Syafii Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Jakarta: PT Amanah Bunda Sejahtera, 1992), hlm. 1.

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 dengan mengeluarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah (PPR). Pembiayaan merupakan sebagian besar asset dari bank syariah sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya, selain itu pembiayaan juga merupakan salah satu sumber pendapatan PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan, apabila terdapat pembiayaan bermasalah akan berdampak buruk bagi pendapatan bank tersebut. Produk pembiayaan Griya BSM diluncurkan 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.

PPR (pembiayaan pemilikan rumah) adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan sistem hukum Islam. Perbankan syariah memberikan produk layanan PPR (pembiayaan pemilikan rumah) guna melayani tingginya minat nasabah terhadap produk ini, karena setiap orang sangat membutuhkan rumah dan untuk memilikinya mereka dapat membeli, merenovasi atau membangun sendiri rumah yang mereka inginkan. Namun harga rumah dan biaya untuk semua itu sangat mahal pada saat ini, sehingga kebanyakan orang lebih memilih untuk memanfaatkan kredit pemilikan rumah (KPR). Bank syariah merupakan salah satu bank

yang memiliki produk pembiayaan pemilikan rumah. Produk PPR (pembiayaan pemilikan rumah) BSM diberi nama Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal(konsumer), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.

*Murabahah* merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*ba'i* atau *sale*). 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 bank 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>5</sup>

Merujuk pada wawancara yang peneliti lakukan pada waktu bulan Januari 2018. Peneliti melakukan wawancara mengenai produk Griya BSM dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe selaku CBRM Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan, bahwa produk Griya BSM adalah salah satu yang paling sering digunakan dan diminati nasabah Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Dari data yang diterima peneliti, Sumber pendapatan tertinggi Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Tercatat sebanyak 70 %

---

<sup>5</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta, Kencana, 2014), hlm. 191

dihasilkan oleh produk Mikro dan 50% dihasilkan dari produk pensiun dan 30 % dihasilkan oleh produk Griya BSM. Akan tetapi di lain sisi ditemukan bahwa tidak semua proses produk Griya BSM ini berjalan dengan lancar.

Dari data yang diterima oleh Peneliti. Merujuk pada wawancara mengenai produk Griya BSM dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe selaku CBRM Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Tercatat ada 3 kasus yang krusial pada produk Griya BSM. Pertama adanya kasus pembiayaan bermasalah dengan prosentase 60% sampai dengan 70% tingkat terjadinya dan kasus kedua agunan bermasalah dengan prosentase 20% sampai dengan 30% tingkat terjadinya dan kasus yang terakhir nasabah meninggal dunia dengan presentase 5% sampai dengan 10%. Kasus yang pertama mengenai pembiayaan produk Griya BSM yang macet diakibatkan karena nasabah tidak bisa melanjutkan prestasinya dikarenakan faktor perubahan kondisi ekonomi si nasabah. Terjadinya agunan bermasalah diakibatkan karena kelalaian pada saat awal penilaian agunan yang tidak sesuai dengan standard prosedur. Sedangkan kasus yang terakhir terjadi karena lamanya pembiayaan produk Griya BSM tersebut.

Identifikasi risiko adalah suatu proses mengenali baik seluruh risiko yang ada pada setiap aktivitas, jenis dan transaksi finansial yang dijalankan Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Tetapi juga mendeteksi kemungkinan risiko baru yang mungkin saja terjadi. Hal ini penting karena banyak peristiwa atau keadaan yang menimbulkan kerugian finansial yang

besar bagi perbankan, bahkan negara, sebagai akibat adanya risiko yang tersembunyi dan tidak terdeteksi secara dini.

Adapun proses identifikasi dan deteksi ini adalah proses yang sangat penting karena Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan adalah dengan mengetahui terlebih mendalam transaksi yang akan dijalankan. 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 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, ataupun ditransfer kepada pihak ketiga. Bank tidak mungkin menghindari karena risiko tersebut melakat langsung pada proses bisnis dan sulit ditransfer karena tidak ada lembaga khusus yang menerima jenis risiko tersebut, walaupun ada biaya yang dikeluarkan sangat mahal. Dan keempat, bank bisa membiarkan saja risiko-risiko yang dihadapinya terjadi dan menimbulkan kerugian. Namun tindakan ini berlaku biasanya

untuk jenis risiko tertentu yang dampak kerugiannya sangat rendah dan tidak mempengaruhi aktivitas bank.<sup>6</sup>

Proses mitigasi risiko merupakan proses penyusunan berbagai pilihan dan aksi yang dapat digunakan bank untuk menetralisasi, mengurangi atau menghilangkan kerugian yang mungkin ditimbulkan dari suatu risiko. Mitigasi risiko sebenarnya merupakan tahapan akhir dari beberapa proses manajemen risiko sebelumnya, yaitu identifikasi risiko, pengukuran risiko, dan pemantauan risiko, dan pengendalian risiko. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa mitigasi risiko berfungsi untuk menetralisasi, meminimalisasi, atau bahkan menghilangkan dampak negatif yang muncul dari kejadian disuatu kategori risiko tertentu dan sekaligus sebagai proses pembelajaran dimana bank dapat menyiapkan perangkat kebijakan mitigasi untuk mencegah terulangnya kasus serupa dimasa datang. Bentuk mitigasi risiko untuk setiap jenis risiko bisa berbeda-beda tergantung karakteristik risiko tersebut, dampak kerugian yang ditimbulkannya, dan kebijakan risiko yang diterapkan.

Dari latar belakang masalah yang diuraikan diatas, maka penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui mitigasi risiko yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan dalam meminimalkan risiko produk Griya BSM. Oleh karena itu penulis tertarik melakukan penelitian yang berjudul:

---

<sup>6</sup>Imam Wahyudi, DKK, *Manajemen Risiko Bank Islam* (Jakarta: Penerbit Salemba, 2013), hlm. 73-74

## **“Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan”.**

### **B. Batasan Masalah**

Mengingat luas dan kompleksnya permasalahan yang ada serta keterbatasan peneliti, peneliti membatasi ruang lingkup masalah yang akan diteliti yaitu Risiko-risiko apa saja yang dihadapi oleh Bank Syariah Mandiri dalam produk Griya BSM dan bagaimana mitigasi risiko yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri dalam produk Griya BSM.

### **C. Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Risiko-risiko apa saja yang dihadapi oleh Bank Syariah Mandiri dalam produk Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.
2. Mitigasi/manajemen Risiko yang dilakukan Bank syariah mandiri KCP Aek Kanopan.

### **D. Batasan Istilah**

Untuk menghindari kesalahpahaman 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 dibidang syariah.<sup>7</sup> Bank syariah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

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. Aek Kanopan untuk meminimalkan 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 selain bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>8</sup>
5. Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer*, dengan system murabahah.

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

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penulis melakukan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui lebih banyak tentang risiko-risiko yang dihadapi dalam produk Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

---

<sup>7</sup>Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syari'ah Teori dan Praktikum Kontemporer* (Jakarta: Salemba Empat, 2009), hlm 54.

<sup>8</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm 105.

2. Untuk mengetahui mitigasi/manajemen Risiko yang diterapkan dalam menangani risiko produk Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

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

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi peneliti: sebagai syarat dalam menyelesaikan perkuliahan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidimpuan dan untuk menambah pengetahuan mengenai risiko-risiko dalam produk Griya BSM dan mitigasi risiko produk Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.
2. Bagi PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan : sebagai masukan dan bahan evaluasi terhadap manajemen risiko produk Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.
3. Peneliti lain: bisa menambah ilmu pengetahuan dan bahan acuan bagi peneliti lain yang ingin melakukan penelitian dalam bidang yang serupa.

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

Sistematika pembahasan terdiri dari lima bab, yang masing-masing bab terbagi menjadi beberapa sub bab dengan rincian sebagai berikut:

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

Bab II Tinjauan Pustaka. Bab ini mengurai tentang landasan teori yang berisi tentang strategi pemasaran, pembiayaan, nasabah, dan produk Griya BSM, Selain itu juga terdiri dari tinjauan penelitian terdahulu.

Bab III Metodologi Penelitian. Bab ini mengurai tentang tempat dan waktu penelitian, jenis penelitian, unit analisis/subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan/analisis data, serta teknik pengecekan keabsahan data.

Bab IV Hasil Penelitian. Bab ini mengurai tentang gambaran umum objek penelitian, visi, misi, nilai-nilai perusahaan, serta produk-produk PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan, selain itu juga terdiri dari deskriptif pengolahan data wawancara, dokumentasi serta pembahasan.

Bab V Penutup. Bab ini berisi kesimpulan dari serangkaian pembahasan, keterbatasan penelitian dan saran-saran yang dapat peneliti sampaikan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Landasan Teori

##### 1. Mitigasi/Manajemen Risiko.

###### a. Pengertian Mitigasi/manajemen Risiko.

Mitigasi (*mitigation*) merupakan pengurangan biaya atau peringanan.<sup>1</sup> Menurut kamus BI, mitigasi risiko (*risk mitigation*) adalah upaya untuk mengurangi kemungkinan terjadinya dan dampak risiko.<sup>2</sup>

Menurut Frianto Pindia mengatakan

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>3</sup>

Manajemen risiko adalah serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha bank. Sedangkan menurut Bank Indonesia Manajemen Risiko diartikan sebagai “serangkaian prosedur dan metodologi yang digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau dan mengendalikan risiko

---

<sup>1</sup>Atabik Ali, *Kamus Inggis Indonesia Arab* (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2003), hlm. 531

<sup>2</sup>[http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/mitigasi\\_risiko\\_risk\\_mitigation.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnis-bank/mitigasi_risiko_risk_mitigation.aspx) (Diakses tanggal 22 maret, 2018 Jam 08.44 WIB)

<sup>3</sup>Frinanto Pindia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank* ( Jakarta: Rineka Cipta. 2012), hlm. 203

yang timbul dari kegiatan usaha bank”.Manajemen risiko dalam pandangan Islam pada dasarnya mengakui bahwa kecelakaan, kemalangan, kerugian dan kematian merupakan takdir Allah.Hal ini tidak dapat ditolak. Hanya saja kita sebagai manusia juga di perintahkan untuk membuat perencanaan untuk menghadapi ketidakpastian dimasa yang akan datang.Sebagaimana firman Allah SWT. Dalam Q.S Al-Hasyr ayat 18:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَلْتَنْظُرْ نَفْسٌ مَّا  
 قَدَّمَتْ لِغَدٍ <sup>ص</sup> وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ ﴿١٨﴾

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>4</sup>

Allah perintahkan bertaqwa kepadanya, serta menepati aturan Allah dan menjauhkan diri dari laranganNya. Perintah memperhatikan apa yang telah diperbuat untuk hari esok dipahami oleh Thabâthabâ'i sebagai perintah untuk melakukan evaluasi terhadap amal-amal yang telah dilakukan. Ia dituntut untuk memperhatikannya kembali agar penyempurnaannya bila telah baik, atau memperbaikinya bila masih ada kekurangannya, sehingga jika saatnyaa diperiksa, tidak ada lagi kekurangan dan barang tersebut tampil sempurna. Setiap mukmin

---

<sup>4</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Ku Dengan Tajwid Blok Warna* (Jakarta:CV Lautan Lestari, 2010), hlm. 548.

dituntut untuk melakukan hal itu. Kalau baik, dia sapat mengharap ganjaran, dan kalau amalmya buruk, dia hendaknya segera bertaubat.<sup>5</sup>

b. Tujuan Mitigasi/Manajemen Risiko

Adapun tujuan dari diterapkannya manajemen resiko bagi bank adalah:

- 1) Menyediakan informasi tentang risiko kepada pihak regulator.
- 2) Memastikan bank tidak mengalami kerugian yang bersifat *unacceptable*.
- 3) Meminimalisasi kerugian dari berbagai risiko yang bersifat *uncontrolled*.
- 4) Mengukur eksposur dan pemusatan risiko.
- 5) Mengalokasikan modal dan membatasi risiko.

Jika tujuan utama dari bank konvensional adalah mencari keuntungan (*profit oriented*), maka bank syariah bukan hanya *profit oriented*, melainkan tujuannya juga mencari kemakmuran di dunia dan kebahagiaan di akhirat (*falah oriented*). Oleh karena itu dalam penerapan manajemen risiko, bank syariah dan bank konvensional berbeda. Bank syariah harus sesuai dengan ketentuan atau asas syariah. Ketentuan syariah atau asas syariah tersebut meliputi :

- 1) Persaudaraan (*ukhuwwah*), yang berarti bahwa transaksi syariah menjunjung tinggi nilai kebersamaan dalam memperoleh manfaat, sehingga seseorang tidak boleh mendapat keuntungan di atas

---

<sup>5</sup>M. Quraish Shihab, *Tafsîr Al-Misbâh Volume 13* (Jakarta: Penerbit Lentera Hati, 2002), hlm. 552.

kerugian orang lain. Prinsip ini didasarkan atas prinsip saling mengenal (*ta'aruf*), saling memahami (*tafāhum*), saling menolong (*ta'awun*), saling menjamin (*takāful*), saling bersinergi dan saling beraliansi (*taḥālūf*).

- 2) Keadilan (*'adālah*), yang berarti selalu menempatkan sesuatu hanya pada yang berhak dan sesuai pada posisinya. Kemaslahatan (*maslahah*), yaitu segala bentuk kebaikan dan manfaat yang berdimensi duniawi dan ukhrawi, material dan spiritual, serta individual dan kolektif. Mewujudkan kemaslahatan manusia dalam Islam dikenal sebagai *Maqāṣidus Syarīah* (tujuan syariah).
- 3) Keseimbangan (*tawāzun*) yaitu keseimbangan antara aspek material dan spiritual, antara aspek privat dan publik, antara sektor keuangan dan rill, antara bisnis dan sosial, serta antara aspek pemanfaatan serta pelestarian. Prinsip ini merupakan saling membantu sesama dalam meningkatkan taraf hidup melalui mekanisme kerjasama ekonomi dan bisnis.
- 4) Universalisme (*Syumuliyah*), yaitu esensinya dapat dilakukan oleh, dengan dan untuk semua pihak yang berkepentingan tanpa membedakan suku, agama, ras dan golongan sesuai dengan semangat rahmatan lil '*alamin* (sebagai rahmat bagi semesta alam).

c. Langkah-Langkah Mitigasi/Manajemen Risiko.

Setiap perbankan bukan hanya di bank konvensional tapi juga di perbankan syariah akan selalu berhadapan dengan berbagai macam

risiko baik itu risiko eksternal maupun risiko internal yang melekat pada perusahaan, risiko-risiko tersebut tidak dapat dihindari melainkan bisa dikelola dan dikendalikan sehingga tidak memberikan efek yang besar bagi perusahaan. Maka dari itu bank syariah memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha, atau biasa disebut manajemen risiko.

Menurut Sulad Sri Hardanto, cara untuk mengendalikan risiko adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

Tabel II.1  
Mengendalikan risiko (mitigasi risiko)

Jenis risiko	Cara mitigasi
Risiko kredit	Model pemeringkatan ( <i>grading model</i> ) Manajemen portofolio Sekuritisasi Agunan Pengawasan arus kas Manajemen pemulihan ( <i>recovery management</i> )
Risiko pasar	Marketing Hedging
Risiko operasional	Pengelolaan terhadap kejadian risiko operasional Memahami kejadian risiko operasional (proses internal. Manusia, sistem, eksternal dan hukum)

Dalam hal kredit macet bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan yang dilakukan apakah dengan memberikan keringanan berupa jangka waktu atau angsuran terutama bagi kredit yang disengaja lalai untuk membayar terhadap kredit yang mengalami kemacetan sebaliknya

<sup>6</sup>Salad Sri Hardanto, *Manajemen Risiko Bagi Bank Umum* (Jakarta: Elek Media, 2006), hlm. 171

dilakukan penyelamatan sehingga bank tidak mengalami kerugian. Penyelamatan terhadap kredit bermasalah dapat dilakukan dengan beberapa metode, yaitu:

- 1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau angsuran. Dalam hal ini debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembayaran kredit.
- 2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu bank merubah berbagai persyaratan yang telah disepakati sebelumnya.
- 3) Penataan kembali (*restructuring*), merupakan tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak.
- 4) Kombinasi, merupakan cara penyelesaian kredit macet dengan cara mengkombinasikan metode *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*.
- 5) Penyitaan jaminan, merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar benar sudah tidak mempunyai iktikad atau sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutangnya.<sup>7</sup>

## 2. Risiko Pembiayaan.

Menurut Herman Darmawi risiko dihubungkan dengan kemungkinan terjadi akibat buruk (kerugian) yang tidak di inginkan atau terduga. Risiko

---

<sup>7</sup>Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers. 2010), hlm.110

bisa juga di definisikan sebagai konsekuensi atas pilihan yang mengandung ketidak pastian yang berpotensi mengakibatkan hasil yang tidak diharapkan atau dampak negatif lainnya yang merugikan bagi pengambil keputusan. Dari beberapa definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa risiko adalah ketidakpastian terhadap suatu peristiwa yang dilakukan oleh seseorang atau institusi dalam suatu periode tertentu dan dapat memberikan suatu peluang terjadinya keuntungan atau kerugian pada seseorang atau institusi.

Risiko yang menjadi perhatian bank dalam penyaluran pembiayaan, antara lain:

- a) Risiko kredit didefinisikan sebagai risiko kerugian sehubungan dengan pihak peminjam tidak berkemampuan nasabah untuk memenuhi kewajiban yaitu mengembalikan dana yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya. Apabila pinjaman yang tidak dapat dikembalikan jumlahnya cukup besar, maka hal ini dapat menyebabkan turunnya pendapatan, kinerja maupun tingkat kesehatan bank.
- b) Risiko politik, didasarkan atas kebijakan/kestabilan politik (termasuk kebijakan ekonomi, keamanan, sosial, dan budaya suatu daerah atau negara). Kebijakan politik yang tidak kondusif disuatu negara dapat memengaruhi aktivitas bisnis debitur.
- c) Risiko sifat usaha. Masing-masing bisnis atau usaha mempunyai jenis dan tingkat risiko yang berbeda-beda. Karena itu, bank harus dapat

memahami aktivitas bisnis debitur (seperti *turn over* usaha) sehingga dapat melakukan mitigasi risiko untuk menjamin fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada debitur dapat berjalan dengan lancar.

- d) Risiko geografis, timbul karena faktor alam, lingkungan, dan lokasi usaha. Bank harus dapat menganalisis lokasi usaha debitur, seperti daerah tersebut rawan bencana, bagaimana kondisi keamanan dan akses ke lokasi usaha, dan lainnya.
- e) Risiko persaingan. Bank harus dapat memperhatikan bagaimana tingkat persaingan usaha debitur dalam pangsa pasar yang dimasukinya dan konsentrasi pembiayaan dalam suatu segmen usaha terkait persaingan bank dalam penyaluran pembiayaannya.
- f) Risiko inflasi, akibat *value of money* (nilai uang) yang diperhitungkan dalam aktivitas penyaluran pembiayaan (*cost of fund/money of borrowing*)

Secara lebih luas, setidaknya risiko pembiayaan mengandung tiga komponen:

- a) Peluang gagal bayar (*probability of default*) yaitu ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada bank.
- b) Eksposur pembiayaan (*exposure financing*), yaitu berkaitan dengan potensi jumlah kerugian jika debitur gagal bayar.
- c) Tingkat pemulihan (*recovery rate*), yaitu tingkat pengembalian pembiayaan yang telah gagal bayar sebagai upaya pemulihan kinerja bank.

Dalam pengelolaan risiko pembiayaan ini, bank dapat melakukan beberapa kegiatan berikut:

- a) Aktivitas penyaringan, yaitu dengan menekankan pencegahan agar bank terhindar dari potensi gagal bayarnya debitur.
- b) Pembatasan pembiayaan, dengan membatasi jumlah pembiayaan yang diterima oleh satu nasabah atau satu grup nasabah, atau dikenal dengan istilah BMPK (batas minimum pemberian kredit ) atau 3L (*Legal Lending Limit*).
- c) Diversifikasi pembiayaan yaitu dengan melakukan sebaran pembiayaan, baik berdasarkan jenis perusahaan, jenis industri tertentu, sektor ekonomi, dan sebagainya.

Risiko pembiayaan dari sisi perbankan dapat disebabkan oleh beberapa hal berikut:

- a) Kepentingan pribadi pejabat bank terkait dengan pemberian pembiayaan kepada debitur (*self lending*), seperti keterlibatan dalam kegiatan usaha nasabah.
- b) Haus akan laba (*anxiety for income*), namun kurang mengupayakan sumber pengembalian, yaitu arus kas.
- c) Kompromi terhadap prinsip pemberian pembiayaan yang sehat.
- d) Kebijakan/prosedur pembiayaan tidak memadai/tidak memenuhi dalam pelaksanaan aktivitas pembiayaan yang baik.
- e) Informasi pembiayaan untuk pengambilan keputusan tidak lengkap.
- f) Lambat mengambil tindakan likuidasi sesuai perjanjian.

- g) *Monitoring* pembiayaan yang tidak konsisten dan mengampangkan permasalahan yang terjadi.
- h) Kemampuan teknis yang kurang memadai, termasuk melakukan seleksi atas risiko yang kurang andal, dan pembiayaan yang diberikan *overfacilities*.
- i) Tekanan persaingan usaha.

Selain hal diatas, dari sisi bank, risiko pembiayaan dapat terjadi karena beberapa hal berikut:

- a) Tidak adanya standar kebijakan pembiayaan.
- b) Pelanggaran terhadap batas maksimum pemberian pada pembiayaan bagi satu debitur.
- c) Konsentrasi pembiayaan pada segmen usaha yang tergolong berisiko tinggi dan spekulatif.
- d) Ketidaklengkapan dokumen pembiayaan.<sup>8</sup>

Jenis-jenis cara mengelola risiko:

- a) *Risk avoidance* Yaitu memutuskan untuk tidak melakukan aktivitas yang mengandung risiko sama sekali. Dalam memutuskan untuk melakukannya, maka harus dipertimbangkan potensial keuntungan dan potensial kerugian yang dihasilkan oleh suatu aktivitas.
- b) *Risk reduction* disebut juga risk mitigation yaitu merupakan metode yang mengurangi kemungkinan terjadinya suatu risiko ataupun mengurangi dampak kerusakan yang dihasilkan oleh suatu risiko.

---

<sup>8</sup>IBI, *Mengelola Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia, 2015), hlm 78-79

- c) *Risk transfer* yaitu memindahkan risiko kepada pihak lain, umumnya melalui suatu kontrak (asuransi) maupun *hedging*.
- d) *Risk deferral* Dampak suatu risiko tidak selalu konstan. *Risk deferral* meliputi menunda aspek suatu proyek hingga saat dimana probabilitas terjadinya risiko tersebut kecil.
- e) *Risk retention*. Walaupun risiko tertentu dapat dihilangkan dengan cara mengurangi maupun mentransfernya, namun beberapa risiko harus tetap diterima sebagai bagian penting dari aktivitas.<sup>9</sup>

### 3. Teori KPR Syariah (Griya BSM)

Kredit pemilikan rumah (KPR) merupakan salah satu jenis layanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan atau renovasi rumah. KPR juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.<sup>10</sup>

Dikarenakan didalam perbankan syariah tidak dikenal istilah kredit, KPR Syariah sering digantikan dengan berbagai istilah seperti kebutuhan pemilikan rumah syariah, kongsi pemilikan rumah syariah, dan kepemilikan pembiayaan rumah syariah. Beberapa Bank juga menggunakan istilah tersendiri untuk pembiayaan ini, misalkan Bank

---

<sup>9</sup>Zainul Arifin, *Dasar –Dasar Manajemen Syariah*, (Jakarta:Azkia Publisher, 2009), hlm. 115.

<sup>10</sup>Suzanna Hardjono, *MudahMemiliki Rumah Hunian Lewat KPR*, (Jakarta: PT. Pustaka Grahatama: 2008), hlm. 25

Muamalat Indonesia menggunakan istilah pembiayaan hunian syariah, yaitu pembiayaan yang membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take over KPR dari bank lain. Kalau unit usaha syariah bank BNI Syariah menggunakan istilah KPR iB Griya Hasanah. Yang merupakan fasilitas pembiayaan untuk memiliki rumah, ruko, apartemen, villa, kavling renovasi atau untuk konstruksi / pembangunan rumah. Sedangkan Bank Syariah Mandiri Syariah menggunakan istilah Griya BSM. Yang merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan sistem *murabahah*.

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 (dua) jenis KPR :

a. KPR Subsidi

Yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: subsidi meringankan kredit atau subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang diterapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

#### b. KPR Non Subsidi

Yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank. Sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.<sup>11</sup>

### 4. Pembiayaan

#### a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Ismail, “pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana”.<sup>12</sup> Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan. Dengan demikian, pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Menurut Dwi Suwikyo pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad mudharabah dan atau musyarakah dan atau pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip bagi hasil.<sup>13</sup> Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust*, “saya percaya, saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan, berarti lembaga 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

---

<sup>11</sup>Bank Indonesia, “Memiliki Rumah Sendiri Dengan KPR” Dalam Program Edukasi Masyarakat Dalam Rangka Implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia. Hlm. 54

<sup>12</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 105.

<sup>13</sup>Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Media, 2009), hlm. 184.

dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>14</sup> Sebagaimana firman Allah dalam Q.S Al-Nisa:29.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن 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>15</sup>

Ayat diatas menekankan keharusan mengindahkan peraturan-peraturan yang ditetapkan dan tidak melakukan apa yang diistilahkan oleh *al-bâthil*, yakni pelanggaran terhadap ketentuan agama atau persyaratan yang disepakati. Dalam konteks ini, Nabi saw bersabda, “kaum muslimin sesuai dengan (harus menepati) syarat-syarat yang mereka sepakati selama tidak menghalalkan yang haram atau mengharamkan yang halal.”<sup>16</sup>

#### b. Unsur Pembiayaan

Menurut Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:

<sup>14</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*(Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 3.

<sup>15</sup>Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*(Jakarta Selatan: PT Khazanah Mimbar Plus, 2011), hlm. 43.

<sup>16</sup>M. Quraish Shihab, *Tafsîr Al-Misbâh Volume 2* (Jakarta: Penerbit Lentera Hati, 2002), hlm. 499.

- 1) Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*ṣahibul māl*) dan penerima dana (*mudārib*) hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan kerja sama yang saling menguntungkan yang diartikan sebagai kehidupan tolong menolong.
- 2) Adanya kepercayaan *ṣahibul māl* kepada *mudārib* yang didasarkan prestasi dan potensi *mudārib*.
- 3) Adanya persetujuan berupa kesepakatan pihak *ṣahibul māl* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudārib* kepada *ṣahibul māl*, janji membayar dapat berupa lisan, tulisan (akad pembiayaan) atau berupa instrumen (*credit instrumen*) sebagaimana firman Allah SWT. Dalam Q.S Al-Baqarah: 282

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ  
مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

.Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...<sup>17</sup>

Ayat diatas berbicara tentang anjuran atau menurut sebagian ulama kewajiban menulis utang-piutang dan mempersaksikannya dihadapan pihak ketiga yang dipercaya (notaris) sambil menekankan

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 48.

perlunya menulis hutang, walau sedikit, disertai dengan jumlah dan ketetapan waktunya.<sup>18</sup>

- 4) Adanya penyerahan barang, jasa atau uang dari *ṣahibul māl* kepada *muḍârib*.
- 5) Adanya unsur waktu.
- 6) Adanya unsur resiko baik di pihak *ṣahibul māl* maupun di pihak *muḍârib*.

Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan kerja sama yang saling menguntungkan atas dasar persetujuan diantara kedua belah pihak, dan pembiayaan terjadi diikuti dengan adanya unsur waktu, baik dilihat dari *ṣahibul māl* maupun dari *muḍârib*.

#### c. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan dapat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya dan juga berfungsi dalam peningkatan 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
- 2) Pembiayaan merupakan alat yang digunakan untuk mempertemukan pihak yang kelebihan dan kekurangan dana, sehingga akan efektif

---

<sup>18</sup>M. Quraish Shihab, *Tafsîr Al-Misbâh Volume 1* (Jakarta: Penerbit Lentera Hati, 2002), hlm. 730.

karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan dana dengan cara yang bermanfaat.

- 3) Ekspansi pembiayaan dapat mendorong jumlah uang yang beredar yang berakibat pada kenaikan harga, dan sebaliknya pembatasan pembiayaan akan mengakibatkan keterbatasan uang yang beredar sehingga berdampak pada turunya harga.
- 4) Dengan adanya pembiayaan yang diberikan, dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada, dengan berbagai peningkatan kegiatan ekonomi.<sup>19</sup>

d. Tujuan pembiayaan

Dalam hal membahas tujuan pembiayaan mencakup lingkungan yang luas pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan yaitu:

- 1) *Profitability*, untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu pembiayaan sehingga kedua unsur tersebut

---

<sup>19</sup>Ismail, *Op. Cit.*, hlm. 108-109.

saling berkaitan. Dengan demikian, keuntungan merupakan tujuan dari pembiayaan yang terjelma dalam bentuk hasil yang diterima.

- 2) *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu dengan keamanan ini dimaksud agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.<sup>20</sup>

#### e. Jenis-Jenis Pembiayaan

Berikut ini yang menjadi jenis pembiayaan dibagi menjadi tiga yaitu pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi dan pembiayaan konsumsi.

- 1) Pembiayaan Modal Kerja adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah.<sup>21</sup> Hal yang harus diperhatikan dalam melakukan analisa pemberian pembiayaan antara lain:

- a) Jenis usaha
- b) Skala Usaha
- c) Tingkat kesulitan usaha yang dijalankan

---

<sup>20</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Op. Cit.*, hlm. 5-6.

<sup>21</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 18.

d) Karakter transaksi dalam sektor usaha yang akan dibiayai.<sup>22</sup>

Kebutuhan modal kerja usaha perdagangan untuk membiayai barang dagangan dapat dipenuhi dengan pembiayaan berpola jual beli dengan akad *murabahah*. Dengan berjual beli, kebutuhan modal pedagang terpenuhi dengan harga tetap, sementara bank syariah mendapat keuntungan margin tetap dengan meminimalkan risiko.<sup>23</sup> Pengalokasian modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, biaya upah, untuk menutup piutang dagang, pembelian barang dagangan, dan kebutuhan dana lain yang sifatnya hanya digunakan selama satu tahun.<sup>24</sup>

2) Pembiayaan investasi yaitu Pembiayaan yang diberikan kepada para nasabah untuk keperluan investasi yakni keperluan penambahan modal guna mengadakan rehabilitasi, perluasan usaha, ataupun pendirian proyek baru. Ciri-ciri pembiayaan investasi adalah:

a) Untuk mengadakan barang-barang modal

b) Mempunyai perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah

c) Berjangka waktu menengah dan panjang.<sup>25</sup>

3) Pembiayaan Konsumsi adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada pihak ketiga/perorangan (termasuk karyawan bank sendiri) untuk keperluan konsumsi berupa barang atau jasa dengan cara

---

<sup>22</sup>*Ibid.*, hlm. 235.

<sup>23</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 30.

<sup>24</sup>Ismail, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 101.

<sup>25</sup>Muhammad Safi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm 167.

membeli, menyewa atau dengan cara yang lain. Termasuk dalam pembiayaan konsumsi ini adalah pembiayaan kendaraan pribadi, pembiayaan perumahan dan lain-lain.<sup>26</sup>

#### f. Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan

Prinsip-prinsip dalam pemberian pembiayaan, terlebih dahulu harus terpenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 5C, yaitu:

- 1) *Character*, yaitu keadaan watak/sifat dari *customer* baik dalam kehidupan pribadi maupun lingkungan usaha.
- 2) *Capital*, yaitu jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon *mudârib*. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon *mudârib* menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan.
- 3) *Capacity*, yaitu kemampuan yang dimiliki calon *mudârib* dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan.
- 4) *Collateral*, yaitu barang yang diserahkan *mudârib* sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterima.
- 5) *Condition of Economy*, yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat memengaruhi kelancaran perusahaan calon *mudârib*.

#### 5. Bank Syariah

---

<sup>26</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Op. Cit.*, hlm. 14.

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 para banker melihat bahwa Bank Muamalat Indonesia (BMI) tidak terlalu terkena dampak krisis moneter. Para banker berfikir bahwa BMI, satu-satunya bank syariah di Indonesia, tahan terhadap krisis moneter. Pada 1999, berdirilah Bank Syariah Mandiri yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti. Bank Susila Bakti merupakan bank konvensional yang dibeli oleh Bank Dagang Negara, kemudian dikonversi menjadi Bank Syariah Mandiri, bank syariah kedua di Indonesia.

Undang-undang Perbankan syariah No. 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara proses dalam melakukan kegiatan usahanya. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya yang terdiri atas bank umum syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS), dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).<sup>27</sup>

## **B. Penelitian Terdahulu**

Sejauh ini peneliti yang pernah membahas mengenai pengaruh layanan internet banking terhadap kepuasan nasabah adalah sebagai berikut:

---

<sup>27</sup>Ismail, *Op. Cit.*, hlm. 31.

Tabel. II.2  
 Penelitian Terdahulu.

No	Penelitian	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Een Kurniati (2010)	Manajemen Risiko pada produk hasanah card(studi kasus pada PT. BNI Syariah)	Penelitian ini menunjukkan lebih menekankan kepada penerapan manajemen risiko pada produk hasanah card dibank BNI Syariah dengan menjelaskan persamaan dan perbedaan operasional antara pembiayaan pada hasanah card dan pembiayaan murabahah .
2.	Murni Yulianti (2010)	Manajemen risiko dan aplikasinya pada pegadaian syariah.	Hasil penelitian menunjukkan mekanisme risiko pada pegadaian syariah diawali dengan proses identifikasi jenis risiko kemudian dipetakan menurut dampak ditimbulkan dari masing-masing risiko dan menetapkan perlakuan terhadap risiko dengan menyusun strategi dalam pengendalian risiko.
3	Olga chyntia octavia (2010)	Analisis pengaruh mitigasi risiko pembiayaan terhadap kualitas aktiva produktif	Hasil penelitian bahwa terhadap beberapa mitigasi risiko pembiayaan yang di siapkan oleh bank sebagai upaya untuk minimalisir risiko gagal bayar oleh nasabah serta terdapat pengaruh positif terhadap KAP.
4	Farika (2008)	Aplikasi Pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah Pada Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Ahmad Yani	Menyimpulkan bahwa analisis pembiayaan yang diterapkan pada BMT Ahmad Yani menggunakan sistem scoring setiap criteria ada nilainya. Pembiayaan pemilikan rumah syariah pada BMT Ahmad Yani menggunakan dua pola yaitu pola <i>channeling</i> dan pola <i>executing</i> . Pada pola <i>channeling</i> ini pihak BMT hanya sebagai penyalur saja dan tanggungjawab ditanggung penuh oleh pihak BMI. Sedangkan pada pola <i>executing</i> pihak Bank Muamalat Indonesia (BMI) tidakhanya sebagai

			penyalur saja, tetapi juga bertanggungjawab penuh atas pembiayaan pemilikan rumah.
5	Nurul (2009)	Aplikasi 6C Dalam Analisis Pembiayaan Kongsipemilikan Rumah Syariah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Malang	Menyimpulkan bahwa aplikasi 6C yang ada di bank syariah cabang malang adalah benar-benar diterapkan, dan di lapangan 6C itu dikembangkan lagi menjadi 7A ( aspek hukum, aspek pasar dan pemasaran, aspek teknik produksi, 8 aspek manajemen, aspek jaminan, aspek keuangan, aspek social ekonomis/ (AMDAL). Adapun permasalahan-permasalahan yang terjadi di Bank Mandiri Syariah Cabang Malang telah diselesaikan dengan adanya model-model penyelamatan pembiayaan bermasalah.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Een Kurniati (2010) dengan penelitian yang akan peneliti lakukan terletak pada variabel X yaitu: sama-sama meneliti manajemen Risiko. Sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada variabel Y yaitu: Een Kurniati meneliti produk hasanah card (Studi Kasus Bank BNI Syariah), sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah produk Griya BSM PT. Bank Syariah Mandiri.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Murni Yulianti (2010) dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti terletak pada variabel X yaitu: sama-sama meneliti manajemen Risiko. Sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada variabel Y yaitu: Murni Yulianti meneliti Manajemen risiko dan aplikasinya pada pegadaian syariah, sedangkan penelitian yang akan

dilakukan peneliti adalah Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Olga Chyntia Octavia (2010). dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti terletak pada variabel X yaitu: sama-sama meneliti manajemen Risiko. Sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada variabel Y yaitu: Olga Chyntia Octavia meneliti pengaruh mitigasi terhadap kualitas aktiva produktif, sedangkan penelitian yang akan dilakukan peneliti adalah Mitigasi Risiko Produk Griya BSM.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Farika (2008) dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti terletak pada variabel X yaitu: sama-sama meneliti mengenai KPR Syariah. Sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada variabel Y yaitu: Farika meneliti Aplikasi Pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah Pada Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) Ahmad Yani, sedangkan penelitian yang akan dilakukan peneliti adalah Mitigasi Risiko Produk Griya BSM KCP Aek Kanopan.

Persamaan penelitian yang dilakukan oleh Nurul (2009) dengan penelitian yang akan dilakukan peneliti terletak pada variabel X yaitu: sama-sama meneliti mengenai KPR Syariah. Sedangkan perbedaan penelitian ini terletak pada variabel Y yaitu: Farika meneliti Aplikasi Pembiayaan Aplikasi 6C Dalam Analisis Pembiayaan Kongsil Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Malang, sedangkan penelitian yang akan dilakukan peneliti adalah Mitigasi Risiko Produk Griya BSM KCP Aek Kanopan.

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

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

Waktu penelitian ini dilakukan mulai bulan April 2018 sampai dengan bulan Juni 2018. Sedangkan penelitian ini dilaksanakan pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Kelurahan Aek Kanopan Timur, Kecamatan Kualuh Hulu, Kabupaten Labuhanbatu Utara, Provinsi Sumatera Utara.

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

Jenis penelitian yang digunakan peneliti adalah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif.<sup>1</sup> Menurut Moh. Nasir, “metode deskriptif adalah metode yang meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi, suatu sistem, pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang”.<sup>2</sup> Metode ini ditujukan untuk meneliti dalam mendeskripsikan bagaimana Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

#### **C. Unit Analisis/Subjek Penelitian**

Untuk mengetahui mitigasi risiko produk Griya BSM pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Maka peneliti menetapkan subjek penelitian yaitu karyawan atau pihak yang mengetahui tentang objek yang diteliti. Dalam penelitian ini yang menjadi Informan yaitu:

---

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

<sup>2</sup>Moh.Nasir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

1. *Customer Banking Relationship Manajer (CBRM)* pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan yang berkompeten dalam pemasaran juga memberikan informasi yang jelas, dan banyak mengetahui mitigasi risiko produk Griya BSM yaitu Bapak Santri Syahputra Dalimunthe
2. MPM pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan yaitu bapak Muhammad Arie Sadly.
3. *Sales Force* yang juga turut membantu memberikan informasi pada penelitian pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan yaitu Bapak Diky Sajoli Tanjung.

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

Berdasarkan metodologi 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 secara langsung dari hasil arsip perusahaan yang berkaitan dengan mitigasi risiko produk Griya BSM, wawancara pihak yang bersangkutan, serta dokumentasi pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

---

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

## 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

Dalam penelitian ini wawancara yang digunakan adalah wawancara tak terstruktur. Menurut Sugiono, wawancara tak terstruktur adalah wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk pengumpulan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang ditanyakan.<sup>5</sup>

#### 2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, bisa dalam bentuk tulisan gambar atau karya dari seseorang. Dokumen dapat berbentuk tulisan, misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, peraturan

---

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

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

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.

#### **F. Teknik Pengolahan dan Analisis Data**

Setelah data terkumpul, maka akan dilaksanakan pengolahan data dan analisis data dengan metode kualitatif deskriptif. Pengolahan data dan analisis data secara kualitatif dilakukan dengan langkah-langkah sebagaimana yang dikemukakan oleh Lexy J. Moleong,

1. Klasifikasi data, yakni mengelompokkan data sesuai dengan topik-topik pembahasan.
2. Reduksi data, yakni memeriksa kelengkapan data untuk mencari kembali data yang masih kurang dan mengesampingkan data yang kurang relevan.
3. Deskripsi data, yaitu menguraikan data secara sistematis sesuai dengan topik-topik pembahasan.
4. Menarik kesimpulan, yaitu merangkum uraian-uraian penjelasan ke dalam susunan yang singkat padat.<sup>7</sup>

#### **G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data.**

##### 1. Uji Kredibilitas

- a. Perpanjangan keikutsertaan: dalam proses pengumpulan data dilapangan, peneliti merupakan instrumen utama penelitian. Dengan semakin lamanya peneliti terlibat dalam pengumpulan data akan

---

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>Lexy J. Moleong, *Op. Cit.*, ,hlm. 49.

semakin memungkinkan meningkatnya derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.<sup>8</sup>

- b. Meningkatkan ketekunan: berarti melakukan pengamatan secara lebih cermat dan berkesinambungan. Untuk meningkatkan ketekunan, peneliti dapat membaca berbagai referensi buku maupun hasil penelitian atau dokumentasi-dokumentasi yang berkaitan dengan temuan yang diteliti.
  - c. Trianggulasi: artinya sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.
  - d. Analisis kasus negatif: melakukan analisis kasus negatif berarti peneliti mencari data yang berbeda atau bahkan bertentangan dengan data yang telah ditemukan. Bila tidak ada data yang berbeda dengan hasil yang ditemukan maka data dapat dipercaya.
  - e. Menggunakan bahan referensi: adanya pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Contoh: data hasil wawancara perlu didukung dengan rekaman wawancara atau dengan menggunakan foto pada saat melakukan wawancara.
  - f. Mengadakan *member check*: *member check* adalah proses pengecekan data yang diperoleh peneliti kepada pemberi data. Apabila data yang ditemukan disepakati oleh pemberi data berarti data valid.
2. Uji transferability: laporan harus memberikan uraian yang rinci, jelas, sistematis dan dapat dipercaya.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif* (Jakarta: PT Raja GrafindobPersada, 2003), Hlm. 60.

---

<sup>9</sup>Sugiyono, *Op. Cit.*, Hlm. 458-460.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN

#### A. Gambaran Umum Objek Penelitian.

##### 1. Sejarah Singkat Berdirinya PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan. PT. Bank Syariah Mandiri atau (BSM) sejak awal pendiriannya. Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998 telah menimbulkan beragam dampak negatif terhadap seuruh kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh 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) juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, PT. Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk tim pengembangan perbankan syariah.<sup>1</sup>

PT. Bank Mandiri Syariah merupakan bank milik pemerintah yang melandaskan operasionalnya pada Al-Qur'an Dan Hadist. PT. Bank Mandiri

---

<sup>1</sup><http://www.syariahamandiri.co.id/category/info-perusahaan/> diakses pada 22 Juli 2018 pukul 15.05

Syariah berasal dari Bank Susila Bakti, sebagai salah satu anak perusahaan di lingkup PT. Bank Mandiri, yang kemudian dikonversikan menjadi Bank Syariah.<sup>2</sup>

Rencana perubahan PT. Bank Mandiri untuk mengubah Bank Susila Bakti menjadi bank syariah sejalan dengan keinginan PT. Bank Mandiri untuk membentuk unit syariah. Sehingga pada tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Gubernur Bank Indonesia No. 1/24/KEP.BI/1999 telah memberikan izin perubahan kegiatan usaha konvensional menjadi kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah kepada Bank Susila Bakti. Selanjutnya dengan Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999 tanggal 25 Oktober 1999, Bank Indonesia telah menyetujui perubahan nama bank susila bakti menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Sehingga pada hari Senin tanggal 25 Rajab 1420H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT. Bank Syariah Mandiri.<sup>3</sup> Adapun untuk Peresmian Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan buka pada hari Rabu (09/02/2011).Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan berada di Jalan Jendral Sudirman, Labuhanbatu Utara – Sumatera Utara.PeresmianBank Syariah Mandiri KCP dilakukan oleh Bupati Labuhan Batu Utara, H. Kharuddin Syah, S.E dengan dihadiri pejabat dari BSM Kanwil I Medan dan Kepala BSM Cabang Rantau Prapat. Kepala BSM Cabang Rantau

---

<sup>2</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani 2001), hlm. 26.

<sup>3</sup><http://danasyariah.wordpress.com/2009/07/17/sejarah-bank-syariah-mandiri/>, diakses pada 27 Juni 2018 .

Prapat, Doni Ansari mengatakan BSM Kantor Cabang Pembantu Aek Kanopan merupakan kantor dibawah Kantor Cabang Rantau Prapat dan merupakan outlet ke 511. Bank Syariah Mandiri yang akan dipimpin oleh Imelda Susanti selaku Kepala Capem. Dengan adanya Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan di Labuhan Batu Utara diharapkan dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat menjadi lebih luas dan baik. Doni Ansari mengatakan dengan pembukaan BSM KCP Aek Kanopan, diharapkan BSM dapat menjadi bank syariah kebanggaan bangsa Indonesia. Pimpinan bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan sejauh ini sudah mengalami pergantian, dimana pimpinan yang pertama oleh Imelda Susanti menjabat dari tahun 2011 s/d 2012 kemudian digantikan oleh Dedi Umar dani 2012 s/d 2013, lalu digantikan oleh Rahadian Ansyari 2014 s/d 2016 bulan September kemudian digantikan oleh Muhammad Rizaldy.<sup>4</sup>

Sekarang pimpinan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Aek Kanopan di pimpin oleh Bapak Nauli Hasan Basri Lubis.

## **2. Visi, Misi, dan Nilai-nilai Bank Syariah Mandiri**

Dalam rangka mendukung penciptaan tujuan perusahaan, maka PT. Bank Syariah Mandiri memandang perlu untuk menentukan visi dan misi. Adapun yang menjadi visi dan misi PT. Bank Syariah Mandiri adalah:

### **a. Visi: Menjadi Bank syariah Terdepan dan Modern**

Untuk menjadi bank syariah Terdepan dan Modern PT. Bank Sayriah Mandiri terus menjaga kompetensi (meningkatkan keahlian sesuai tugas

---

<sup>4</sup>Agenda PT. Bank Syariah Mandiri, 2018.

yang diberikan dan tuntutan profesi *Banker*) dan integritas (menaati kode etik profesi dan berpikir serta berperilaku terpuji).

b. Misi:

- 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>5</sup>

c. Adapun nilai-nilai PT. Bank Syariah Mandiri terdiri atas *excellence*, *teamwork*, *humanity*, *integrity*, dan *customer fokus*.

Nilai-nilai ini lahir dari kesepakatan seluruh jajaran PT. Bank Syariah Mandiri. Agar nilai-nilai yang telah dirumuskan dan disepakati dapat dipahami dan dilaksanakan oleh seluruh insan BSM dalam kehidupan berorganisasi, maka hal tersebut diterjemahkan dalam 10 perilaku utama sebagai berikut:

- a. *Excellence*: mencapai hasil yang mendekati sempurna (*perfect result oriented*).

---

<sup>5</sup>Annual report. PT. Bank Syariah Mandiri, 2018.

- 1) *Prudence*: menjaga amanah dan melakukan perbaikan proses terus menerus
  - 2) *Competence*: meningkatkan keahlian sesuai tugas yang diberikan dan tuntutan profesi bankir.
- b. *Team work*: mengembangkan lingkungan kerja yng saling bersinergi.
- 1) *Trusted and turst*: mengembangkan perilaku dapat diperaya dan percaya
  - 2) *Contribution*: memberikan kontribusi positif dan optimal
- c. *Humanity*: mengembangkan kepedulian terhadap kemanusiaan dan lingkungan.
- 1) *Social and environtment care*: memiliki kepedulian yang tulus terhadap lingkungan dan sosial
  - 2) *Inclusivity*: mengembangkan perilaku mengayomi
- d. *Integrity*: berperilaku terpuji, bermartabat dan menjaga etika profesi.
- 1) *Honesty*: jujur
  - 2) *Good governance*: melaksanakan tata kelola yang baik
- e. *Costumer Fokus*: mengembangkan kesadaran tentang pentingnya nasabah dan berupaya melampaui harapan nasabah (internal dan external).
- 1) *Innovation*: mengembangkan proses, layanan, dan produk untuk melampaui harapan nasabah

2) *Service Excellence*: memberikan layanan terbaik yang melampaui harapan nasabah.<sup>6</sup>

### **3. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.**

Struktur organisasi merupakan gambaran suatu perusahaan secara sederhana, memperlihatkan gambaran tentang satuan-satuan kerja dalam suatu organisasi, dan menjelaskan hubungan-hubungan yang ada untuk membantu pimpinan atau ketua umum dalam mengidentifikasi, mengkoordinir tingkatan-tingkatan dan seluruh fungsi yang ada dalam suatu organisasi.

Adapun struktur organisasi pada PT Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan terdiri dari:

- a. Nauli Hasan Basri Lubis (*Branch Manager*)
- b. Darwin Syahputra (BOSM)
- c. Dian Syafriani (BO)
- d. Bangun sugito (CS)
- e. Nanda rahayu lestari (Teller)
- f. Acep ikhsan
- g. Rino Alfri (MFA)
- h. Arie sadly (PMM)
- i. Santri dalimunthe (CBRM)
- j. Diky sajoli tanjung (SF)
- k. Ramayani Ritonga (SF)

---

<sup>6</sup>Annual report. PT. Bank Syariah Mandiri, 2018.

- l. Syahrianto (SF)
- m. Intan Nuraini (ffs)
- n. Bejo santo (FFS)
- o. Devi (SFE)
- p. Haida laili (SFE)
- q. Mawaddah mahyuliana (SF)
- r. Rizky ismail pohan (MITRA MIKRO)
- s. Prananda Aza (Security)
- t. M. Rizky Ismail Pohan (Security)
- u. Dedi irawan (OB)
- v. Ishak Tjung (Driver)<sup>7</sup>

#### 4. Produk-Produk Pada Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan

Adapun produk yang di tawarkan oleh PT.Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan yaitu Produk penghimpun dana, penyaluran dana dan jasa-jasa lainnya.

Tabel IV.1  
Produk pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan

No.	Jenis Produk	Nama	Keterangan
1.	Penghimpunan Dana.	a. Tabungan BSM.	Muđârabah muthlâqah.
		b. BSM Tabungan Maburur.	Ijârah.
		c. BSM Tabungan Investa Cendekia.	Mudhârabah muthlâqah.

<sup>7</sup>Wawancara dengan Bejo santo, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

		d. BSM Tabungan Berencana.	Mudhârabah muthlâqah.
		e. BSM Tabungan Simpatik.	Wâdiah.
		f. TabunganKu.	Wâdiah yad dhamânah.
		g. BSM Deposito.	Mudhârabah muthlâqah.
		h. BSM Giro.	Wâdiah yad dhamânah.
2.	Penyaluran Dana	a. Pembiayaan Rahn Emas BSM.	Rahn.
		b. Pembiayaan Cicil Emas BSM.	Murâbahah.
		c. Pembiayaan Usaha Mikro Tunas (PUM-Tunas).	Murâbahah.
		d. Pembiayaan Usaha Mikro Madya (PUM-Madya).	Murâbahah.
		e. Pembiayaan Usaha Mikro Utama (PUM-Utama).	Murâbahah.
		f. Pembiayaan Peralatan Kedokteran.	Murâbahah.
		g. Pembiayaan Edukasi BSM.	Ijârah.
		h. Pembiayaan kepada Pensiunan.	Murâbahahatauijârah.
		i. Pembiayaan Griya BSM.	Murâbahah.
		j. BSM Pembiayaan Kendaraan Bermotor (PKB).	Murâbahah.
		k. BSM Implan.	Untuk karyawan tetap

			perusahaan.
3.	Jasa-Jasa Lain.	<b>Jasa Layanan:</b>	
		a. BSM Net Banking.	Layanan melalui jaringan internet.
		b. BSM Mobile Banking.	Layanan melalui mobile banking.
		c. BSM ATM.	Mesin ATM untuk nasabah.
		d. BSM Sentra Bayar.	Untuk pembayaran tagihan pelanggan.
		e. BSM SMS Banking.	Layanan berbasis teknologi seluler.
		f. BSM Call 14040.	Untuk mendapatkan informasi terkait layanan perbankan.
		g. BSM Card.	Sebagai kartu ATM dan kartu Debit serta untuk mendapatkan diskon di ratusan merchant.
		h. BSM Notifikasi.	Untuk memberikan informasi segera dari setiap mutasi transaksi nasabah melalui SMS atau email.
		i. BSM Jual Beli Valas.	Pertukaran mata uang.
		j. BSM Electronic Payroll.	Untuk pembayaran gaji.
		k. Transfer Uang Tunai.	Untuk pengiriman uang tunai.
		l. BSM Transfer Lintas Negara Western Union.	Untuk pengiriman lintas negara.
		<b>Jasa Operasional:</b>	

	a. BSM Kliring.	Penagihan warkat dalam satu wilayah kliring.
	b. BSM Inkaso.	Penagihan warkat dengan berbeda daerah kliring.
	c. BSM Intercity Clearing.	Penagihan warkat di luar wilayah kliring dengan cepat.
	d. BSM RTGS (Real Time Gross Settlement).	Jasa transfer uang valuta rupiah antar bank baik dalam satu kota maupun dalam kota yang berbeda secara real time.
	e. Transfer Dalam Kota (LLG).	Jasa pemindahan dana antar bank dalam satu wilayah kliring lokal.
	f. BSM Transfer Valas.	Transfer valas dari nasabah BSM ke nasabah bank lain baik dalam atau luar negeri.
	g. BSM Pajak Online.	Bayar pajak melalui bank dan dapat dengan mendebet rekening.
	h. BSM Referensi Bank.	Surat keterangan yang diterbitkan oleh BSM atas dasar permintaan dari nasabah untuk tujuan tertentu.
	i. BSM Standing Order.	Untuk memindahkan dari suatu rekening ke rekening lainnya secara berulang-ulang.
	j. BSM Payment Point	Layanan transaksi Payment Point di BSM dapat dilakukan

			oleh nasabah di setiap outlet atau di ATM.
--	--	--	--

Sumber: [www.syariahamandiri.co.id](http://www.syariahamandiri.co.id)

## B. PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

### 1. Produk Griya BSM di PT.Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

#### a. Pengertian Produk Griya BSM

Griya BSM merupakan pembelian rumah tinggal/ rumah toko (ruko)/ rumah kantor (rukan)/ rumah susun hunian (apartemen) kondisi baru (*new*) bangunan indent maupun ready stock dan kondisi bekas (*used*) yang diperuntukkan untuk individu/perorangan dengan ketentuan:

- 1) Nasabah Golongan Berpenghasilan Tetap (Golbertap) adalah nasabah dengan sumber pembayaran (*source of repayment*) berasal dari gaji/berpenghasilan tetap yang diterima setiap bulan antara lain Pegawai Negeri Sipil (PNS), pegawai BUMN, pegawai BUMD, pegawai perusahaan swasta yang didirikan berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, baik karyawan tetap, kontrak maupun outsourcing.
- 2) Nasabah Golongan Berpenghasilan Tidak Tetap (Non Golbertap) adalah nasabah dengan sumber pembayaran (*source of repayment*) berasal dari usaha yang dikekelolanya sendiri (Wiraswasta dan Profesional).

#### b. Manfaat Produk Griya BSM.

Pada dasarnya manfaat Produk Griya BSM adalah untuk memberi pelayanan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat

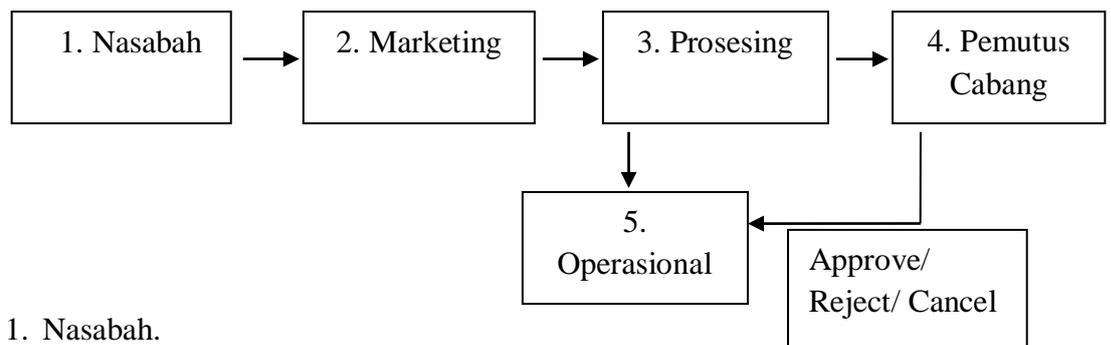
yang membutuhkan tempat tinggal, berikut manfaat Griya BSM secara terperinci:

- 1) Angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.
- 2) Proses yang mudah dan cepat. Dengan melengkapi persyaratan dokumen dan mengisi aplikasi.
- 3) Fleksibel untuk beli rumah baru atau bekas
- 4) Fasilitas autodebet dari tabungan BSM
- 5) Bebas biaya penalti bagi yang ingin mempercepat pelunasan.
- 6) Jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun<sup>8</sup>

c. Prosedur Produk Griya BSM.

Adapun prosedur Produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan adalah sebagai berikut:

Gambar IV. 1  
Prosedur Pembiayaan Produk Griya BSM



1. Nasabah.

Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dan berkas-berkas yang diperlukan ke PT. BSM KCP Aek Kanopan, seperti: Data Pribadi (Fotocopy KTP), data pekerjaan (surat keterangan kerja, slip

---

<sup>8</sup>Brosur Griya BSM Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan

gaji untuk pegawai dan laporan keuangan untuk pengusaha atau profesional), dan data jaminan ( copy Sertifikat, IMB, PBB).<sup>9</sup>

## 2. Marketing

Bertugas memeriksa kelengkapan data calon nasabah dan juga Cek karakter nasabah dan BI Checking. Apabila nasabah tidak memiliki catatan pinjaman dan karakter nasabah baik dan bisa diajak kerja sama akan lanjut ke tahap berikutnya, jika nasabah ternyata memiliki catatan pinjaman dan bermasalahalagi sampai memanipulasi data penghasilan maka permohonan ditolak dengan membuat surat pemberitahuan penolakan.

## 3. Prosesing

Bertugas verifikasi dan investigasi data pribadi dan pekerjaan nasabah dengan mensurvei ke lokasi nasabah yang mengajukan produk Griya BSM KCP Aek Kanopan mengacu pada prinsip 5C(.

## 4. Pemutus cabang.

Pemutus cabang mempunyai kewenangan dalam memutuskan Persetujuan pengajuan produk Griya BSM:

- a. Bank akan memberikan keputusan perihal layak/tidaknya calon nasabah menerima pembiayaan.
- b. Apabila calon nasabah dinyatakan layak, bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah.

---

<sup>9</sup>Wawancara dengan Bapak Diky Sajoli Tanjung, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

c. Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan.

5. Operasional

Bertugas melaksanakan akad dan pencairan produk Griya BSM, dilakukan oleh petugas Operasional apabila calon nasabah tersebut telah memenuhi syarat prosedur penerimaan nasabah. Jika ternyata masih ada yang kurang maka nasabah harus melengkapi kembali agar pembiayaan bisa dicairkan.

d. Limit pembiayaan Produk Griya BSM.

Besarnya Limit Pembiayaan produk Griya BSM Yang dapat diberikan kepada nasabah disesuaikan dengan kondisi nasabah dengan ketentuan limit:

- 1) Minimum Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- 2) Maksimum Rp5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

e. Jangka waktu Produk Griya BSM

Jangka waktu produk Griya BSM Didasarkan pada jenis peruntukkan:

Tabel IV.2  
Jangka waktu Produk Griya BSM KCP Aek Kanopan.

Peruntukkan	Jangka waktu
Pembelian Rumah Tapak	Maksimal 20 (dua puluh) tahun
Pembelian Rumah Toko (Ruko) / Rumah Kantor (Rukan) / Rumah Susun Hunian (Apartemen)	Maksimal 10 (sepuluh) tahun

Konstruksi	Maksimal 15 (lima belas) tahun
Refinancing	1) Rumah: maksimal 20 (dua puluh) tahun 2) Apartemen: maksimal 10 (sepuluh) tahun

f. Persyaratan menjadi nasabah produk Griya BSM.

Persyaratan yang harus dipenuhi:

1) Dokumen Pribadi:

- a) Asli Aplikasi diisi lengkap dan benar.
- b) Fotocopy KTP calon nasabah dan suami/isteri.
- c) Fotocopy Kartu Keluarga.
- d) Fotocopy Surat Nikah.
- e) Fotocopy NPWP Pribadi/SPT Pribadi

2) Dokumen Penghasilan:

- a) Asli slip gaji 1 bulan terakhir / surat keterangan penghasilan dan asli surat keterangan jabatan.
- b) Fotocopy Rekening Tabungan/Giro (R/K) Pribadi 3 bulan terakhir.
- c) Fotocopy NPWP/SPT Perusahaan Laporan Keuangan perusahaan (Neraca dan L/R) dan/atau Fotocopy Bukti/Catatan transaksi bisnis.
- d) Fotocopy Ijin-ijin praktek profesi.
- e) Fotocopy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan dan Ijin-ijin usaha SIUP, TDP dan SKDU/SITU

## **2. Risiko-Risiko yang Terdapat dalam Produk Griya BSM di Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.**

Menurut Herman Darmawi risiko dihubungkan dengan kemungkinan terjadi akibat buruk (kerugian) yang tidak di inginkan atau terduga.

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

### **a. Risiko Kredit (Wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah)**

Wanprestasi yang dilakukan nasabah dapat terjadi baik disengaja maupun tidak disengaja. Wanprestasi yang disengaja berkaitan dengan karakter nasabah yang tidak memiliki i'tikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya seperti waktu membayar angsuran tidak membayar angsuran. Sedangkan wanprestasi yang tidak disengaja dapat berasal dari kondisi eksternal yang membuat nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya seperti tidak stabilnya kondisi ekonomi dan adanya pemutusan hubungan kerja (PHK).

Sebenarnya pembiayaan bermasalah itu dikarenakan oleh nasabah itu sendiri yang tidak mau membayar kewajibannya kepada bank yang disebabkan oleh beberapa indikator yaitu wanprestasi yang dilakukan nasabah, karakter nasabah itu sendiri dan kondisi ekonomi. Seperti contoh awal pembayaran yang selalu lancar tiba-tiba nasabah tersebut di PHK dari pekerjaannya terjadilah pembiayaan macet.<sup>10</sup>

### **b. Nasabah Meninggal Dunia atau rumah kebakaran.**

---

<sup>10</sup>Wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

c. Pihak bank yang lalai dalam menganalisa

Penyebab risiko pembiayaan bukan hanya disebabkan oleh wanprestasi dari pihak nasabah tetapi juga dari pihak bank, pihak bank dapat melakukan kesalahan dalam menganalisa dan menilai calon nasabah pada saat pembiayaan.

d. Risiko Agunan

Beberapa risiko yang bisa terjadi dari jaminan yang diberikan oleh calon nasabah kepada pihak bank adalah sebagai berikut:

- 1) Obyek jaminan fiktif. baik dari No jaminan, alamat, luas jaminan, denah, serta peta lokasi.
- 2) Obyek jaminan dalam sengketa, atau tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
- 3) Obyek jaminan kebakaran.
- 4) Jaminan tidak dapat dilikuidasi oleh pihak bank baik karena sengketa maupun ketidaksempurnaan pengikatan.<sup>11</sup>

Dari penjelasan diatas, risiko yang lebih dominan terjadi dalam produk Griya BSM adalah Risiko Kredit (Wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah). Dimana risiko ini muncul akibat kegagalan dari pihak nasabah dalam memenuhi kewajibannya.

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Santri Syahputra Dalimunthe, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

### **3. Mitigasi (Manajemen) Risiko yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.**

Adapun cara yang dilakukan dalam meminimalkan risiko produk Griya BSM yaitu meminimalkan risiko yang dilakukan dengan tindakan sebelum pembiayaan tersebut bermasalah dan mitigasi risiko yang dilakukan setelah pembiayaan bermasalah:

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

1) Menerapkan prinsip kehati-hatian

PT Bank syariah mandiri KCP Aek Kanopan dalam memberikan setiap pembiayaan kepada calon nasabah, demikian halnya pada penyaluran produk Griya BSM sangat menerapkan prinsip kehati-hatian hal ini dari setiap proses pemberian pembiayaan mulai dari penerimaan permohonan pembiayaan sampai pada realisasi akad, selalu dilakukan secara teliti dan obyektif. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan karyawan yang mengatakan bahwa dalam prosedur pembiayaan harus dilakukan secara obyektif dan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip ini bertujuan agar setiap tahap-tahap yang telah dilakukan sesuai dengan yang diinginkan.<sup>12</sup> Prinsip kehati-hatian ini di PT Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*) merupakan salah satu yang harus

---

<sup>12</sup>Wawancara dengan Bapak Diky Sajoli Tanjung, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

dilakukan terhadap nasabah sebelum memutuskan untuk memberikan fasilitas pembiayaan produk Griya BSM tersebut.

Berdasarkan wawancara peneliti dengan karyawan PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan Yaitu Bapak Muhammad Arie Sadly Selaku MPM menjelaskan bahwa faktor 5C yang paling dominan dalam meminimalkan risiko adalah faktor karakter, yang tentunya sangat penting untuk diteliti oleh karyawan bank setelah pemberian pembiayaan. Karakter menggambarkan watak dan kepribadian nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah. Tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjaman sampai lunas. Bank perlu mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan pembiayaan yang akan diterima dari bank.

Adapun analisis “5C” yang digunakan PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan:

*a) Character*

Menggambarkan watak dan kepribadian nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah. Tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjaman sampai lunas. Bank perlu mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai karakter yang baik, jujur, dan mempunyai komitmen terhadap

pelunasan pembiayaan yang akan diterima dari bank. Beberapa risiko yang bisa terjadi dari character calon nasabah adalah pemalsuan identitas diri calon nasabah guna memperlancar proses pembiayaan yang sedang dilakukan. Untuk mengetahui baik buruknya karakter calon nasabah, Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan, melakukan dengan cara sebagai berikut:

(1) Verifikasi data, dilakukan dengan cara mempelajari riwayat hidup calon nasabah.<sup>13</sup>

(2) Melakukan wawancara dengan calon nasabah dan tetangga calon nasabah untuk mengetahui bagaimana karakter dari calon nasabah tersebut. Dari proses wawancara kepada calon nasabah tersebut biasanya pihak Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan baru bisa menilai dari karakter calon nasabah tersebut. Karakter tersebut misalnya :

(a) Dapat dipercaya bisa dilihat dengan jawaban yang diberikan calon nasabah apakah sudah sesuai dengan data/persyaratan yang diberikan sebelumnya atau tidak. Bisa juga lewat bahasa tubuh calon nasabah tersebut.

(b) Ahklaknya melalui rekomendasi tetangga / instansi dimana calon nasabah bekerja.

(c) Kemauan untuk membayar tidak mempunyai pembiayaan di bank lain, dan dengan segera menyerahkan surat kuasa untuk

---

<sup>13</sup>Wawancara dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

pemotongan gaji. Dan berarti calon nasabah tersebut mempunyai kemauan untuk membayar.

(d)Konsisten dapat dilihat dengan konsistennya pada nama, tanggal lahir, dan tanda tangan KTP, KK, Surat Nikah calon nasabah.

(e)Tanggung jawab dengan melihat riwayat pembiayaan calon nasabah masa lalu di bank lain, pernah terjadi telat bayar angsuran atau tidak, hal ini bisa dilihat melalui BI Cheking.<sup>14</sup>

#### *b) Capacity*

Analisis *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan waktu pembiayaan, bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon nasabah tersebut. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali pembiayaan yang diberikan oleh bank. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaannya.

Untuk mengetahui kemampuan calon nasabah Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan, melakukan dengan cara survei dan melihat kehidupan nasabah dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>15</sup>

#### (1)Pegawai

---

<sup>14</sup>Wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

<sup>15</sup>Wawancara dengan Bapak Diky Sajoli Tanjung, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

(a) Konfirmasi alamat calon nasabah kepada ketua RT/RW/Tetangga/Sumber informasi lainnya sebelum mendatangi rumah calon nasabah, untuk kemudian konfirmasi dengan sumber informasi yang berada di rumah dengan menanyakan beberapa hal, antara lain:

(a) Lama tinggal

(b) Status kepemilikan rumah.

(c) Jenis dan jumlah kendaraan pribadi.

(d) Jumlah tanggungan

(2) Konfirmasi calon nasabah dilakukan dengan cara, antara lain:

(a) Konfirmasi kantor nasabah melalui operator atau resepsionis atau pihak yang berkompeten.

(b) Konfirmasi status (permanen atau kontrak) jabatan, masa kerja, calon nasabah kepada pihak hrd/personalia yang berkompeten.

(c) Konfirmasi penghasilan yang tertera dalam slip gaji atau surat keterangan gaji dan rekening penampungan gaji pada bendahara di perusahaan instansi tersebut.<sup>16</sup>

c) Wiraswasta atau Profesional

(1) Konfirmasi alamat rumah calon nasabah kepada ketua RT/RW/tetangga dan sumber informasi lainnya kemudian

---

<sup>16</sup>Wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

konfirmasi dengan sumber informasi yang berada dirumah seperti:<sup>17</sup>

- (a) Lama tinggal.
- (b) Status kepemilikan rumah
- (c) Jenis dan jumlah kendaraan pribadi.
- (d) Jumlah tanggungan, Konfirmasi alamat kantor dan tempat usaha nasabah

(2) Konfirmasi penghasilan dengan cara interview langsung kepada calon debitur mengenai: Legalitas usaha, Omzet penjualan perbulan dan pertumbuhannya, Margin laba bersih perbulan, Jumlah pegawai, Rata-rata pelanggan/ klien/pasien perhari, Pelanggan tetap.<sup>18</sup>

Untuk menghitung penghasilan minimal dari calon penerima pembiayaan agar dapat diterima pembiayaannya haruslah minimal 40% dari penghasilannya. Misalkan cicilan pembiayaan KPR sebesar Rp 2.500.000,- maka penghasilan minimalnya adalah Rp. 2.500.000,- maka penghasilan minimalnya adalah Rp. 2.500.000,- /40%= Rp. 6.250.000,- jika penghasilannya calon penerima dibawah Rp. 6.250.000,- maka permohonan pembiayaannya akan ditolak.

---

<sup>17</sup>Wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

<sup>18</sup>Wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

c) *Capital (Modal)*

Dalam hal ini yang berkaitan dengan modal adalah analisa terhadap pendapatan yang diterima oleh calon nasabah pembiayaan yang digunakan oleh nasabah tersebut untuk membayarkan sejumlah angsuran yang telah disepakati. Karena jika hal tersebut tidak dilakukan maka risiko yang mungkin terjadi adalah terjadinya kredit macet sebelum jangka waktu perjanjian selesai. Oleh karena itu, untuk kepentingan tersebut maka yang dilakukan Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan adalah melakukan pengecekan terhadap slip gaji/penghasilan nasabah itu cukup untuk mengangsur pembiayaan setiap bulan atau tidak, selain itu juga dengan melakukan mutasi keuangan calon nasabah yang dialihkan ke Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan. Disamping untuk mengetahui jumlah pendapatan nasabah setiap bulannya Analisa modal digunakan untuk mengetahui keyakinan nasabah terhadap usahanya sendiri atau pendapatan yang diterima.

d) *Collateral*

Merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua, artinya nasabah tersebut tidak dapat membayar angsurannya dan termasuk dalam pembiayaan macet, maka bank dapat melakukan eksekusi terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua

bank tidak akan memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai agunan. Untuk mengetahui baik buruknya jaminan tersebut, Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan, melakukan dengan cara sebagai berikut:

(1) Agunan yang dapat diterima, berupa :

- (1) rumah tapak; atau
- (2) rumah toko (ruko); atau
- (3) rumah kantor (rukan); atau
- (4) rumah susun hunian (apartemen)

(2) Agunan harus di atas namakan debitur suami atau istri debitur.

(3) Status agunan

- (a) Sertifikat hak milik (shh); atau
- (b) Sertifikat hak guna bangunan (shgb) dengan masa berlaku minimal 2 (dua) tahun sebelum pembiayaan jatuh tempo.

(4) Nilai agunan

Nilai agunan diperoleh dari hasil penilaian agunan yang dilakukan oleh penilai internal bank atau independent appraisal rekanan bank (kjpp) dengan menggunakan:

- (1) Nilai pasar; atau
- (2) Menggunakan nilai pada price list (sesuai dengan surat pemesanan yang telah dikurangi diskon) dengan ketentuan:<sup>19</sup>

$\text{Nilai agunan} = \text{harga tanah dan bangunan} - \text{discount (bila ada)} + \text{ppn}$
---

<sup>19</sup>Manual Produk Pembiayaan Bsm Griya 2017

Penetapan nilai agunan yang digunakan sebagai dasar perhitungan ftv berdasarkan price list hanya untuk pembelian rumah tapak/ rumah toko (ruko)/ rumah kantor (rukan)/ rumah susun hunian (apartemen) yang dibeli dari developer rekanan (primary market), dengan ketentuan sebagai berikut:

Harga tanah dan bangunan adalah :

- (a) Harga tanah dan kelebihan luas tanah.
- (b) Harga bangunan
- (c) Biaya IMB dan PPN

Tidak termasuk dalam harga tanah dan bangunan adalah :

- (a) Pajak penjual (developer) / pph.
- (b) Pajak pembeli / bphtb.
- (c) Biaya transaksi jual beli / ajb dan balik nama.

e) Kondisi Agunan:

- (1)Memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (2)Khusus bagi daerah yang belum mewajibkan adanya IMB, maka harus dilengkapi dengan Surat Keterangan dari Pemda (minimum Camat) atau Dinas Tata Kota setempat atau instansi/pejabat lain yang berwenang bahwa di lokasi agunan tidak/belum diwajibkan adanya IMB. Nilai agunan hanya memperhitungkan nilai pasar tanah.

- (3)IMB dapat berupa asli IMB pecahan atau copy IMB Induk legalisir instansi yang berwenang menerbitkan IMB.<sup>20</sup>
- (4)Khusus Secondary Market diwajibkan memiliki bukti setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir. untuk Primary Market maka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak dibutuhkan.
- (5)Marketable dengan parameter antara lain:
- (a)Lebar jalan depan obyek pembiayaan minimal 3,5 meter atau dapat dilalui oleh 2 mobil.
  - (b)Tidak terkena banjir dalam 2 tahun terakhir.
  - (c)Jauh dari pemakaman umum (berjarak minimum 30 meter).
  - (d)Tidak berlokasi di tusuk sate (T Junction).
  - (e)Tidak berada di bawah jalur tegangan tinggi atau Saluran Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) (berjarak minimum 20 meter dari tiang terluar).
  - (f) Tidak berada dalam wilayah jalur hijau (green belt).
  - (g)Tidak dalam sengketa.
  - (h)Dekat dengan fasilitas umum dan sosial.9) Tidak berada dilokasi rawan bencana alam.
  - (i) Minimal berada 1 kilometer dari Tempat Pembuangan Akhir (TPA)

---

<sup>20</sup>Manual Produk Pembiayaan Bsm Griya 2017

Kondisi agunan masih bisa diterima walaupun tidak memenuhi kriteria 1) 2) 3) atau 4) apabila terletak di dalam lokasi perumahan/real estate dan dapat dilalui kendaraan roda empat, dan kondisi kriteria 5) 6) 7) 8) 9) dan 10) terpenuhi.

(5)Lokasi Agunan

(a)Lokasi agunan dapat berbeda dengan lokasi tempat bekerja dan domisili nasabah, dengan syarat lokasi agunan tersebut masih dalam jangkauan operasional salah satu Area/Cabang Bank.

(b)Khusus untuk properti bekas (used) harus memenuhi syarat sbb:

(a)Agunan/ properti berlokasi di wilayah ibukota negara, ibukota provinsi, Ibukota kabupaten, dan wilayah kota di provinsi. 2) Diluar poin 1) di atas bisa di proses selama berada di lokasi perumahan/real estate.<sup>21</sup>

Kalau untuk jaminan pada produk Griya BSM di PT. Bank Syariah mandiri KCP Aek Kanopan yang dijadikan Agunan Rumah itu sendiri.<sup>22</sup>

*e) Condition Of Economy*

Analisa diarahkan untuk mengetahui kondisi sekitar yang secara langsung maupun tidak secara langsung berpengaruh

---

<sup>21</sup>Manual Produk Pembiayaan Bsm Griya 2017

<sup>22</sup>Wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

terhadap pengangsuran pembiayaan calon nasabah, seperti keadaan ekonomi yang akan mempengaruhi adanya kredit macet nasabah dalam melakukan angsuran pembiayaan pemilikan rumah, misalnya : status nasabah sudah menikah apa belum, jumlah yang menjadi tanggungan dari nasabah tersebut. Selain itu, kondisi bisa dilihat dari:

- a) WNI Cakap hukum
- b) Usia pemohon minimal 21 tahun dan pada saat jatuh tempo fasilitas usia maksimal 55 tahun dan belum pensiun (jika karyawan atau PNS)

Sedangkan untuk Wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo fasilitas dan usia maksimal 60 tahun.<sup>23</sup>

- c) Karyawan tetap / kondisi pekerjaan yang stabil.
- d) Belum menikmati fasilitas pembiayaan serupa dari pembiayaan lain.
- e) Memperoleh rekomendasi dari instansi pekerjaan untuk memperoleh pembiayaan melalui bank.

Dari hasil penelitian diperoleh Prinsip kehati-hatian di PT Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan menggunakan prinsip 5C (character, capacity, capital, collateral, condition) merupakan salah satu yang harus dilakukan terhadap nasabah sebelum memutuskan untuk memberikan fasilitas pembiayaan produk Griya BSM tersebut.

---

<sup>23</sup>Brosur Griya BSM Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan.

Faktor 5C yang paling dominan dalam meminimalkan risiko adalah faktor karakter, yang tentunya sangat penting untuk diteliti oleh karyawan bank setelah pemberian pembiayaan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly sebagai MPM bahwa PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan menerapkan prinsip 5C sesuai dengan teori dari Ismail dalam buku Perbankan Syariah.

## 2) Membuat Asuransi Pembiayaan

Asuransi pembiayaan ini terdiri dari asuransi pembiayaan (asuransi jiwa) bagi nasabah peminjam dan asuransi agunan untuk barang yang dijadikan jaminan dalam mengajukan produk Griya BSM. Asuransi pembiayaan adalah asuransi jiwa bagi pihak nasabah Produk Griya BSM, hal ini untuk mengantisipasi hal-hal yang terburuk kemungkinan terjadi pada nasabah. Misalnya, nasabah mengalami penyakit yang serius sehingga tidak bisa lagi bekerja untuk mengembalikan pembiayaan, atau bahkan terjadinya nasabah meninggal dunia. Dengan adanya asuransi tersebut maka pihak PT Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan tidak akan menanggung kerugian yang besar.

Setiap agunan yang menjadi jaminan dalam dalam produk Griya BSM yang telah diikat melalui pengikatan agunan akan diasuransikan yang diakibatkan terjadinya, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya hal yang tidak diinginkan terhadap barang

agunan, misalnya kerusakan pada barang agunan baik itu yang disengaja atau yang tidak disengaja. Yang diakibatkan terjadinya musibah terhadap barang agunan seperti: kebakaran, banjir, dan kerusakan lain yang mengakibatkan penurunan harga pada barang agunan.<sup>24</sup>

### 3) Mengingat Nasabah

Untuk meminimalkan risiko produk Griya BSM, salah satunya adalah risiko keterlambatan membayar oleh nasabah produk Griya BSM, maka langkah yang dilakukan PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan untuk mengantisipasi hal tersebut adalah dengan cara menghubungi nasabah secara langsung, baik itu melalui telepon maupun melalui pesan singkat (SMS), untuk mengingatkan nasabah bahwa pembayaran angsuran telah dekat, sehingga hal ini akan mengurangi kelalaian nasabah untuk membayar angsuran.<sup>25</sup>

“Kalau tunggakan hanya 1 atau 2 bulan kita lakukan kontrol atau kunjungan kerumah nasabah, kita telepon”<sup>26</sup>

#### b. Mitigasi risiko produk griya BSM setelah pembiayaan tersebut bermasalah

Mitigasi risiko produk Griya BSM yang dilakukan melalui tindakan penyelesaian setelah pembiayaan tersebut bermasalah, yaitu dengan cara:

---

<sup>24</sup>Wawancara dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

<sup>25</sup>Wawancara dengan Bapak Muhammad Arie Sadly, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

<sup>26</sup>Wawancara dengan Bapak Diky Sajoli Tanjung, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

- (1) Pengiriman surat peringatan atau teguran, pihak bank syariah mandiri silaturahmi kerumah atau tempat usaha nasabah untuk menanyakan mengapa mengalami angsuran macet.

“Dikasih surat peringatan dari SP 1, SP 2 sampai SP 3 serta surat penagihan sekalian”.<sup>27</sup>

- (2) *Rescheduling*, dalam hal ini Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan memberikan keringanan kepada nasabah produk Griya BSM menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktu termasuk masa tenggang dan perubahan besarnya angsuran misalnya perpanjangan waktu pembiayaan murabahah dari enam bulan menjadi satu tahun dan perpanjangan waktu angsuran pembiayaan murabahah dari 30 kali menjadi 48 kali dengan demikian jumlah angsuran pun menjadi lebih kecil seiring dengan penambahan jangka waktu angsuran. Fasilitas penjadwalan ulang diberikan kepada nasabah yang mempunyai i'tiqad baik dan karakter yang jujur.

“Mana tau nasabah sanggup kalau angsuran diturunkan dibuat *Rescheduling*”.<sup>28</sup>

- (3) Penyitaan jaminan

Bila anggota benar-benar tidak mampu membayar angsuran pokok secara teratur yang mengakibatkan angsuran macet maka pihak Bank Syariah Mandiri mengambil kebijakan secara kekeluargaan dengan cara melelang jaminan atau agunan. Agunan

---

<sup>27</sup>Wawancara dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

<sup>28</sup>Wawancara dengan Bapak Diky Sajoli Tanjung, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

tersebut tidak sepenuhnya diambil nilai harganya oleh BSM, tetapi dimusyawarahkan terlebih dahulu kepada anggota apakah jaminan tersebut dijual sendiri oleh nasabah lalu membayarkan kepada BSM sebesar angsuran pokok yang belum dibayar atau BSM yang menjual jaminan tersebut dan membayarkan angsuran pokok nasabah tersebut.<sup>29</sup>

Penelitian memperkuat mitigasi risiko produk GriyaBSM setelah pembiayaan tersebut bermasalah dalam landasan teori dalam buku Kasmir yang berjudul Manajemen Perbankanyang menyatakan langkah-langkah penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan beberapa metode yaitu:

- (1) Penjadwalan kembali (rescheduling)
- (2) Penyitaan jaminan

---

<sup>29</sup>Wawanca ra dengan Bapak Santri Syahputra Dalimunthe, Aek Kanopan, 05 Juni 2018

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil analisis penelitian yang telah penulis lakukan, dapat ditarik kesimpulan:

1. Adapun risiko-risiko yang terdapat dalam penyaluran produk Griya BSM adalah sebagai berikut:
  - a. Risiko Kredit (Wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah)
  - b. Nasabah Meninggal Dunia.
  - c. Pihak bank yang lalai dalam menganalisa.
  - d. Risiko Agunan

Risiko yang lebih dominan dihadapi dalam produk Griya BSM yaitu Kredit (Wanprestasi yang disebabkan oleh nasabah). Dimana risiko ini muncul akibat kegagalan dari pihak nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Proses produk Griya BSM dimulai dari pengisian formulir aplikasi permohonan produk Griya BSM, analisis karakter calon nasabah dan usaha nasabah serta analisis keuangan usaha calon nasabah.

2. Adapun cara yang dilakukan dalam meminimalkan risiko produk Griya BSM yaitu meminimalkan risiko yang dilakukan dengan tindakan sebelum pembiayaan tersebut bermasalah dan meminimalkan risiko yang dilakukan setelah pembiayaan bermasalah.

Meminimalkan risiko yang dilakukan dengan tindakan sebelum pembiayaan tersebut bermasalah terdiri dari menerapkan prinsip kehati-hatian, membuat asuransi pembiayaan, dan mengingatkan nasabah.

Sedangkan mitigasi risiko yang dilakukan setelah pembiayaan bermasalah terdiri dari membuat surat peringatan, melakukan Reschedulung atau penjadwalan ulang angsuran dan yang terakhir penyitaan jaminan.

## **B. Saran**

1. Dipastikan hampir semua bank mengalami risiko pembiayaan, untuk itu Bank Mandiri Syariah khususnya KCP Aek Kanopan perlu mempersiapkan mitigasi/manajemen risiko yang baik agar dapat meminimalisir potensi kerugian akibat adanya kasus pembiayaan bermasalah, agunan bermasalah dan yang terakhir nasabah meninggal dunia.
2. Pihak bank lebih berhati-hati dalam menyalurkan Produk Griya BSM kepada para nasabahnya dengan melalui proses analisa yang baik, jujur dan benar (proses yang dilakukan secara sehat) agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan dan berisiko tinggi karena kerugian bank sangat berpengaruh kepada keuntungan suatu bank itu sendiri.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan* Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Atabik Ali, *Kamus Inggris Indonesia Arab*, Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 2003.
- Bank Indonesia, “*Memiliki Rumah Sendiri Dengan KPR*” *Dalam Program Edukasi Masyarakat Dalam Rangka Implementasi Arsitektur Perbankan Indonesia*.
- Burhan Bungin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-qur'an dan terjemahan* Jakarta Selatan: PT Khazanah Mimbar Plus, 2011.
- Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam* Yogyakarta: Media, 2009.
- Frinanto Pindia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*, Jakarta: Rineka Cipta. 2012`
- Hery, *Manajemen risiko Bisnis*, Jakarta: PT Grasindo, 2015.
- <http://www.artikelsiana.com/2014/12/pengertian-mitigasi-tahap-penanganan.html>
- [http://www.mediabpr.com/kamus-bisnisbank/mitigasi\\_risiko\\_risk\\_mitigation.aspx](http://www.mediabpr.com/kamus-bisnisbank/mitigasi_risiko_risk_mitigation.aspx)
- <https://ilhams1993.wordpress.com/2015/05/20/pembiayaan-griya-bsm/>
- IBI, *Mengelola Bisnis Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia, 2015.
- Imam Wahyudi, DKK, *Manajemen Risiko Bank Islam*, Jakarta: Penerbit Salemba, 2013.
- Ismail, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: Kencana, 2010.
- \_\_\_\_\_, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Kosim, *Ekonomi*, Bandung: Grafindo Media Pratama, 2006.

- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2000.
- Moh.Nasir, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998.
- Muhammad Safi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syari'ah Teori dan Praktikum Kontemporer*, Jakarta: Salemba Empat, 2009.
- Salad Sri Hardanto, *Manajemen Risiko Bagi Bank Umum*, Jakarta: Elek media, 2006.
- Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan syariah*, Jakarta, Kencana, 2014.
- Suzanna Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Hunian Lewat KPR*, Jakarta: PT. Pustaka Grahatama, 2008.
- Tariqullah Khan dan Habib Ahmed, *Manajemen Risiko Lembaga Keuangan Syariah* Jakarta: Bumi Aksara, 2008.
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management* Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008
- Zainul Arifin, *Dasar –Dasar Manajemen Syariah*, Jakarta: azkia publisher, 2009

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **DATA PRIBADI**

Nama : Fadliyah Aruan  
Jenis kelamin : Perempuan  
Tempat, tanggal lahir : Simpang Siranggong, 18 Oktober 1995  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Agama : Islam  
Alamat lengkap : Jalinsum Simpang Siranggong, Kec Kualuh Selatan, Kab.  
Labuhan Batu Utara  
Telepon, HP : 0822 7300 4386

### **DATA ORANG TUA**

Nama Ayah : Khairuddin Aruan  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Nama Ibu : Syakiyah Nasution  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

### **LATAR BELAKANG PENDIDIKAN**

Tahun 2001-2007 : SD Alwasliyah N0. 85 Sukajadi  
Tahun 2007-2010 : MTsN Damuli Pekan  
Tahun 2010-2013 : SMK N 1 PP Kualuh Selatan  
Tahun 2013-2017 : Program Sarjana (S-1) Perbankan Syariah IAIN  
Padangsidempuan



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERIPADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. H. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733  
Telephone (0634) 22080 Faximile (0634) 24022

: B-341 /In.14/G.5a/PP.009/ 12 /2017

12 Desember 2017

: *Permohonan Kesediaan Menjadi  
Pembimbing Skripsi*

Kepada :

Bapak/Ibu : **Aswadi Lubis, S.E., M.Si**

dan Ibu : **Utari Evy Cahyani, S.P., M.M**

Padangsidimpuan

Assalamu 'alaikum Wr.Wb

Dengan hormat, disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa berdasarkan hasil sidang Tim Penjurian Kelayakan Judul Skripsi, telah ditetapkan judul Skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini sebagai berikut :

Nama : Fadliyah Aruan  
NIM : 14 401 00093  
Fakultas/ Jurusan : FEBI/ Perbankan Syariah  
Judul : **Mitigasi Risiko Produk Griya BSM Pada PT. Bank syariah Mandiri KCP Aek Kanopan**

Seiring dengan hal tersebut, kami mengharapkan kesediaan Bapak/Ibu menjadi Pembimbing I dan Pembimbing II penelitian penulisan Skripsi mahasiswa yang dimaksud dan mohon penyempurnaan judul bila mana perlu.

Demikian kami sampaikan, atas kesediaan dan kerjasama yang baik dari Bapak/Ibu, kami ucapkan terimakasih.

Assalamu 'alaikum Wr.Wb.

Mengetahui:

Direktur

**Fatahuddin Aziz Siregar, M. Ag**  
NIP. 19731128 200112 1 001

Ketua Jurusan

**Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si**  
NIP. 19790525 200604 1 004

**PERNYATAAN KESEDIAAN SEBAGAI PEMBIMBING**

BERSEDIA/TIDAK-BERSEDIA  
SEBAGAI PEMBIMBING I

**Aswadi Lubis, S.E., M.Si**  
NIP. 19630107 199903 1 002

BERSEDIA/TIDAK-BERSEDIA  
SEBAGAI PEMBIMBING II

**Utari Evy Cahyani, S.P., M.M**  
NIP. 19870521 201503 2 004



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 Faximile (0634) 24022

Nomor : B- 228 /In.14/G/TL.00/4/2018

April 2018

Temp. : -

Isi : Mohon Izin Riset

Tempinan PT. Bank Syariah Mandiri  
KCP Aek Kanopan

Aek Kanopan

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan hormat, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama : Fadliyah Aruan  
NIM : 1440100093  
Semester : VIII (Delapan)  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan

adalah benar Mahasiswa Perbankan Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan Judul " Mitigasi Risiko Produk Griya BSM pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Aek Kanopan ".

Sehubungan dengan itu, dimohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan izin riset dan sesuai dengan maksud judul di atas.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas kerja sama yang baik diucapkan terima kasih.

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dekan,

Dr. H. Fatahuddin Aziz Siregar, M.Ag  
NIP.19731128 200112 1 001