

TUGAS AKHIR

MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA PADA BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG TELUK BETUNG

Oleh:

**RIZKY KURNIASARI
NPM. 1602080045**



**Program D3 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1441 H / 2019 M**

**MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA PADA
BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG
TELUK BETUNG**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)

Oleh:

RIZKY KURNIASARI
NPM. 1602080045

Pembimbing Tugas Akhir: Drs. Dri Santoso, MH.

Program D3 Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) METRO
1441 H / 2019 M

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Tugas Akhir : MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA
PADA BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG
TELUK BETUNG

Nama : RIZKY KURNIASARI

Npm : 1602080045

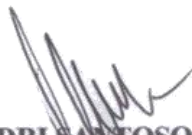
Jurusan : Diploma Tiga (D-III) Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI:

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi
dan Bisnis Islam IAIN Metro.

Mengetahui dan Menyetujui:
Pembimbing



Drs. DRI SANTOSO, MH.
NIP. 196703161995031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Ki Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0725) 41507; faksimili (0725) 47296; website: www.metrouniv.ac.id; E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

No: 3269 / ln. 2B. 3 / D / PP. 00.9 / 11 / 2019

Judul Tugas Akhir: MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA PADA BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG TELUK BETUNG, disusun Oleh : RIZKY KURNIASARI, NPM.1602080045, Program: D-III Perbankan Syariah telah diujikan dalam sidang munaqosyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada hari/tanggal: Kamis, 10 Oktober 2019, di Kampus II (E.6.1.3)

TIM PENGUJI

Ketua/Moderator : Drs. Dri Santoso, M.H

Penguji I : Drs. H. M. Saleh, M.A

Penguji II : M. Hanafi Zuardi, S.H.I., M.S.I

Sekretaris : Aulia Ranny Priyatna, M.E.Sy

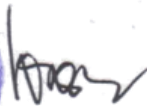
()
()
()
()



Dekan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam





Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum
NIP. 19720923 200003 2 002

ABSTRAK

MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA PADA BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG TELUK BETUNG

Oleh:
RIZKY KURNIASARI
NPM. 1602080045

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional, akan tetapi seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah maka munculah produk pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh bank syariah yang pengelolanya sesuai dengan prinsip syariah Islam. Produk pembiayaan disebut dengan istilah PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah).

Penelitian ini bertujuan untuk: 1) mempelajari setiap transaksi yang diperbolehkan maupun tidak diperbolehkan menurut syariat Islam, 2) mengetahui strategi bank syariah dalam menangani pembiayaan yang dilakukan oleh seorang nasabah, 3) untuk menangani pembiayaan bermasalah di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung, dan 3) untuk mengetahui prosedur pengajuan pembiayaan Murabahah di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), sedangkan sifat penelitiannya bersifat deskriptif kualitatif. Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Data hasil temuan digambarkan secara deskriptif dan dianalisis menggunakan cara berpikir induktif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa mitigasi risiko pembiayaan produk griya pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung masih berbeda dari teori yang ada. Pada saat di lapangan Bank syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung hanya melakukan beberapa tahapan dan ada beberapa tahapan yang tidak dilakukan, seperti pengajuan proposal, wawancara, verifikasi data, dan lain sebagainya.

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : RIZKY KURNIASARI

NPM : 1602080045

Program : D3 Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa tugas akhir ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.



MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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. (Q.S. An-Nisaa: 29)*¹

¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: CV. Diponegoro, 2005), 65

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahillobilalamin rasa syukur yang selalu terucap kepada Allah SWT, dan juga rasa bahagia yang tiada terkira aku dapat mempersembahkan tugas akhir ini sebagai rasa hormat serta cinta kasih kepada:

1. Kedua orangtua (Bapak Nurbeni, S,Pd dan Ibu Saringatin, S,Pd) yang tidak pernah bosan menyayangiku, menasehatiku, memberikan motivasi serta selalu mendoakan setiap langkahku sehingga menjadi semangat bagiku untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar sebagai upaya meraih kesuksesanku.
2. Bapak dan Ibu Dosen Pembimbing, Penguji, dan Pengajar, yang selama ini telah tulus dan ikhlas meluangkan waktunya untuk menuntun dan mengarahkan saya, memberikan bimbingan dan pelajaran yang tidak ternilai harganya, agar saya menjadi lebih baik.
3. Teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2016, tanpa semangat dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin saya sampai disini, terima kasih untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terima kasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb

Alhamdulillah, puji syukur senantiasa peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala nikmat, rahmat serta pertolongan-Nya peneliti dapat menyelesaikan Tugas Akhir (TA) pada jurusan DIII Perbankan Syari'ah di IAIN Metro ini. Sholawat serta salam semoga selalu terurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang semoga kelak kita diakui sebagai umatnya serta mendapat syari'at dari beliau.

Penelitian Tugas Akhir ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan Diploma III Fakultas Ekonomi Bisnis Islam IAIN Metro. Dalam upaya penyelesaian Tugas Akhir ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya peneliti mengucapkan banyak terima kasih kepada:


1. Ibu Pof. Dr. Hj. Enizar, M.Ag selaku Rektor IAIN Metro.
2. Ibu Widhiya Ninsiana, M.Hum selaku Dekan Fakultas Ekonomi Bisnis Islam IAIN Metro.
3. Ibu Elfa Murdiana selaku Pembimbing Akademik.
4. Bapak Drs. DRI SANTOSO, MH. selaku Pembimbing Tugas Akhir.
5. Bapak dan Ibu Dosen, para Staff Karyawan Fakultas Ekonomi Bisnis Islam.
6. Pimpinan dan Karyawan Perpustakaan dan institut yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain.

7. Bapak Aji Mulyanto selaku *Branch Manager* dan Bapak Hazrul Zen selaku *Branch Operation Service Manager* yang telah memberikan izin untuk penelitian sehingga melancarkan peneliti dalam mengumpulkan data.
8. Bapak Kurnia Ilahi selaku *Consumer Banking Relationship Manager* (CBMR), Ibu Ersy Handea Nova selaku *Junior Banking Relationship Manager* (JBRM) dan seluruh karyawan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang (KC) Teluk Betung yang telah membantu dalam penelitian.
9. Almamater tercinta IAIN Metro yang selalu saya banggakan tempat saya menimba ilmu pengetahuan dan memperbanyak teman untuk menjalin silaturahmi.

Peneliti menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam tugas akhir ini, sehingga kritik dan saran sangat peneliti harapkan demi perbaikan di masa yang akan datang. Peneliti berharap semoga hasil penelitian yang telah dilakukan dapat bermanfaat bagi ilmu pengetahuan mengenai Mitigasi Risiko Pembiayaan Produk Griya Pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

Wasalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, November 2019
Peneliti,



Rizky Kurniasari
NPM. 1602080045

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
HALAMAN ORISINILITAS PENELITIAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pertanyaan Penelitian	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
D. Metode Penelitian	5
1. Jenis Penelitian	5
2. Sifat Penelitian.....	5
3. Sumber Data	6
4. Teknik Pengumpulan Data	7
5. Teknik Analisis Data	9
E. Sistematika Pembahasan.....	10
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Bank Syariah.....	12
1. Pengertian Bank Syariah	12
2. Prinsip-prinsip Bank Syariah.....	13
B. Pembiayaan.....	14
1. Pengertian Pembiayaan.....	14
2. Tujuan Pembiayaan	16
3. Fungsi Pembiayaan.....	18
4. Jenis Pembiayaan.....	18
5. Analisa Pembiayaan	19
C. Mitigasi / Manajemen Risiko	19
1. Pengertian Mitigasi / Manajemen Risiko	19
2. Tujuan Manajemen Risiko.....	20
3. Proses Manajemen Risiko	21
4. Jenis-jenis Risiko.....	21

BAB III PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung	23
1. Sejarah Pendirian Bank Syariah Mandiri	23
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung.....	26
3. Struktur Organisasi Bank Syariah	28
B. Mitigasi Risiko Pembiayaan Produk Griya Pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.....	34

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	47
B. Saran	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
3.1. Penyaluran Kredit Tahun 2017-2019.....	38
3.2. Usaha Mengatasi Kendala-Kendala Pembiayaan Griya BSM.....	46

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
3.1. Struktur organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung...	32
3.2. Prosedur Pelaksanaan Produk Pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung	43

DAFTAR LAMPIRAN

1. Alat Pengumpulan Data (APD)
2. Surat Keterangan pembimbing Tugas Akhir
3. Surat Keterangan Bebas Pustaka
4. Kartu Konsultasi Bimbingan Tugas Akhir

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Zaman sekarang ini, banyak permasalahan ekonomi yang menjadi kendala bagi masyarakat, berbagai kebutuhan masyarakat terus meningkat. Sementara kemampuan masyarakat untuk mencapai sesuatu yang diinginkan sangat terbatas. Sehingga terjadi kesenjangan antara kemampuan dan keinginan dalam mencapai suatu yang diinginkan. Mengingat pentingnya kebutuhan tersebut, maka bank menjadi salah satu lembaga untuk membantu permasalahan masyarakat yang ada. Dalam hal ini bank memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹ Peran Perbankan pada saat ini sangatlah penting bagi kemajuan ekonomi suatu negara, tidak terkecuali Perbankan Syariah yang saat ini pertumbuhannya bisa dikatakan cukup pesat. Bank Syariah merupakan

¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), 30

salah satu instrumen yang digunakan dalam menegakkan aturan-aturan ekonomi Islam.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pada Bab 1 pasal 1 dan ayat 7 disebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.² Perbankan Syariah memiliki fungsi dan peranan sebagai manajer investasi, investor, penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran serta pelaksanaan kegiatan sosial sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah. Perbankan Syariah juga memiliki tujuan mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk ber-*muamalat* secara Islam, khususnya *muamalat* yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.³

Secara garis besar produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penghimpun dana, produk penyaluran dana, dan produk jasa. Adapun bagian penghimpunan dana (*funding*) adalah seperti tabungan, deposito, dan giro. Adapun bagian penyaluran dana (*financing*) yang memiliki hubungan kuat dengan pembiayaan ada ketentuan yang harus kita pahami.

² Irham Fahmi, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 21

³ Heri Sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2012), 45

Hadirnya pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) disebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional, akan tetapi seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah maka munculah produk pembiayaan rumah yang ditawarkan oleh bank syariah yang pengelola nya sesuai dengan prinsip syariah islam. Produk pembiayaan disebut dengan istilah PPR (Pembiayaan Pemilikan Rumah).

Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung pada kenyataan di lapangan dalam kegiatan pemberian produk griya masih menemukan banyak permasalahan. Permasalahan tersebut diantaranya perbedaan perspektif nasabah tentang prosedur pemberian pembiayaan produk griya, proses pembiayaan produk griya yang cukup lama, informasi yang kurang jelas mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah dan mekanisme pemberian pembiayaan produk griya yang kurang dipahami oleh nasabah produk griya.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk membahas tentang Risiko Produk Griya. Maka melalui laporan tugas akhir ini penulis mengambil judul: “MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA PADA BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG TELUK BETUNG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, pokok permasalahan yang dapat diambil sebagai rumusan masalah, yaitu

“Bagaimana Prosedur Pengajuan Pembiayaan Griya Pada Akad Murabahah di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung”

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan diperoleh dari penelitian ini adalah:

- a. Mempelajari setiap transaksi yang diperbolehkan maupun tidak diperbolehkan menurut syariat islam.
- b. Mengetahui strategi bank syariah dalam menangani pembiayaan yang di lakukan oleh seorang nasabah.
- c. Untuk menangani pembiayaan bermasalah di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.
- d. Untuk mengetahui prosedur pengajuan pembiayaan Murabahah di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat berguna baik seara teoretis maupun praktis:

- a. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan untuk dapat menambah wawasan dan pemahaman ilmu pengetahuan di bidang perbankan, khususnya yang berkaitan dengan Mitigasi Risiko Pembiayaan Produk Griya Pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan dan masukan bagi praktisi bank dalam menerapkan mitigasi risiko pembiayaan griya dimasa yang akan datang.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini di antaranya adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam laporan ini adalah penelitian lapangan (*Field research*). Penelitian lapangan (*Field Research*) adalah untuk mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan sekarang, dan interaksi lingkungan sesuatu unit sosial, individu, kelompok, lembaga atau masyarakat.⁴ Dengan menggunakan desain kualitatif, objek dalam penelitian ini adalah mitigasi risiko pembiayaan produk griya pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung yang beralamat di Jl. Laksamana Malahayati No. 1 E/f, Pesawahan, Teluk Betung Selatan, Bandar Lampung City, Lampung.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang.⁵ Penelitian kualitatif adalah prosedur

⁴ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 46

⁵ Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 34

penelitian yang menghasilkan deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.⁶

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif kualitatif adalah suatu penelitian yang dilakukan untuk mendeskripsikan suatu gejala yang akan menghasilkan kata-kata baik tertulis atau lisan. Artinya, dalam penelitian ini hanya berupa gambaran dan mitigasi risiko pembiayaan produk griya pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

3. Sumber Data

Sumber data dalam suatu penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh.⁷ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan beberapa sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh dari responden melalui pengukuran langsung, *kuesioner*, kelompok panel, atau data hasil wawancara dengan narasumber.⁸ Sumber data primer penelitian ini yaitu Kurnia Ilahi sebagai JBRM (*Junior Business Retail Manager*), Ersy Handea Nova sebagai CBRM (*Consumer Business Retail Manager*).

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder, yaitu data yang didapat dari catatan, buku, laporan pemerintah, dan sebagainya. Data yang diperoleh dari

⁶ Uhar Suharsaputra, *Metode Penelitian*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), 181

⁷ Andra Tersiana, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: Juni, 2018), 74

⁸ *Ibid.*, 75

data sekunder tidak perlu diolah lagi. Sumber yang tidak langsung memberikan data pada pengumpulan data.⁹ Sumber data sekunder diharapkan dapat menunjang peneliti dalam mengungkap data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, sehingga sumber data primer menjadi lebih lengkap.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Metode wawancara juga biasa disebut dengan metode interview. Metode wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab antara pewawancara dengan responden atau orang yang di wawancarai.¹⁰ Macam-macam metode wawancara yaitu:

- 1) Wawancara Sistematis
Wawancara sistematis adalah wawancara yang dilakukan dengan terlebih dahulu pewawancara mempersiapkan pedoman (*guide*) tertulis tentang apa yang hendak ditanyakan kepada responden.
- 2) Wawancara Terarah
Bentuk wawancara ini sedikit lebih formal dan sistematis bila dibandingkan dengan wawancara mendalam, tetapi masih jauh tidak formal dan tidak sistematis bila dibandingkan dengan wawancara sistematis.
- 3) Wawancara Mendalam
Wawancara mendalam adalah wawancara yang dilakukan secara informal. Biasanya wawancara ini digunakan bersamaan dengan metode observasi partisipasi.¹¹

⁹ *Ibid.*,

¹⁰ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta: Prenada Media Grub, 2013), 133

¹¹ Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2001), 134-136

Berdasarkan macam-macam wawancara di atas maka penelitian ini menggunakan wawancara mendalam yaitu wawancara yang dilakukan secara informal. Wawancara ini dilakukan tanpa menggunakan *guide* tertentu, dan semua pertanyaan bersifat spontan sesuai dengan apa yang dilihat, didengar, dirasakan pada saat pewawancara bersama-sama responden.

Pada penelitian ini, peneliti melakukan wawancara dengan Bapak Kurnia Ilahi selaku CBRM (*Consumer Branch Retail*) atau kepala unit pembiayaan konsumen (karena CBRM yang sering menangani pembiayaan produk griya), Ibu Ersy Handea Nova selaku JBRM (*Junior Branch Retail*) karena yang sering mencari nasabah pembiayaan produk griya. Peneliti tidak melakukan wawancara dengan nasabah karena dalam pelaksanaan pembiayaan produk griya ini lebih di fokuskan kepada pihak Bank.

b. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui suatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran.¹² Dalam hal ini peneliti mengamati dan mencatat data-data secara langsung ke Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung.

¹² Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), 104

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden.¹³ Penelitian ini, dokumentasi yang menjadi sumber datanya adalah yang berkaitan dengan tempat penelitian yakni Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung yang diperoleh dari dokumen-dokumen yang berisi gambaran tentang sejarah, struktur organisasi dan pembiayaan produk griya pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian adalah metode kualitatif karena data yang didapat berupa uraian-uraian dan keterangan-keterangan. Dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif karena data yang didapatkan berupa uraian-uraian keterangan wawancara yang dilakukan peneliti.

Analisis data kualitatif tersebut menggunakan cara berfikir induktif, yaitu cara berfikir induktif berpijak pada fakta-fakta yang bersifat khusus, kemudian diteliti dan akhirnya ditemui pemecahan persoalan yang bersifat umum.¹⁴ Dalam cara berfikir induktif ini dimana teknik ini disusun mulai dari pengumpulan data atau fakta dan berakhir pada kesimpulan yang merupakan ciri umum dari data/fakta yang diamati. Oleh karena itu induktif pada penelitian ini bahwa peneliti akan menyampaikan

¹³ *Ibid.*, 112

¹⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Reasearch* (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada, 1984), 42

seta menggambarkan suatu fakta konkret mengenai mitigasi risiko pembiayaan produk griya pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung kemudian ditarik kesimpulan secara umum.

E. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan pada tugas akhir ini yang berjudul “Mitigasi Risiko Pembiayaan Produk Griya Pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung” adalah:

BAB I Pembahasan

Pada bagian ini menguraikan latar belakang masalah, pertanyaan penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

BAB II Landasan Teori

Pada bab ini menjelaskan mengenai bank syariah meliputi pengertian bank syariah, prinsip-prinsip bank syariah. Subbab pembiayaan meliputi pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, fungsi pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan syariah, analisa pembiayaan. Subbab yang terakhir meliputi mitigasi / manajemen risiko

BAB III Pembahasan

Bab ini membahas tentang sejarah pendirian Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung, Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung, Gambar dan arti logo Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung, struktur organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor

Cabang Teluk Betung, mitigasi risiko pembiayaan produk griya pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

BAB IV Penutup

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pen goperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam, yaitu berlandaskan Al-Qur'an dan Hadist.¹

Menurut Bank Syariah Mandiri, bank syariah merupakan bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Keuntungan yang diberikan kepada nasabah berupa bagi hasil ditentukan dengan persentase porsi (*nisbah*) yang disepakati antara bank dan nasabah. Namun besarnya bagi hasil tidak dapat ditentukan di muka karena sangat tergantung dari pendapatan bank.

Pendirian Bank Syariah Mandiri (BSM) menjadi pertaruhan bagi bankir syariah. Bila BSM berhasil, maka bank syariah di Indonesia dapat berkembang. Sebaliknya, bila BSM gagal maka besar kemungkinan bank syariah di Indonesia akan gagal. Hal ini di sebabkan karena BSM merupakan bank syariah yang didirikan oleh bank bank BUMN milik pemerintah. Ternyata BSM dengan cepat memiliki perkembangan.

¹ Irham Fahmi, *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 21

Pendirian bank syariah mandiri diikuti oleh pendirian beberapa bank syariah atau unit usaha syariah lainnya.

Operasional bank syariah, pembayaran dan penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah.

2. Prinsip-prinsip Bank Syariah

Sebagaimana telah diuraikan, prinsip-prinsip dasar sistem ekonomi Islam akan menjadi dasar beroperasinya bank Islam, yaitu tidak mengenal konsep bunga uang dan tidak mengenal peminjaman uang, selain kemitraan/ kerja sama (*mudharabah* dan *musyarakah*) dengan prinsip bagi hasil. Peminjaman uang hanya dimungkinkan untuk tujuan sosial tanpa imbalan apapun.²

Adapun prinsip-prinsip operasional bank syariah adalah sebagai berikut:

- a. Prinsip *Mudharabah*, yaitu perjanjian antara dua pihak, yaitu pihak pertama sebagai pemilik dana dan pihak kedua sebagai pengelola dana untuk mengelola suatu kegiatan ekonomi dengan menyepakati nisbah bagi hasil atas keuntungan yang diperoleh.
- b. Prinsip *musyarakah*, yaitu perjanjian antara pihak-pihak untuk menyertakan modal dalam suatu kegiatan ekonomi dengan pembagian keuntungan atau kerugian sesuai nisbah yang disepakati.

² Djuhaya S. Pradja, *Manajemen Perbankan Syariah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2013), 28

- c. Prinsip *wadi'ah* adalah titipan, yaitu pihak pertama menitipkan dana atau benda kepada pihak kedua selaku penerima titipan.
- d. Prinsip jual beli, yaitu *murabahah* yaitu akad jual beli antara dua belah pihak yang di dalamnya, pembeli dan penjual menyepakati harga jual yang terdiri atas harga beli ditambah ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual.

Prinsip bank syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah waiqtina*).

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.³ Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*, 'saya percaya'

³ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 107

atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan.⁴

Menurut Undang-undang No. 7 Tahun 1992, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutang nya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau bagi hasil.⁵

Pengertian pembiayaan dapat pula dilihat dari ketentuan undang-undang perbankan di Indonesia. Pasal 1 ayat (25) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan syariah menyebutkan bahwa: “Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit tamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *mudharabah*, *salam*, dan *istishna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*

⁴ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 3

⁵ Muhammad Ridwan Basalamah dan Mohammad Rizal, *Perbankan Syariah*. (Malang: Empat dua Media, 2018), 27

- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil”.⁶

Undang-undang di atas jelas menunjukkan bahwa pembiayaan bukan bersifat utang uang yang berdiri sendiri, melainkan penyediaan dana yang hanya dapat dilakukan melalui akad-akad yang ditentukan. Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah.

2. Tujuan Pembiayaan

a. Tujuan pembiayaan Untuk Tingkat Makro

- 1) Membuka lapangan kerja baru artinya, dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melalui aktivitas pembiayaan.

⁶ FORDEBI, ADESy, *Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Depok: Rajagrafindo, 2016), 30-31

- 3) Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya
- 4) Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat diakses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi
- 5) Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.⁷

b. Tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro:

- 1) Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha.
- 2) Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukannya agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang akan timbul
- 3) Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumberdaya alam dan sumber daya manusia yang ada, dan sumber daya modal tidak ada
- 4) Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan sehingga dapat menjadi jembatan dalam keseimbangan

⁷ Muhammad Ridwan Basalamah dan Mohammad Rizal, *Perbankan Syariah.*, 27

dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan dengan pihak yang kekurangan dana.⁸

3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dapat Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) dan Modal / Uang
- b. Pembiayaan Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) suatu barang
- c. Pembiayaan Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang
- d. Pembiayaan Menimbulkan Gairah Usaha Masyarakat
- e. Pembiayaan sebagai Alat stabilitas Ekonomi
- f. Pembiayaan sebagai Jembatan untuk Peningkatan Pendapatan Nasional
- g. Pembiayaan sebagai Alat Hubungan Ekonomi Internasional.⁹

4. Jenis Pembiayaan

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

- a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan
- b. Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya
- c. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha
- d. Pembiayaan dilihat dari segi jaminan

⁸ *Ibid*

⁹ Veithzal Rivai, Arviyan Arifin, *Islam ic Banking*(Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 7-9

e. Pembiayaan dilihat dari jumlahnya¹⁰

5. Analisa Pembiayaan

Tahap setelah pengumpulan informasi dan verifikasi adalah tahap analisis dan persetujuan pembiayaan. Informasi/data yang telah dikumpulkan dan diverifikasi untuk memastikan keabsahan dan akurasi, kemudian dianalisis. Analisis pembiayaan dilakukan melalui analisis kualitatif dan analisis kuantitatif. Analisis dilakukan oleh bank untuk mendapatkan gambaran yang lengkap mengenai nasabah dan aktivitas usahanya.

Pada pembiayaan konsumen, analisis yang dilakukan relatif lebih sederhana dibandingkan dengan analisis pembiayaan produktif. Pada pembiayaan produktif, analisis terhadap informasi/data jauh lebih kompleks. Semakin besar pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, semakin banyak dan dalam informasi yang digali dan dianalisis.

C. Mitigasi / Manajemen Risiko

1. Pengertian Mitigasi / Manajemen Risiko

Risiko adalah kemungkinan terjadinya sesuatu yang buruk atau hilangnya sesuatu yang bernilai. Nilai yang dimaksud adalah berupa kesehatan, status sosial, kekayaan, barang, harta maupun kesejahteraan dan kebahagiaan.

Manajemen risiko adalah sebuah proses. Sebagai sebuah proses, di dalamnya terdapat berbagai tahapan yang saling berkaitan dan berulang

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah.*, 113

untuk saling melengkapi dan menyempurnakan. Proses manajemen risiko berjalan beriringan dengan proses bank Islam itu sendiri dan menyatu dengan seluruh aktivitas bisnis yang dilakukan oleh bank Islam.¹¹ Manajemen strategi pengurangan risiko tradisional akan terfokus pada risiko-risiko yang timbul oleh penyebab fisik maupun legal seperti halnya bencana maupun kebakaran, kematian, serta juga tuntutan hukum.

Proses manajemen risiko yang efektif akan membantu mengidentifikasi risiko mana yang menjadi ancaman terbesar bagi organisasi dan memberikan panduan untuk menanganinya.

Sebagai lembaga perbankan pada umumnya, bank syariah juga memerlukan serangkaian prosedur dan metodologi yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko yang timbul dari kegiatan usaha. Melalui manajemen risiko ini sasarannya adalah mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan jalannya kegiatan usaha bank dengan tingkat risiko yang wajar secara terarah, terintegrasi, dan berkesinambungan.

2. Tujuan Manajemen Risiko

Tujuan utama manajemen risiko adalah untuk memastikan bahwa seluruh kebijakan risiko dan bisnis diimplementasikan secara konsisten. Namun pada praktiknya, proses penerapan manajemen risiko itu sendiri beberapa kali mengalami perubahan orientasi. Praktik manajemen risiko klasik masih berorientasi pada penerapan batas risiko yang konsisten

¹¹ Imam Wahyudi, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2013), 59

sambil memastikan bahwa kegiatan bisnis tetap menguntungkan. Peningkatan pelaksanaan manajemen risiko, dan pemenuhan akan kebutuhan manajemen yang dapat meminimalisasikan risiko dari kegiatan usahanya.¹²

3. Proses Manajemen Risiko

Manajemen sebagai proses pengawasan terhadap pekerjaan yang dilaksanakan oleh staff atau bawahan secara bersama-sama dengan kelompoknya untuk mencapai tujuan yang diharapkan.¹³ Proses manajemen risiko merupakan tindakan dari seluruh entitas terkait di dalam organisasi. Tindakan berkesinambungan yang dilakukan sejalan dengan definisi manajemen risiko yang telah ditentukan, yaitu identifikasi, kuantifikasi, menentukan sikap, menetapkan solusi, serta melakukan monitor dan pelaporan risiko.¹⁴

4. Jenis-jenis Risiko

Bagi pelaku sektor bisnis dan pihak perbankan khususnya perlu mengamati dan memahami jenis-jenis risiko dengan seksama, karena menyangkut dengan penyaluran kredit yang diberikan kepada para debiturnya dan risiko yang akan ditanggung oleh para debiturnya tersebut. Dari sudut pandang akademis ada banyak jenis risiko namun secara umum risiko itu hanya dikenal dalam 2 tipe saja, yaitu:

¹² Veithzal Rivai, *Islamic Risk Management For Islamic Bank*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013), 7

¹³ Badrudin, *Dasar-dasar Manajemen*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 3

¹⁴ Frianto Pandia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012),

- a. Risiko Murni dapat dikelompokkan pada 3 risiko yaitu:
- 1) Risiko asset fisik. Merupakan risiko yang berakibat timbulnya kerugian pada asset fisik suatu perusahaan.
 - 2) Risikoka ryawan. Merupakan risiko karena apa yang dialami oleh karyawan yang bekerja di perusahaan tersebut.
 - 3) Risiko legal. Merupakan risiko dalam bidang kontrak yang mengecewakan atau kontrak tidak berjalan sesuai dengan rencana
- b. Risiko spekulatif ini dapat dikelompokkan kepada 4 tipe risiko yaitu:
- 1) Risiko pasar. Merupakan risiko yang terjadi dari pergerakan harga di pasar.
 - 2) Risiko kredit. Merupakan risiko yang terjadi karena *counter party* gagal memenuhi kewajibannya kepada perusahaan.
 - 3) Risikolikuiditas. Merupakan risiko ketidakmampuan memenuhi kebutuhan kas.
 - 4) Risiko operasional. Merupakan risiko yang disebabkan pada kegiatan operasional yang tidak berjalan dengan lancar.¹⁵

Risiko bisa didefinisikan sebagai kemungkinan penyimpangan dari hasil yang diharapkan. Untuk mengoperasionalkan definisi tersebut, kita bisa menggunakan stadar deviasi yang menghitung dispersi (penyimpangan) dari hasil yang diharapkan. Dengan demikian standar deviasi kita gunakan sebagai untuk mengukur risiko semakin besar standar deviasi tingkat keuntungan suatu aset, semakin tinggi risiko aset tersebut.

¹⁵ Irham Fahmi, *Manajemen Strategis Teori Dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2015), 150-151

BAB III

PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung

1. Sejarah Pendirian Bank Syariah Mandiri

Sejarah berdirinya Bank Syariah Mandiri dipengaruhi adanya tuntutan dari sebagian masyarakat Muslim Indonesia yang menganggap bahwa bunga bank haram. Pada tahun 1997 tepatnya bulan Juli krisis tersebut telah mengakibatkan perbankan Indonesia yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah yang menyebabkan pemerintah Indonesia terpaksa mengambil tindakan untuk merekonstruksi dan merekapitalisasi sebagian bank Indonesia.

Bank Syariah Mandiri berawal dari salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank serta mengundang investor asing, pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 Tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris Sutjipto, SH. No 23 tanggal 08 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 01 November 1999.

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

Saat ini Bank Syariah Mandiri di wilayah Lampung memiliki 9 cabang yaitu yang pertama Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Kedaton yang beralamatkan Jl. Teuku Umar No. 6 A-B Kedaton, Bandar Lampung Lampung, cabang yang kedua yaitu Bank Syariah Mandiri KCP Bandar Lampung Teluk Betung yang beralamatkan Jl. Laksamana Malahayati No. 1 E/F Kel. Teluk Betung, Kec. Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung, Lampung, cabang yang ketiga yaitu Bank Syariah Mandiri KCP Pringsewu yang beralamatkan Jl. Ahmad Yani No. 130 Pringsewu, Kab. Tanggamus, Lampung, cabang keempat yaitu Bank Syariah Mandiri KCP Kalianda yang beralamatkan Jl. Raden Intan No. 55 E-G Kalianda, Lampung Selatan, Lampung, cabang yang kelima yaitu Bank Syariah Mandiri KCP Unit 2 Tulang Bawang yang beralamatkan Jl. Lintas Timur No. 24-25 Unit 2 Kampung Dwi Warga Tunggal Jaya, Kec. Banjar Agung Kab. Tulang Bawang Lampung, cabang yang keenam yaitu Bank Syariah Mandiri KCP Kotabumi yang beralamatkan Jl. Jendral Sudirman No. 211 Kel. Tanjung Aman, Kec. Kotabumi Selatan Kab. Lampung Utara, Lampung, cabang yang ke ketujuh yaitu Bank Syariah

Mandiri KCP Liwa yang beralamatkan Jl. Raden Intan II Kel. Pasar Liwa, Ke. Balik Bukit Kab. Lampung Barat, Lampung, cabnag yang kedelapan yaitu Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang (KC) Metro yang beralamatkan Jl. Jendral Sudirman No. 43 E-F, Kel. Imopuro, Kota Metro, Lampung, dan yang terakhir PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang (KC) Bandar Jaya yang beralamatkan Jl. Proklamator No. 12-C Bandar Jaya, Lampung Tengah.

PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung resmi berdiri pada tanggal 06 Juni 2004 dengan nama Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung, dan resmi menjadi kantor cabang sejak tanggal 01 Mei 2010. PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung yang berlokasi Jl. Laksamana Malahayati No. 1 E/F Kel. Teluk Betung, Kec. Teluk Betung Selatan Kota Bandar Lampung, Lampung, situs www.syariahmandiri.co.id.¹

2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung

a. Visi

“Bank Syariah Terdepan dan Modern”

1) Bank Syariah Terdepan:

Menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer*, *micro*, *SME*, *commercial*, dan *corporate*.

¹ <https://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah> diakses pada 17 April 2019

2) Bank Syariah Modern:

Menjadi bank syariah dengan system layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

b. Misi

- 1) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas 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 retail.
- 4) Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- 5) Mengembangkan manajemen talenta dari lingkungan kerja yang ketat.
- 6) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

Shared Values Bank Syariah Mandiri disingkat “**ETHIC**”

- 1) **E**xcellence: Mencapai hasil yang mendekati sempurna (Perfect result-oriented).
- 2) **T**eamwork: Mengembangkan lingkungan kerja yang saling bersinergi.
- 3) **H**umanity: mengembangkan kepedulian terhadap kemanusiaan dan lingkungan.
- 4) **I**ntegrity: berperilaku terpuji, bermartabat, dan menjaga etika profesi.

Customer Focus: mengembangkan kesadaran tentang pentingnya nasabah dan berupaya melampaui harapan nasabah.²

3. Struktur Organisasi Bank Syariah

Struktur organisasi mempunyai peranan dalam menunjang tugas, wewenang, tanggung jawab serta hubungan kerja antara pimpinan dan bawahan yang ada pada organisasi tersebut, yang dibuat dengan tujuan untuk mengatur dan mengarahkan setiap aktivitas yang dijalankan oleh perusahaan sehingga dapat terkoordinasi dengan baik dan sesuai dengan tujuan.

Struktur organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung berbentuk lini staf, yaitu struktur organisasi yang setiap bawahan bertanggung jawab kepada atasan dengan diawasi adanya staf yang berkoordinasi langsung dengan kantor pusat.

Suatu organisasi kepegawaian merupakan salah satu dari deskripsi pekerjaan yang mempunyai masing-masing tugas utama yaitu;

a. Kepala Cabang

Tugas pokok kepala cabang yaitu memimpin, mengelola, mengawasi atau mengendalikan, mengembangkan kegiatan dan mendayagunakan sarana organisasi kantor cabang untuk mencapai tingkat atau volume aktivitas pemasaran, operasional dan layanan kantor

² <https://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah> diakses pada 17 April 2019

cabang yang efektif dan efisien sesuai dengan target yang telah ditetapkan.³

b. Mikro Banking Manajer

1) Analisis mikro

Bertanggung jawab atas segala pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah, menandatangani persetujuan pembiayaan nasabah, apabila ada permasalahan yang di hadapi oleh nasabah analisis mikro, yang bertanggung jawab atas segala permasalahan baik dalam sistem pembiayaanya maupun dalam penarikan jaminan nasabah.⁴

2) Pelaksanaan Marketing Mikro (PMM)

Merealisasikan target pembiayaan, pendanaan, dan fee based income yang di distribusikan oleh kepala cabang.

3) Admin Mikro

Bertanggung jawab atas terselenggaranya administrasi mulai dari permohonanan pembiayaan, pencairan pembiayaan, angsuran hingga pelunasan pembiayaan.

c. Priority Banking Officer (PBO)

1) Sales Funding Executif (SFE) adalah membantu cabang dalam peningkatan pertumbuhan dana konsumen.

³ <https://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah> diakses pada 17 April 2019

⁴ <https://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah> diakses pada 17 April 2019

2) Manajemen Operasional

Didalam manajemen operasional Bank Mandiri Syariah kantor cabang bandar jaya terdapat dua operasional bank yaitu;

d. Teller

Teler memberikan pelayanan kepada nasabah dalam hal menerima dan membayar uang atas nama bank dengan memperhatikan keabsahan dari dokumen atau waktu keuangan tersebut.⁵

Bagi teler bertugas atas pelaksanaan penerima setoran dan pembayaran tunai atau pemindah bukuan nasabah, mengambil atau menyetor dari atau bank ke tempat lain sesuai penugasan dan mengamankan serta menyimpan uang tunai, surat-surat berharga, dan membuat laporan sesuai dengan bilangannya.

e. *Customer Service* (CS)

Customer service ini berfungsi untuk seorang nasabah ingin membuat buku tabungan atau mendapatkan keluhan terhadap produk bank, melayani pembukaan rekening giro, tabungan berencana dan tabungan lain sesuai dengan permohonan nasabah.

f. SDI STRA

Bagian SDI STRA ini terdapat tiga bagian operasional yaitu;

1) Satpam

Satpam ini berfungsi untuk menjaga keamanan bank dan menciptakan kondisi pada lingkungan kantor, baik selama jam operasional maupun diluar jam operasional.

⁵ <https://www.syariahmandiri.co.id/tentang-kami/sejarah> diakses pada 17 April 2019

2) Office Boy (OB)

Office Boy (OB) ini berfungsi untuk menjaga kebersihan dan perawatan gedung beserta fasilitas dan inventaris kantor dan memastikan sarana dan prasarana kantor dapat berfungsi dengan baik.

3) Driver

Driver ini berfungsi sebagai menjaga kelancaran operasional kendaraan dinas berjalan dengan baik.

g. Consumer Banking Realitionsip Manager (CBRM)

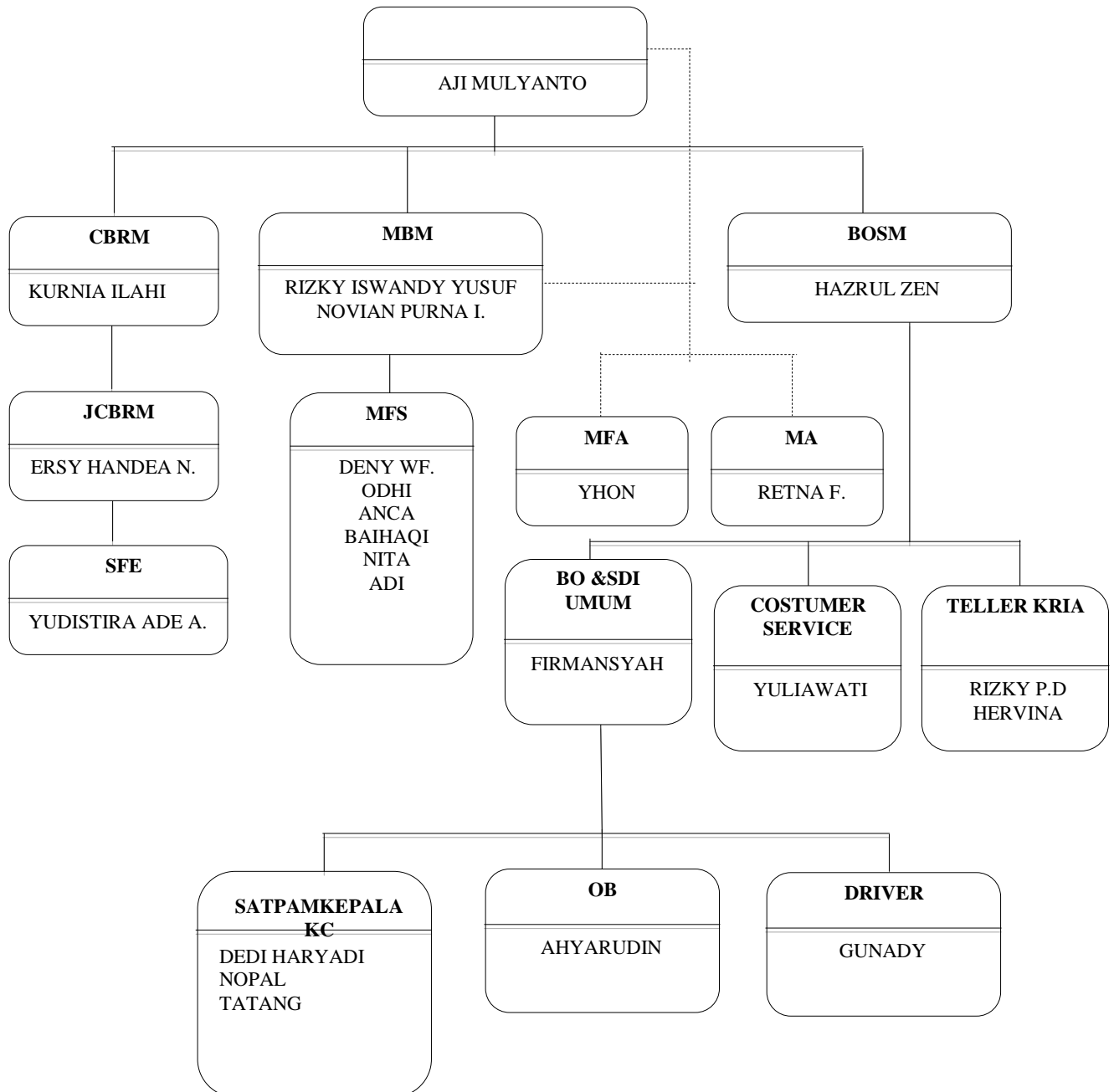
Dapat memenuhi kebutuhan nasabah pembiayaan. Contohnya seperti pada pembiayaan rumah, pensiun, emas, OTO, kendaraan.

h. Bussines Banking Realitionsip Manager (BBRM)

Bussines Banking Realitionsip Manager (BBRM) yaitu Bussines Bank Staff (BBS) yang tugasnya membantu tugas dari CBRM.

Secara rinci struktur organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Gambar 3.1
Struktur organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung



Keterangan yang menempati posisi-posisi diatas adlah sebagai berikut:

- a. Kepala Cabang : Bapak Aji Mulyanto
- b. CBRM : Bapak Kurnia Ilahi
- c. JCBRM : Ibu Ersy Handea Nova
- d. SFE : Bapak Yudhistira Ade P
- e. MBM : Bapak Rizky Iswandi Yusuf
Bapak Novian Purna Irawan
- f. MFS : Bapak Deni WF
: Bapak Odhiansyah
: Bapak Ptriesyah (Anca)
: Bapak Baihaqi
: Ibu Nita
: Bapak Adi Nugraha
- g. BOSM : Bapak Hazrul Zen
- h. MFA : Bapak Yhon
- i. MA : Ibu Retna
- j. BO & SDI Umum : Bapak Firmansyah Hanibal
- k. Custemer Service : Ibu Yulawati
- l. Teller : Ibu Rizky PD
: Ibu Hervina
- m. Satpam : Bapak Tatang
- n. OB : Bapak Ahyarudin
- o. Driver : Bapak Gunady

B. Mitigasi Risiko Pembiayaan Produk GRIYA Pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

1. Mitigasi Risiko

Kemungkinan terjadinya suatu yang bukan atau hilangnya sesuatu yang bernilai. Nilai yang dimaksud adalah berupa kesehatan status sosial kekayaan barang harta maupun kesejahteraan dan kebahagiaan.

Manajemen risiko adalah sebuah proses, sebagai sebuah proses di dalamnya terdapat berbagai tahapan yang saling berkaitan dan berulang untuk saling melengkapi dan menyempurnakan. Proses manajemen risiko berjalan beriringan dengan proses Bank Islam itu sendiri dan menyatu dengan seluruh aktifitas bisnis yang dilakukan oleh Bank Islam.

Proses manajemen risiko yang efektif akan membantu mengidentifikasi yang menjadi ancaman terbesar organisasi dan memberikan panduan untuk menanganinya.

Proses mitigasi risiko meliputi hitungan dan usaha untuk memperkecil kerugian kredit. Perhitungan atas kerugian kredit, memerlukan perhitungan atas kemungkinan debitur mengalami gagal bayar, waktu jatuh tempo fasilitas kredit, kerugian yang akan diderita bank jika debitur benar-benar gagal bayar, serta sensitivitas nilai aset terhadap risiko sistematis dan nonsistematis.

2. Langkah-langkah Mitigasi Risiko

- a. Melakukan analisis pembiayaan.
- b. Model pemeringkatan untuk pembiayaan perorangan.
- c. Manajemen portofolio pembiayaan.

- d. Agunan.
- e. Pengawasan arus kas.
- f. Manajemen pemulihan.
- g. Asuransi

3. Proses Mitigasi Risiko

Ketika suatu risiko terjadi, terdapat beberapa kemungkinan respon dan tindakan yang dapat dilakukan untuk menghadapi risiko tersebut. *Pertama* Bank dapat memutuskan untuk menghindari risiko. Menghindari risiko dipilih sebagai respons terhadap risiko yang di hadapi, dimana Bank menganggap biaya nya lebih murah dibandingkan harus melakukan tindakan lainnya. *Kedua* Bank dapat memutuskan untuk mentransfer risiko yang dihadapinya kepada pihak ketiga. *Ketiga* Bank dapat melakukan mitigasi risiko ketika risiko yang dihadapi mustahil untuk dihindari ataupun di transfer. *Keempat* Bank bisa membiarkan saja risiko-risiko yang dihadapinya terjadi dan menumbulkan kerugian. Namun tindakan ini biasanya berlaku untuk jenis risiko tertentu yang dampak kerugiannya sangat rendah tidak mempengaruhi aktivitas bisnis Bank.

Dalam pelaksanaanya, proses identifikasi, pengukuran, pemantauan dan pengendalian risiko memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Identifikasi Risiko dilakukan dengan menganalisis terhadap karakteristik risiko dan risiko dari produk dan kegiatan usaha.
- b. Pengukuran risiko dilakukan dengan melakukan beberapa tindakan sebagai berikut:

- 1) Evakuasi secara berkala terhadap kesesuaian asumsi, sumber data prosedur yang digunakan untuk mengukur risiko.
- 2) Penyempurnaan terhadap sistem pengukuran risiko apabila terdapat perubahan kegiatan usaha, produk, transaksi dan faktor risiko yang bersifat material.

4. Risiko-risiko Pembiayaan pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

Pembiayaan Macet dapat dilakukan dengan cara damai, melalui saluran hukum, dan jalan terakhir adalah penghampusan pembiayaan macet. Adapun antisipasi kredit macet pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung antara lain:

a. Mempersiapkan Surat Perjanjian

Dalam mempersiapkan surat perjanjian ada hal-hal yang harus diketahui antara lain:

- 1) Pemilik agunan yaitu pihak yang berdasarkan dokumen agunan yang diakui sebagai pemilik yang sah atas agunan.
- 2) Agunan yaitu barang jaminan yang diberikan oleh debitur/ pemilik agunan kepada bank untuk menjamin pembayaran kembali jumlah terhutang.
- 3) Dokumen agunan yaitu dokumen yang sah atas agunan seperti sertifikat hak milik atas tanah, IMB, BPKB, serta dokumen-dokumen lainnya yang merupakan bukti kepemilikan atas agunan.

- 4) Kredit yaitu suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu sejumlah fasilitas kredit yang diberikan kepada debitur berdasarkan perjanjian kredit.
- 5) Perjanjian kredit berarti suatu perjanjian antara bank dengan debitur yang menciptakan ketentuan-ketentuan dan syarat yang berlaku atas suatu kredit.

b. Membuat Kriteria Pembiayaan

Adapun kriteria pembiayaan di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung yaitu sebagai berikut:

- 1) pembiayaan Murabahah yaitu dimana pihak bank syariah menyediakan dana untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Secara operasionalnya, praktek pembiayaan ini adalah jual beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
- 2) pembiayaan Musyarakah yaitu pembiayaan modal kerja atau investasi dimana bank syariah menyediakan sebagian modal usaha keseluruhan, dan dalam proses manajemennya, pihak syariah dapat dilibatkan secara langsung sehingga keduanya berserikat usaha.
- 3) pembiayaan Mudharabah yaitu pembiayaan untuk masyarakat yang memiliki keahlian tetapi tidak mempunyai modal dan pihak bank bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek usaha tersebut.

- 4) pembiayaan Edukasi yaitu merupakan pembiayaan jangka pendek, dan menengah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan uang masuk sekolah/ perguruan tinggi dengan akad ijarah.
- 5) Pembiayaan KPR yaitu untuk rumah merupakan suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Tabel 3.1
Penyaluran Kredit Tahun 2017-2019

No.	Jenis	Jumlah	Kredit Macet
1.	Pembiayaan Murabahah	850	7
2.	Modal Kerja Syariah (Musyarakah)	127	7
3.	Pembiayaan Mudharabah	693	3
4.	Pendidikan	-	-
5.	Pembiayaan KPR untuk rumah	17	-
Jumlah		1670	15

Sumber: Dokumen BSM Kantor Cabang Teluk Betung

5. Solusi Risiko/ Mitigasi Tindakan terhadap Risiko

- a. Hindari (Avoidance): keputusan yang diambil adalah tidak melakukan aktivitas yang dimaksud. Misalnya Bank mendapat tawaran untuk melakukan bisnis pencucian uang dari kegiatan pariwisata yang menjanjikan keuntungan dari penempatan dalam jumlah besar dengan bunga yang sangat rendah.
- b. Alihkan (transfer): membagi risiko dengan pihak lain. Konsekuensinya terhadap biaya yang harus dikeluarkan atau berbagi keuntungan yang diperoleh. Misalnya untuk pembiayaan proyek yang sangat besar, sebuah perusahaan melakukan skema pinjaman sindikasi. Sindikasi adalah bentuk berbagai bisnis, risiko, dan hasil lazim dilakukan bank.

- c. Mitigasi Risiko (Mitigate Risk): menerima risiko pada tingkat tertentu dengan melakukan tindakan untuk mitigasi risiko melalui peningkatan kontrol, kualitas proses, serta aturan yang jelas terhadap pelaksanaan aktifitas dan risikonya. Mislanya pengikatan pinjaman dan Agunan pada Bank. Pengikatan sangat rentan terjadi masalah. Akibatnya adalah bank tidak dapat atau berada pada posisi hukum yang lemah dalam penyelesaian pinjaman atau eksekusi agunan.
- d. Menahan Risiko Residual (Retention of Residual Risk): menerima risiko yang mungkin timbul dari aktifitas yang dilakukan. Kesiapan menerima risiko dikaitkan dengan ketersediaan penyangga jika kerugian atas risiko terjadi.

6. Penilaian Pemberian Pembiayaan

Dalam pendanaan kepada nasabah dalam bentuk pemberian pembiayaan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dengan penilaian pembiayaan, oleh karena itu layak atau tidaknya pembiayaan yang diberikan akan sangat mempengaruhi stabilitas keuangan bank yaitu sebagai berikut:

- a. Keamanan Pembiayaan (safety) yaitu harus benar-benar diyakini bahwa kredit tersebut bisa dilunasi kembali.
- b. Terarahnya Tujuan Pengguna Pembiayaan (suitability) yaitu pembiayaan akan digunakan untuk tujuan yang sejalan dengan kepentingan masyarakat atau setidaknya tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.

- c. Menguntungkan (profit) yaitu pembiayaan yang diberikan menguntungkan bagi bank maupun nasabah. Metode lain untuk menentukan nilai kredit adalah dengan menggunakan formula 4P, yaitu Personality, Purpose, Prospect, Payment.

Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi risiko penilaian kredit, antara lain:

- a. Character, yang dimaksud adalah kepribadian, moral dan kejujuran dari pemohon pinjaman.
- b. Capacity, yang dimaksud adalah sebagai kemampuan mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya berjalan dengan baik dan memberikan untung.
- c. Capital, modal disyaratkan di sini debitur agar mempunyai modal sendiri, tidak hanya mengandalkan pinjaman dari pihak bank. Data-data modal dilihat dari neraca debitur.
- d. Conditional, adalah tentang keadaan situasi ekonomi pada waktu dan jangka tertentu, dimana kredit dapat diberikan kepada debitur.
- e. Collateral diartikan sebagai kekayaan atas orang yang dapat diikat sebagai jaminan pelunasan hutang dibelakang hari, kalau debitur tidak melunasi hutangnya.

7. Kolektibilitas Kredit

Pada pengamanan kredit ini perlu diambil langkah-langkah mengkategorikan kredit berdasarkan kelancarannya dan kredit yang ada dikumpulkan serta disusun berdasarkan kriteria. Sikap dan cara-cara

menghadapi para nasabah juga dapat disesuaikan dengan kelancaran kreditnya. Kolektibilitas kredit meliputi:

- a. Kolektibilitas (A) yaitu kredit yang perjalannya lancar artinya segala kewajiban diselesaikan nasabah secara baik.
- b. Kolektibilitas (B) yaitu kredit-kredit yang kurang lancar atau dalam perhatian khusus seperti kredit yang selama 3 sampai 6 bulan mutasinya tidak lancar.
- c. Kolektibilitas (C) yaitu kredit yang tidak lancar dan telah sampai pada jatuh temponya belum juga dapat diselesaikan oleh nasabah yang bersangkutan.
- d. Kolektibilitas (D) yaitu kredit bermasalah atau dikenal dengan kredit macet.

8. Gambaran Tentang Sistem Produk Pembiayaan BSM Griya Kantor Cabang Teluk Betung

BSM Griya adalah pembiayaan jangka pendek, menengah maupun jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, dilingkungan developer dengan sistem murabahah.

Keunggulan:

- a. Angsuran ringan dan tepat hingga jatuh tempo pembiayaan.
- b. Proses mudah, cepat dan bebas biaya pinalti serta biaya provisi dan appresial.
- c. Minimal pembiayaan Rp.25 juta dan maksimal 5 milyar

- d. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun kecuali untuk pembelian kaveling maksimal 10 tahun atau disesuaikan dengan pembayaran.
- e. Fasilitas autodebet dari BSM Tabungan.

Akad:

Murabahah

Persyaratan:

- a. WNI cakap hukum.
- b. Usia karawan minimal 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan usia maksimal tahun atau belum pensiun, sedangkan untuk wiraswasta dan profesional pada saat jatuh tempo fasilitas pembiayaan usia maksimal 55 tahun.
- c. Karyawan berpenghasilan tetap (jangka waktu masimum tahun) sedangkan untuk wiraswasta dan profesional (jangka waktu 10 tahun).
- d. Mengisi formulir dan melengkai dokumen yang dibutuhkan.

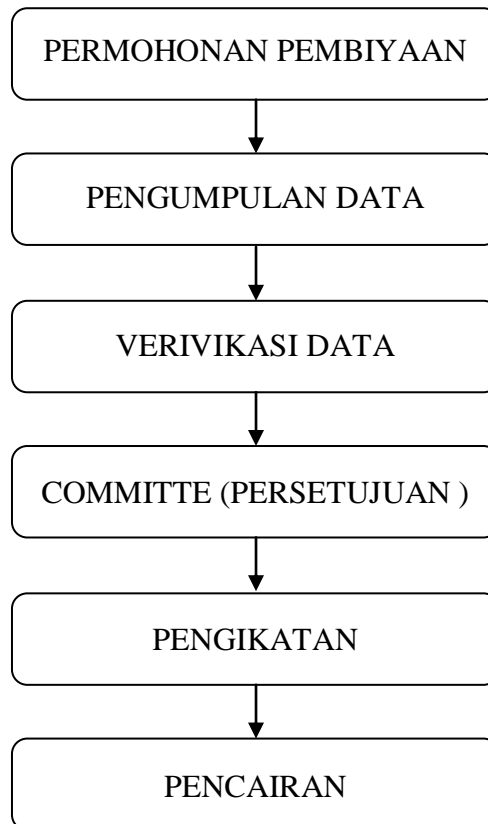
Ketentuan biaya:

- a. Asuransi: jiwa dan kerugian.
- b. Notaris, Materai, dll: sesuai ketentuan yang berlaku.

9. Prosedur Pelaksanaan Produk Pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung

Prosedur pelaksanaan produk pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung dapat dilihat pada gambar di bawah ini.

Gambar 3.2
Prosedur Pelaksanaan Produk Pembiayaan Griya BSM
pada Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung



- a. Persyaratan dokumen-dokumen yang harus dilampirkan:
- 1) Untuk pegawai (karyawanswasta/ PNS/ABRI)
 - a) Kartu identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau passport
 - b) Kartu Keluarga, surat nikah
 - c) Slip gaji terakhir
 - d) Surat referensi dari kantor tempat berkerja atau SK pengangkatan untuk Pegawai Negri Sipil (PNS)
 - e) Salinan rekening bank bulan terakhir

- f) Salinan tagihan rekening telepon dan listrik
 - g) Data obyek pembiayaan
 - h) Data jaminan
- 2) Untuk pengusaha perorangan:
- a) Kartu identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau passport
 - b) Kartu Keluarga, surat nikah
 - c) Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)
 - d) Nomer Pokok Wajib Pajak (NPWP)
 - e) Salinan rekening bank tiga bulan terakhir
 - f) Salinan tagihan rekening telepon dan listrik bulan terakhir
 - g) Data obyek pembiayaan
 - h) Data jaminan
- 3) Untuk profesional seperti dokter, pengacara dan lain-lain:
- a) Kartu identitas calon nasabah dan istri: Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau passport.
 - b) Kartu Keluarga, surat nikah
 - c) Surat ijin profesi
 - d) Surat ijin praktek
 - e) Salinan rekening bank bulan terakhir
 - f) Salinan tagihan rekening telepon dan listrik bulan terakhir
 - g) Data obyek pembiayaan
 - h) Data jaminan

- b. Setelah nasabah melengkapi dokumen-dokumen di atas *marketing* akan mengumpulkan dokumen-dokumen tersebut, maka dari pihak *marketing* akan mendatangi rumah nasabah dan menanyakan kebenaran syarat-syarat yang sudah diberikan kepada marketing
- c. Sesudah *marketing* melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya, selanjutnya akan diberikan kepada bidang prosesing. Yang dilakukan bidang prosesing adalah mengverifikasi data-data dan jaminan yang diajukan kepada nasabah apakah sudah memenuhi syarat yang ada di BSM Cabang Teluk Betung dan melakukan transaksi pada jaminan yang akan diajukan.
- d. Proses selanjutnya setelah sampai prosesing maka dokumen-dokumen itu belum selesai dan masih harus disampaikan ke pemimpin cabang, setelah pemimpin cabang telah memutuskan persyaratannya sudah memenuhi syarat maka pemimpin cabang menyetujui pengajuan untuk pembelian rumah tersebut.
- e. Setelah pemimpin cabang memutuskan persetujuan itu personal servis head akan menindak lanjuti dokumen-dokumen tersebut dan akan melakukan pencairan.

10. Cara Mengatasi Kendala-kendala yang ada pada Produk Pembiayaan Griya BSM Pda Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung

Adapun usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang ada di pembiayaan Griya BSM pada Bank Syariah Mandiri Cabang Teluk Betung berdasarkan hasil wawancara bapak Kurnia Ilahi selaku Business Relationship Manager BSM

Tabel 3.2.
Usaha Mengatasi Kendala-Kendala Pembiayaan Griya BSM

Kendala–Kendala	Cara mengatasi
Persaingan antar Bank	Memberikan pelayanan yang lebih baik serta fasilitas terbaik, mengembangkan produk secara inovatif.
Pembiayaan macet	Dengan cara persuasif kunjungan silaturahmi dari pihak kerumah nasabah guna membahas hal yang mengakibatkan kemacetan dan mencari solusi terbaik untuk meringankan nasabah
Gaji mark up	Trade cheking memastikan kebenaran kebendaharaan, mutasi rekening melihat pengasilan nasabah dari tiap bulan kebulannya
Target tidak terpenuhi	Melakukan pelatihan, review kinerja, komitmen dan focus pada program kinerja (action plan), inovatif dan kreatif

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang sudah dibuat pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Untuk mengantisipasi risiko yang muncul pada produk pembiayaan Griya di Bank Mandiri Syariah Kantor cabang Teluk Betung memiliki penerapan dalam mengantisipasi risiko yang terjadi khususnya risiko kredit atau pembiayaan. Bank Mandiri Syariah menerapkan beberapa cara dengan berpedoman pada peraturan Bank Indonesia no 13/23/PBI/2011 mengenai penerapan manajemen risiko pada Bank umum syariah dan unit usaha syariah, diantaranya yaitu proses penilaian risiko dengan langkah awal yang dilakukan adalah mengidentifikasi risiko, kemudian pengukuran risiko dengan menggunakan metode scoring dilakukan berdasarkan pada data historis nasabah dan menggunakan 5C yaitu character, capacity, capital, collateral, dan condition of economic. Setelah itu pemantauan risiko dan langkah terakhir adalah pengendalian risiko.
2. Prosedur pengajuan pembiayaan akad murabahah di Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung adalah sebagai berikut:
 - a. Mengajukan Pembiayaan ke Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

- b. Sebelum pembiayaan dilakukan nasabah diharuskan membuat rekening baru agar dapat mempermudah transaksi.
- c. Mengisi formulir yang di sediakan.
- d. Pihak Bank Mandiri Syariah Kantor Cabng Teluk Betung melakukan survey untuk mengetahui keadaan calon nasabah yang melakukan pembiayaan.
- e. Hasil survey berada di tangan komite pembiayaan yang beranggotakan account officer (AO), kepala cabang, kepala bagian marketing.
- f. Berdasarkan keputusan dan kesepakatan komite pembiayaan maka di putuskan bahwa pengajuan pembiayaan dapat di tolak maupun diterima.
- g. Jika pembiayaan di terima maka bagian support pembiayaan akan membuatkan jadwal pencairan dana.
- h. Kemudian nasabah kembali ke Bank Mandiri Syariah Kantor Cabng Teluk Betung untuk melakukan akad pembiayaan dan kesepakatan kedua belah pihak bersama layanan mitra.
- i. Setelah akad proses pembiayaan dan telah melengkapi semua data yang diperlukan oleh Bank Mandiri Syariah Kantor Cabng Teluk Betung, maka dana pmbiayaan dapat dicairkan dan diserahkan kepada anggota yang mengajukan pembiayaan tersebut.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan yang terdapat pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menyarankan:

1. Peningkatan promosi dan sosialisasi agar masyarakat tertarik dengan produk Pembiayaan Griya BSM pada Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.
2. Memberikan layanan yang lebih baik serta fasilitas terbaik, mengembangkan produk secara inovatif.
3. Peningkatan pelayanan para nasabah dengan senyum, salam, sapa, dan tetap hasanah.
4. Selalu berpegang teguh dengan syariat islam.

Penerapan manajemen yang tepat dan baik, yaitu dengan pelayanan yang memuaskan penambahan sumber daya manusia yang ahli, terampil, dan berkompetensi, pengelolaan laporan keuangan yang tepat dan teliti, strategi pemasaran yang jitu dan tetap sasaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Badrudin. *Dasar-dasar Manajemen*. Bandung: Alfabeta, 2014
- Basalamah, Muhammad Ridwan dan Mohammad Rizal. *Perbankan Syariah*. Malang: Empatdua Media, 2018
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Prenada Media Group, 2013
- Fahmi, Irham. *Bank & Lembaga Keuangan Lainnya*. Bandung: Alfabeta, 2014
- . *Manajemen Strategis Teori Dan Aplikasi*. Bandung: Alfabeta, 2015
- Fathoni, Abdurrahmat. *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta, 2011
- Fordebi, Adesy. *Ekonomi dan Bisnis Islam*. Depok: RajaGrafindo Persada, 2016
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Reasearch*. Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada, 1984
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2011
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2013
- Noor, Juliansyah. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011
- Pandia, Frianto. *Manajemen Dana Dan Kesehatan Bank*. Jakarta: Rineka Cipta, 2012
- Pradja, Djuhaya S. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2013
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010
- Rivai, Veithzal. *Islamic Risk Management For Islamic Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013
- Sudarsono, Heri. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Ekonisia, 2012
- Suharsaputra, Uhar. *Metode Penelitian*. Bandung: Refika Aditama, 2012
- Tersiana, Andra. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Juni, 2018
- Wahyudi, Imam. *Manajemen Risiko Bank Islam*. Jakarta Selatan: Salemba Empat, 2013

LAMPIRAN-LAMPIRAN



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telepon (0725) 41507; Faksimili (0725) 47296;
Website: www.metrouniv.ac.id; email: iaimetro@metrouniv.ac.id

Nomor : B-1433/In.28.3/PP.00.9/08/2019

11 Juni 2019

Lampiran :-

Perihal : **Pembimbing Tugas Akhir**

Kepada Yth:

Drs. Dri Santoso, M.H.

di - Tempat

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dalam rangka membantu mahasiswa dalam penyusunan Proposal dan Skripsi, maka Bapak/Ibu tersebut diatas, ditunjuk masing-masing sebagai Pembimbing I dan II Skripsi mahasiswa :

Nama : Rizky Kurniasari
NPM : 1602080045
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : D3-Perbankan Syariah (D3-PBS)
Judul : Mitigasi Pembiayaan Bermasalah Produk Guna Pada PT. Mandiri Syariah KC. Teluk Betung

Dengan ketentuan :

1. Pembimbing, membimbing mahasiswa sejak penyusunan Proposal sampai selesai Skripsi:
 - a. Pembimbing I, mengoreksi out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi setelah pembimbing II mengoreksi.
 - b. Pembimbing II, mengoreksi prop'osal, out line, alat pengumpul data (APD) dan mengoreksi Skripsi, sebelum ke Pembimbing I.
2. Waktu penyelesaian Skripsi maksimal 4 (empat) semester sejak SK bimbingan dikeluarkan.
3. Diwajibkan mengikuti pedoman penulisan karya ilmiah yang dikeluarkan oleh LP2M Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro.
4. Banyaknya halaman Skripsi antara 40 s/d 70 halaman dengan ketentuan :
 - a. Pendahuluan ± 2/6 bagian.
 - b. Isi ± 3/6 bagian.
 - c. Penutup ± 1/6 bagian.

Demikian disampaikan untuk dimaklumi dan atas kesediaan Saudara diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.



Wakil Dekan Bidang Akd &
Kelembagaan

Mohammad Saleh
MOHAMMAD SALEH

OUTLINE

MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA PADA BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG TELUK BETUNG

HALAMAN SAMPUL

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN ABSTRAK

HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN

HALAMAN MOTTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

HALAMAN KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pertanyaan Penelitian
- C. Tujuan dan Manfaat Penelitian
- D. Metodologi Penelitian
- E. Sistematika Pembahasan

BAB II LANDASAN TEORI

- A. Bank Syariah
 - 1. Pengertian Bank Syariah
 - 2. Prinsip-prinsip Bank Syariah

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan
2. Tujuan Pembiayaan
3. Fungsi Pembiayaan
4. Jenis Pembiayaan
5. Analisa Pembiayaan

C. Mitigasi / Manajemen Risiko

1. Pengertian Mitigasi / Manajemen Risiko
2. Tujuan Manajemen Risiko
3. Proses Manajemen Risiko
4. Jenis-jenis Risiko

BAB III PEMBAHASAN

- A. Gambaran Umum Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang
Teluk Betung
- B. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung
- C. Struktur Organisasi Bank Syariah
- D. Mitigasi Risiko Pembiayaan Produk GRIYA Pada Bank Mandiri
Syariah Kantor Cabang Teluk Betung

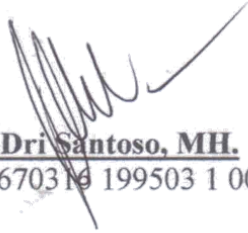
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Pembimbing Tugas Akhir



Drs. Dri Santoso, MH.
NIP. 19670319 199503 1 001

Metro, Desember 2018
Mahasiswa Ybs.



Rizky Kurniasari
NPM. 1602080045

ALAT PENGUMPUL DATA (APD)

MITIGASI RISIKO PEMBIAYAAN PRODUK GRIYA PADA BANK MANDIRI SYARIAH KANTOR CABANG TELUK BETUNG

A. Wawancara

1. Wawancara Kepada *Consumer Branch Retail*

- a. Apa yang dimaksud dengan mitigasi risiko?
- b. Bagaimana langkah-langkah mitigasi risiko di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung?
- c. Bagaimana alur atau proses dari mitigasi risiko di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung?

2. Wawancara Kepada *Junior Branch Retail*

- a. Apa yang dimaksud dengan mitigasi risiko?
- b. Bagaimana langkah-langkah mitigasi risiko di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung?
- c. Apa saja risiko yang muncul pada produk griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung?
- d. Bagaimana prosedur pelaksanaan produk griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung?

B. Observasi

Observasi pada kegiatan pencegahan risiko pembiayaan bermasalah pada Produk Griya Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Teluk Betung.

C. Dokumentasi

1. Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung
2. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung
3. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Teluk Betung



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
UNIT PERPUSTAKAAN**

Jalan Ki Hajar Dewantara Kampus 15 A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
M E T R O Telp (0725) 41507; Faks (0725) 47296; Website: digilib.metrouniv.ac.id; pustaka.iain@metrouniv.ac.id

**SURAT KETERANGAN BEBAS PUSTAKA
Nomor : P-756/ln.28/S/OT.01/07/2019**

Yang bertandatangan di bawah ini, Kepala Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung menerangkan bahwa :

Nama : RIZKY KURNIASARI

NPM : 1602080045

Fakultas / Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/D3 Perbankan Syari'ah

Adalah anggota Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung Tahun Akademik 2018 / 2019 dengan nomor anggota 1602080045.

Menurut data yang ada pada kami, nama tersebut di atas dinyatakan bebas dari pinjaman buku Perpustakaan dan telah memberi sumbangan kepada Perpustakaan dalam rangka penambahan koleksi buku-buku Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan seperlunya.

Metro, 09 September 2019
Kepala Perpustakaan



Drs. Mokhtarjidi Sudin, M.Pd.
NIP. 195808311981031001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id
e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : Rizky Kurniasari
NPM : 1602080045

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D3 PBS
Semester/TA : VII/2019/2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Ada produk. Newberry or Origo	
			Bagaimana Cukup - cukup yg di lakukan pise jalan Korumulat	

Dosen Pembimbing

Mahasiswa Ysb,

Drs. Dri Santoso, MH
NIP. 196703161995031001

Rizky Kurniasari
NPM. 1602080045



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

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id
e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : Rizky Kurniasari
NPM : 1602080045

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D3 PBS
Semester/TA : VII/2019/2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			<i>Amil. S.C.</i> <i>Muzam</i> <i>Reza dkk.</i>	

Dosen Pembimbing

Drs. Dri Santoso, MH
NIP.

Mahasiswa Ysb,

Rizky Kurniasari
NPM. 1602080045



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15 Airingmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Tlp. (0725)41507; Fax. (0725) 47296; Website www.Syariah.metrouniv.ac.id
e-mail: syariah.iain@metrouniv.ac.id

FORMULIR KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

Nama : Rizky Kurniasari
NPM : 1602080045

Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/ D3 PBS
Semester/TA : VII/2019/2020

No	Hari/ Tanggal	Pembimbing	Bimbingan yang dibicarakan	Tanda Tangan
			Ac. di muangemas ker	

Dosen Pembimbing

Drs. Dri Santoso, MH
NIP.

Mahasiswa Ysb,

Rizky Kurniasari
NPM. 1602080045



RIWAYAT HIDUP



Rizky Kurniasari dilahirkan di Gondang Rejo pada tanggal 27 September 1998, merupakan anak pertama dari pasangan Bapak Nurbeni dan Ibu Saringatin.

Pendidikan dasar peneliti di tempuh di SD Negeri 1 Gondang Rejo selesai pada tahun 2010, kemudian melanjutkan di SMP Negeri 2 Pekalongan, selesai pada tahun 2013, sedangkan sekolah Menengah Atas peneliti tempuh di MAN 1 Metro 1 Metro, selesai pada tahun 2016. Kemudian peneliti melanjutkan pendidikan pada Prodi D3 Perbankan Syariah, Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Jurai Siwo Metro dimulai pada Semester I Tahun Ajaran 2016/2017, yang kemudian pada Tahun 2017 STAIN Jurai Siwo Metro beralih status menjadi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Metro Lampung.