

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Paparan Data

1. Sejarah Berdirinya Bank Mandiri Syariah

Bank syariah di Indonesia lahir sejak 1992. Bank syariah pertama di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Pada tahun 1992 hingga 1999, perkembangan Bank Muamalat Indonesia, masih tergolong stagnan. Namun sejak adanya krisis moneter yang melanda Indonesia 1997 dan 1998 BMI satu-satunya bank syariah yang tahan terhadap krisis moneter. Pada 1999, berdirilah Bank Mandiri Syariah yang merupakan konversi dari Bank Susila Bakti. 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 lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999.¹

Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip

¹ Bank Mandiri Syariah, "Sejarah Bank Mandiri Syariah".... (23 Mei 2019)

syariah dengan nama PT Bank Mandiri Syariah sebagai tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No.23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Mandiri Syariah (sekarang Bank Mandiri Syariah). Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Mandiri Syariah secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.²

Kehadiran Bank Mandiri Syariah sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Pendirian Bank Mandiri Syariah menjadi pertaruhan bagi bankir syariah. Bila Bank Mandiri Syariah berhasil maka bank syariah di Indonesia dapat berkembang. Sebaliknya bila Bank Mandiri Syariah gagal, maka besar kemungkinan bank syariah di

² Ibid., (23 mei 2019)

Indonesia akan gagal. Hal ini disebabkan karena Bank Mandiri Syariah merupakan bank syariah yang didirikan oleh bank BUMN milik pemerintah. Ternyata Bank Mandiri Syariah dengan cepat mengalami perkembangan. Pendirian Bank Mandiri Syariah diikuti pendirian beberapa bank syariah atau unit usaha syariah lainnya. Pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.³

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 Mandiri Syariah sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum

³ Ismail, *Perbankan Syariah...*, 2011, 31.

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 Mandiri Syariah. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Mandiri Syariah secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999. PT Bank Mandiri Syariah 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 Mandiri Syariah dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. Bank Mandiri Syariah hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.⁴

2. Visi Dan Misi Bank Mandiri Syariah

a. Visi

“Bank Syariah Terdepan dan Modern”(The Leading & Modern Sharia Bank)”

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

b. Misi

⁴ Bank Mandiri Syariah, “Sejarah Bank Mandiri Syariah”.... (24 mei 2019)

- 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 manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- 5) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

3. Profil Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya

Nama : PT. Bank Syariah Mandiri

Alamat : Jl. Jemur Handayani No. 3

Tlp : (031)8411230

Website : www.syariahmandiri.co.id

Berdiri :1999

4. Produk-produk Bank Mandiri Syariah

a. Produk Pendanaan

- 1) BSm TabunganKu
- 2) Tabungan Berencana
- 3) BSM Deposito
- 4) BSM Tabungan Wadiah
- 5) BSM Tabungan Investa Cindekia
- 6) BSM Tabungan Maburr

b. Produk Pembiayaan

- 1) BSM Griya
 - 2) BSM Implan
 - 3) BSM Pensiun
 - 4) BSM Gadai Emas
 - 5) BSM Cicil mas
- c. Produk Jasa
- 1) BSM Mobile Banking GPRS
 - 2) BSM Card
 - 3) BSM Giro
 - 4) BSM Net Banking

B. Analisis Data

1. Implementasi Pembiayaan Griya Pada Akad Murabahah

Sistem dan konsep yang digunakan pembiayaan Griya yaitu berdasarkan prinsip syariah yang harus sesuai dengan ketentuan Al-Quran dan hadist dalam permasalahan muamalah yang terkait dengan ekonomi Islam. Selain itu, pembayaran harga pembiayaan yang ditentukan berlaku tetap dan tidak berubah setelah akad dan pembayaran DP (down Payment) dengan jangka waktu jelas atau sudah memenuhi syarat lunas DP tersebut, meskipun harga rumah dan nilai biaya pembiayaan mengalami peningkatan harga.

Implementasi pembiayaan griya menerapkan sistem pembelian rumah dengan pembiayaan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Walaupun penerapan pembayaran dilakukan secara angsuran akan tetapi jika konsumen memiliki kemampuan untuk membayar dengan kontan (cash) juga dibolehkan. Pembayaran yang dilakukan dengan cara cash memiliki nilai nominal yang keseluruhan lebih rendah dibanding

membayar secara angsur yang nominalnya lebih besar, hal ini karena membayar secara angsuran memiliki waktu pembayaran yang lebih lama. Dimana dalam pembiayaannya bank sebagai penjual membeli rumah kepada developer maupun non developer sesuai dengan kriteria yang diinginkan oleh nasabah, dengan syarat barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam dan bebas riba.

Kemudian bank mentransparasikan harga perolehan rumah tersebut kepada nasabah, dengan menyertakan margin yang telah disepakati bersama atas harga perolehan rumah tersebut. Nasabah kemudian membayar kepada bank dengan cara cicilan atau sekaligus diakhir waktu kesepakatan pelunasan. Besarnya cicilan akan tetap, tidak berubah, sampai masa pembayaran berakhir. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.⁵

Sedangkan untuk penyerahan rumahnya itu sendiri, bank akan memberikan hak kepada nasabah untuk menempati rumah tersebut jika telah jadi 100%, meskipun angsuran masih tetap berjalan. Serta penyerahan surat-surat terkait pembiayaan akan diserahkan ketika pembiayaan nasabah telah lunas.⁶

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di bank syariah mandiri KC Jemur yaitu dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Syariah Mandiri yaitu dinamakan Pembiayaan Griya BSM. Pembiayaan Griya BSM adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru maupun bekas, dilingkungan developer maupun non developer, dengan sistem murabahah.⁷

⁵ Wawancara Dengan Sales Manajer Bapak Danu Pada Tanggal 14 Mei 2019

⁶ Wawancara Dengan Sales Manager Bapak Danu pada tanggal 14 Mei 2019

⁷ Dokumen Laporan Tahunana Bank Syariah Mandiri Tahun 2016

Pembiayaan konsumtif di bank syariah mandiri adalah terdiri atas pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dan pembiayaan kendaraan pribadi. Di bank syariah mandiri yang lebih unggul dalam pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yaitu dengan presentasi nasabah 47%, sedangkan pembiayaan kendaraan pribadi yaitu sebesar 42%. Dan produk pembiayaan kepemilikan rumah disebut merupakan program dari pemerintahan bersusidi.⁸

Banyak sekarang ini bank yang berbasis syariah melakukan proposi terhadap layanan pembiayaan kepemilikan rumah. Layanan kepemilikan rumah ini sangat menguntungkan bagi nasabah dan bank. Karena seiring bertambahnya waktu dan nilai harga rumah akan terus melambung tinggi, apalagi jika rumah tersebut berada di tempat yang sangat strategis. Pada umumnya mengajukan pembiayaan KPR di Bank Mandiri Syariah ataupun di Bank Konvensional lainnya sama, semuanya memerlukan jaminan, proses dan juga peninjauan yang lainnya. Hanya saja yang membedakan Bank Syariah Mandiri dengan Bank Konvensional yaitu pada tingkat suku bunga dan akad yang digunakan.⁹

2. Penerapan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Griya Pada Akad Murabahah dalam Menekan Kredit Macet

Proses penerapan manajemen risiko merupakan yang komprehensif yang meliputi penciptaan lingkungan manajemen yang kondusif, memelihara pengukuran risiko yang efisien, proses mitigasi dan monitoring, serta menciptakan sistem kontrol internal yang memadai.

⁸ Wawancara dengan Sales Asistent Bu Puput pada tanggal, 14 Mei 2019

⁹ Wawancara dengan Sales Asistent Bu Puput pada tanggal 14 Mei 2019

Kurangnya pengawasan kredit yang dilakukan oleh pihak bank menyebabkan terjadinya penyalahgunaan kredit oleh nasabah, misalnya kredit KPR yang seharusnya pembiayaan griya tersebut lancar melakukan pembayaran, maka tidak akan timbul terjadinya kredit macet. Debitur mempunyai itikat kurang baik yaitu debitur dengan sengaja membayar kredit tidak tepat waktu. Debitur melakukan cidera janji yang disebabkan debitur mengalami gagal usaha, sehingga menyebabkan debitur tidak dapat lagi membayar angsuran kredit tepat pada waktunya.

Penerapan manajemen risiko di Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan PBI NO 13/23/PBI/2011 tentang penerapan manajemen risiko bagi bank umum syariah dan unit usaha syariah dan berdasarkan standar operasional prosedur yang diterapkan oleh Bank Syariah Mandiri KC Jemur, sebagai langkah untuk meminimalisir terjadinya risiko pembiayaan. Secara struktural kegiatan manajemen risiko perusahaan berada dalam wilayah tanggung jawab direktur risiko dan kepatuhan yang membawahi satuan kerja manajemen risiko yakni divisi manajemen risiko.¹⁰

Risiko yang terjadi dari pinjaman adalah pinjaman yang tertunda atau ketidakmampuan peminjam untuk membayar kewajiban yang telah dibebankan, untuk mengantisipasi hal ini maka bank syariah harus mampu menganalisis kemacetan suatu fasilitas pembiayaan disebabkan oleh 2 faktor yaitu:

1. Faktot Internal

Dalam hal ini pihak bank pembiayaan kurang teliti baik dalam mengecek kebenaran dan keaslian dokumen maupun salah dalam melakukan perhitungan dengan rasio-rasio yang ada. Akibatnya apa yang seharusnya terjadi, tidak diprediksi sebelumnya. Dapat

¹⁰ Wawancara dengan sales Asistent Bu Puput pada tanggal 14 Mei 2019

juga diakibatkan kolusi dari pihak analisis dengan pihak debitur sehingga analisisnya dilakukan tidak objektif. Kemacetan internal antara lain disebabkan

- a. Tidak tersedianya petugas khusus untuk melakukan pembinaan nasabah, sehingga munculnya indikasi seorang nasabah akan menjadi nasabah pembiayaan KPR bermasalah, tidak dapat diantisipasi pada saat nasabah tersebut mulai menunggak.
- b. Luasnya wilayah kerja Bank Syariah Mandiri Surabaya, dimana lokasi perumahan kebanyakan terletak di luar Surabaya, sehingga cukup menyulitkan dan memakan waktu dalam upaya menyelesaikan pembiayaan KPR Bermasalah.

2. Faktor Eksternal

Kemacetan yang disebabkan oleh nasabah diakibatkan 2 hal yaitu:

- a. Adanya unsur kesengajaan, artinya nasabah sengaja tidak mau membayar kewajiban kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan dengan sendiri bermasalah atau macet
- b. Adanya unsur tidak sengaja, artinya nasabah memiliki kemauan untuk membayar akan tetapi tidak mampu dikarenakan usaha yang dibiayai terkena musibah misalnya banjir atau kebakaran.

Terdapat lima langkah untuk meraih kedamaian dalam konflik. Apapun sumber masalahnya, lima langkah berikut ini bersifat mendasar

1. Pengenalan

Kesenjangan antara keadaan yang ada diidentifikasi dan bagaimana keadaan yang seharusnya. Satu-satunya yang menjadi perangkap adalah kesalahan dalam mendeteksi (tidak mempedulikan masalah atau menganggap ada masalah padahal sebenarnya tidak ada).

2. Diagnosis

Inilah langkah yang terpenting. Metode yang benar dan telah diuji mengenai siapa, apa, mengapa, dimana, dan bagaimana berhasil dengan sempurna. Pusatkan perhatian pada masalah utama dan bukan pada hal-hal sepele.

3. Menepakati suatu solusi

Kumpulkanlah masukan mengenai jalan keluar yang memungkinkan dari orang-orang yang terlibat di dalamnya. Saringlah penyelesaian yang tidak dapat diterapkan atau tidak praktis. Jangan sekali-kali menyelesaikan dengan cara yang tidak terlalu baik. Carilah yang terbaik.

4. Pelaksanaan

Ingatlah bahwa akan selalu ada keuntungan dan kerugian. Hati-hati, jangan biarkan pertimbangan ini terlalu mempengaruhi pilihan dan arah kelompok.

5. Evaluasi

Penyelesaian itu sendiri dapat melahirkan serangkaian masalah baru. Jika penyelesaiannya tampak tidak berhasil, kembalilah ke langkah-langkah sebelumnya dan cobalah lagi.

Dalam bukunya Muhammad mengatakan dari ketentuan Bank Indonesia, strategi penyelesaian berdasarkan prinsip syari'ah dilakukan penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah dengan cara sebagai berikut, yaitu :

1. *Rescheduling*

Yaitu debitur diberikan keringanan dalam memperpanjang jangka waktu kredit dan jangka waktu angsuran. Sehingga debitur mempunyai waktu yang lebih lama

untuk mengembalikannya dan angsuran pun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

2. *Reconditioning*

Yaitu mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti : penundaan pembayaran sampai waktu tertentu.

a. Penundaan pembayaran margin sampai waktu tertentu, maksudnya hanya margin yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayar seperti biasa.

b. Penurunan margin, maksudnya penurunan margin akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.

c. Pembebasan margin yaitu diberikan kepada nasabah dalam pertimbangan nasabah sudah akan mampu lagi membayar pembiayaan tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjaman sampai lunas.

3. *Restructuring*

Dengan menambah jumlah kredit dan equity yaitu dengan menyeter uang tunai dan uang tambahan dari pemilik