

**PROSEDUR PENGELOLAAN BARANG JAMINAN
PEMBIAYAAN BERMASALAH SEBELUM
LELANG DI PT BNI SYARIAH KANTOR
CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

**OLEH:
JULMIATI**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2020 M/1441 H**

**PROSEDUR PENGELOLAAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN
BERMASALAH SEBELUM LELANG DI PT BNI SYARIAH
KANTOR CABANG BANJARMASIN**

SKRIPSI

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana
dalam Ilmu Ekonomi Islam**

**Oleh
JULMIATI
1501160171**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2020 M/1441 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Julmiati

NIM : 1501160171

Jurusan/Prodi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan hasil pengambilalihan tulisan atau hasil pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika dikemudian hari terbukti ia merupakan duplikat, tiruan, plagiat atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, 11 September 2019

Yang membuat pernyataan



JULMIATI
1501160171

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan
Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang di
PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin
Ditulis Oleh : Julmiati
NIM : 1501160171
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Jurusan : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2018/2019
Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 15 November 1996
Alamat : Jl Alalak Utara RT. 002 RW. 001 No. 49

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 11 September 2019

Pembimbing I



Dr. Mahmud Yusuf, M.SI
NIP.19790126200604 1002

Pembimbing II



Annisa Sayyid, SHI, M.SI
NIP. 19830526201101 2007

Mengetahui:

Ketua Jurusan Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin



PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: **“PROSEDUR PENGELOLAAN BARANG JAMINAN PEMBIAYAAN BERMASALAH SEBELUM LELANG DI PT BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANJARMASIN”**. Ditulis oleh Julmiati, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari

Banjarmasin pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 21 Februari 2020

dan dinyatakan **LULUS** dengan predikat: A (80,9)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Antasari Banjarmasin

Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI

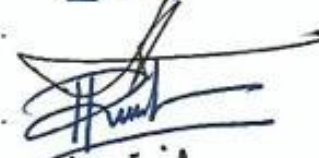
NIP. 196006091988031003

Tim Penguji

Nama

1. Dr. Mahmud Yusuf, M.
2. Hariyanto, S.E., M.M.
3. Rohana Faridah, S.E., M.M.
4. Elida Maharani, SEI., MM.

Tanda Tangan

1. 
2. 
3. 
4. 

ABSTRAK

Julmiati, 2019. “*Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang Di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin*”. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Dr. Mahmud Yusuf, M.Si. (II) Annisa Sayyid, SHI., M.Si.

Kata Kunci : Prosedur Pengelolaan, Barang Jaminan, Pembiayaan Bermasalah, Lelang

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya pembiayaan di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yang bermasalah dan barang jaminannya yang akan dilelang oleh PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin kepada pihak KPKNL atau pihak bank sendiri, tapi harus melalui prosedur pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang terlebih dahulu.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Penelitian ini berlokasi pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin Jl. Jenderal Ahmad Yani Km. 4 No 385 Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Sumber data berasal dari RRA (*Recovery Remedial Assistant*) dan OP (*Operational Manager*).

Berdasarkan hasil penelitian pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin bahwa tentang prosedur pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang yaitu. Pertama pengelolaan barang jaminan yang pembiayaan nasabah yang telah menunggak diatas 90 hari tunggakan akan dikelola oleh unit RR (*Recovery Remedial / Kolektabilitas 3* (diragikan) / NPF, Survey dan Dokumentasi, Taksasi, Pengusulan nilai Limit harga jual agunan, Pengecekan dokumen berharga berupa dokumen kepemilikan dan pengikatan untuk persyaratan permohonan lelang di KPKNL. Sebelum jaminan didaftarkan tempat lelang biasanya bank mempunyai cara yaitu Restrukturisasi istilah dalam perbankan membuat pembiayaan tersebut bisa jalan lagi apakah atau dengan *reschedule* (jangka waktu diperpanjang) atau angsurannya diperkecil tetapi jumlah sisa pokoknya tetap hanya saja ada kenaikan setiap tahunnya. Kedua kendala yang sering dihadapi oleh pihak PT BNI Syariah dalam prosedur pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah adalah yang berkaitan dengan nasabah dan benda jaminan seperti: Barang jaminan masih dihuni, kendaraan yang dijadikan jaminan tidak ada ditempat, jaminan masih dalam proses balik nama dan pengikatan hak tanggungan.

MOTO

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا ج

*Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan
kesanggupannya.*

(QS.Al-Baqarah: 286)

JANGAN MENUNGGU. TAKKAN PERNAH ADA WAKTU YANG

TEPAT

(Napoleon Hill)

KATA PERSEMBAHAN

Skripsi ini ku persembahkan untuk:

Abah, uma, dan Kakak-Kakak tercinta

Yang selalu mencurahkan kasih sayang tiada batas, terima kasih atas semua keringat yang telah menetes untuk berjuang dengan penuh keikhlasan, ketulusan yang tak kenal lelah dan batas waktu. Abah, uma ku tercinta terima kasih sudah memberikan aku kehidupan hingga aku bisa seperti ini. Untuk kakak-kakak ku tercinta terima kasih kalian juga sudah ikut berjuang demi aku, terima kasih karena kalian sudah memberikan aku kesempatan untuk menyelesaikan studi kuliah aku.

Sahabat Tercinta

Yang selalu ada menemani dalam susah maupun senang. Terima kasih sudah menjadi sahabat terbaikku dalam waktu yang cukup singkat ini.

PEDOMAN TRANSTERASI ARAB-LATIN

Fenom konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Sesuai dengan Lampiran Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut.

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal		zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	Ṭa'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	Ge
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
و	Wau	W	We
ه	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Yā'	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدين	Ditulis	<i>muta'qqin</i>
عدة	Ditulis	<i>‘iddah</i>

3. Ta'marbutah

a) Apabila dimatikan ditulis h.

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak dapat diperlukan bagi kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salad, zakat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaanya kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة لأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al auliya’</i>
--------------	---------	---------------------------

b) Apabila ta’ marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakātul-ḥitri</i>
------------	---------	----------------------

4. Vokal Pendek

ـَ	Kasrah	Ditulis	<i>I</i>
ـَ	Fathah	Ditulis	<i>A</i>
ـُ	Dammah	Ditulis	<i>U</i>

5. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif - جا هلية	Ditulis	<i>ā - jāhiliyyah</i>
2.	Fathah+ ya’mati - يسعى	Ditulis	<i>ā- yas ‘ā</i>
3.	Kasrah + ya’mati - كريم	Ditulis	<i>I - karim</i>
4.	Dammah + wawu mati - فروض	Ditulis	<i>û - furud</i>

6. Vokal Rangkap

1.	Fathah + ya’ mati - بينكم	Ditulis	<i>ai- Bainakum</i>
2.	Fathah + wawu mati قول	Ditulis	<i>au- Qaulun</i>

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	Ditulis	<i>a'antum</i>
أَعْدَة	Ditulis	<i>u'iddah</i>
لَنْ شَكَرْتُمْ	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

8. Kata sandang alif + lam

a) Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “al”.

الْقُرْآن	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
الْقِيَاس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b) Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

السَّمَاء	Ditulis	<i>as-Samā</i>
الشَّمْس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

ذَوِي الْفُرُوضِ	Ditulis	<i>Ẓawī al-furud</i> atau <i>Ẓawil furud</i>
أَهْلُ السُّنَّةِ	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i>

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan penelitian dengan judul “Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan Strata 1 Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin. Dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari hambatan dan kesulitan, namun berkat bimbingan, bantuan, nasihat, dan saran serta kerjasama dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan tersebut akhirnya dapat diatasi.

Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan, baik aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan. Semua ini didasarkan dari keterbatasan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, sudah sepatutnya penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Rektor UIN Antasari Banjarmasin, Bapak Prof. Dr. Mujiburahman, MA.
2. Bapak Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Bapak Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI.
3. Ketua Jurusan Perbankan Syariah, Bapak H. Haris Faulidi Asnawi, Lc., MSI.
4. Dosen pembimbing Bapak Dr. Mahmud Yusuf, M.SI dan Ibu Annisa Sayyid, SHI., M.SI yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini.

5. Seluruh dosen dan karyawan-karyawati Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak memberikan ilmu dan layanan administrasi yang baik selama penulis menjadi mahasiswa dan membantu kelancaran penulis sampai penyelesaian skripsi ini .
6. Kepala UPT perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin dan kepala perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam beserta seluruh karyawan-karyawati yang banyak membantu penulis dalam melengkapi literatur-literatur yang diperlukan.
7. Pemimpin beserta seluruh pihak BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yang telah banyak membantu dalam memberikan informasi yang diperlukan penulis selama penelitian.
8. Seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah bersedia memberikan masukan dan bantuan untuk penyusunan skripsi ini.

Dengan menyadari sifat kekurangan manusia, maka tentu dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan, dan penulis berharap nantinya akan ada yang dapat lebih menyempurnakan lagi penulisan skripsi ini. Semoga skripsi ini mendapat berkah dan ridho Allah swt. Sehingga dapat memberikan manfaat bagi pembaca, khususnya bagi diri penulis sendiri. Amiin ya Rabbal ‘aalamiin.

Banjarmasin, 11 September 2019
Penulis

Julmiati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
MOTO.....	vi
KATA PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Signifikansi Penelitian.....	9
E. Definisi Operasional.....	10
F. Kajian Pustaka.....	12
G. Sistematika Penelitian.....	14
BAB II PROSEDUR PENGELOLAAN, BARANG JAMINAN, PEMBIAYAAN BERMASALAH DAN LELANG	
A. Prosedur Pengelolaan.....	16
1. Pengertian Prosedur Pengelolaan.....	16
2. Faktor-faktor Prosedur Pengelolaan.....	17
3. Prinsip-prinsip Manajemen Pengelolaan.....	18
B. Barang Jaminan.....	18
1. Pengertian Barang jaminan.....	18
2. Jenis Barang Jaminan.....	20
3. Syarat-syarat dan Manfaat Barang Jaminan.....	23
4. Sifat Perjanjian Barang Jaminan.....	25

5. Bentuk dan Substansi Perjanjian Jaminan.....	26
C. Pembiayaan Bermasalah.....	27
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah.....	27
2. Faktor Penyebab Timbulnya Pembiayaan Bermasalah.....	29
3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....	35
4. Jenis-jenis Pembiayaan.....	37
5. Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah..	38
D. Lelang.....	43
1. Definisi Lelang.....	43
2. Jenis-jenis Lelang.....	45
3. Bentuk dan Penawaran dalam Lelang.....	45
4. Proses Pelaksanaan Lelang.....	46
5. Lelang dalam Perspektif Islam.....	47
BAB III	METODE PENELITIAN
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	49
B. Lokasi Penelitian.....	50
C. Subjek dan Objek Penelitian.....	50
D. Jenis dan Sumber Data.....	51
E. Teknik Pengumpulan Data.....	52
F. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data.....	53
G. Tahapan Penelitian.....	54
BAB IV	PENYAJIAN DATA DAN LAPORAN PENELITIAN
A. Penyajian Data.....	62
B. Analisis Data.....	70
BAB V	PENUTUP
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	77
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Struktur Organisasi PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.	61
Gambar 4. 2 Prosedur Pengelolaan	66