# PROBLEMATIKA DALAM PENGELOLAAN PRODUK PEMBIAYAAN PRODUKTIF PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN

## SKRIPSI

**OLEH**
**SITI RAHMAH**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI**
**BANJARMASIN**
**2018 M/1439 H**

# PROBLEMATIKA DALAM PENGELOLAAN PRODUK PEMBIAYAAN PRODUKTIF PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN

**SKRIPSI**

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

**Oleh:**
**Siti Rahmah**
**1401160373**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI**
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**
**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH**
**BANJARMASIN**
**2018 M/1439 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

| | |
|---|---|
| Nama | : Siti Rahmah |
| NIM | : 1401160373 |
| Tempat/Tgl.Lahir | : Jone, 24 Desember 1995 |
| Jurusan | : Perbankan Syariah |
| Fakultas | : Ekonomi dan Bisnis Islam |

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

Banjarmasin, 09 Mei 2018

Yang membuat pernyataan,

Siti Rahmah

**PERSETUJUAN**

| | |
|---|---|
| Skripsi yang berjudul | : Problematika dalam Pengelolaan Produk Pembiayaan Produktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin |
| Ditulis oleh | : Siti Rahmah |
| NIM | : 1401160373 |
| Fakultas | : Ekonomi dan Bisnis Islam |
| Program | : Strata Satu (S-1) |
| Jurusan | : Perbankan Syariah |
| Tahun Akademik | : 2017/2018 |
| Tempat dan Tanggal Lahir | : Jone, 24 Desember 1995 |
| Alamat | : Jalan A. Yani Km. 4,5 Komp. Bulan Mas, Gang Bulan Mas 2, No. 4, Kel. Pekapuran Raya, Kec. Banjarmasin Timur, Kalimantan Selatan. |

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, 09 Mei 2018

Pembimbing I,

Dr. H. M. Hanafiah, M. Hum.
NIP. 19590205 198603 1 006

Pembimbing II,

Abdul Hafiz Sairazi, SHI., MHI.
NIP. 19781118 200312 1 005

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

H. Haris Faulidi Asnawi, Lc., MSI.
NIP. 19790410 200501 1 010

## PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: "Problematika dalam Pengelolaan Produk Pembiayaan Produktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin", ditulis oleh Siti Rahmah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 06 Juni 2018

Dinyatakan LULUS dengan predikat: ( A)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin,

Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI.
NIP. 19600609 198803 1 003

**Tim Penguji**

| Nama | Tanda Tangan |
|---|---|
| 1. Dr. H. M. Hanafiah, M. Hum. (Ketua) | 1. |
| 2. Pati Matu Jahra, S.Ag., MSI. (Anggota) | 2. |
| 3. Rohana Faridah, SE., MM. (Anggota) | 3. |
| 4. Lutpi Sahal, SHI., MSI. (Anggota) | 4. |

# ABSTRAK

**Siti Rahmah**. 2018. *Problematika dalam Pengelolaan Produk Pembiayaan Produktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin*. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Dr. H. M. Hanafiah, M. Hum., (II) Abdul Hafiz Sairazi, SHI., MHI.

**Kata Kunci**: Problematika, Pengelolaan, Pembiayaan Produktif.

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya pembiayaan konsumtif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin berbanding dengan pembiayaan produktif yang jumlahnya relatif kecil, dengan demikian menjadi terobosan yang menarik untuk dibahas lebih lanjut. Penelitian ini bertujuan untuk mengungkap permasalahan dalam pengelolaan produk pembiayaan produktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, dan mencari tahu sebab terjadinya problematika pembiayaan serta mencari solusi dalam penyelesaian terhadap problematika pembiayaan tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan, dengan sifat deskriptif kualitatif. Data yang diperoleh merupakan hasil dari wawancara dengan karyawan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, kemudian dideskripsikan dalam bentuk narasi. Data yang diperoleh diklasifikasikan dan dianalisis, kemudian disajikan.

Berdasarkan hasil temuan penulis, pembiayaan produktif yang masih aktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yaitu Pembiayaan Konstruksi disebut dengan Konstruksi Yasa Griya (KYG). Adapun problematika dalam pengelolaan pembiayaan produktif, yaitu pengembang (developer) kabur, proyek yang terbengkalai dari pihak pengembang (developer), penjualan yang diterima kurang laku, peruntukan dana KYG tidak sesuai, dan sengketa tanah dari pihak pengembang (developer), sedangkan kendala yang menyebabkan problematika tersebut yaitu dari beberapa risiko baik yang dilakukan oleh pihak bank maupun nasabah. Solusi untuk menanggapi problematika tersebut yaitu dengan cara meminimalkan risiko. Pertama, memaksimalkan prinsip 5C yang sudah diterapkan, menghindari risiko operasional yang diakibatkan oleh bank kemudian meminimalkan risiko yang diakibatkan oleh nasabah. Adapun bentuk penyelesaian untuk menanggapinya yaitu apabila nasabah tidak dapat menyelesaikan pembiayaan maka pihak bank akan melakukan tindakan pengambilan aset yakni, mencari investor baru kesesama rekan bisnis (developer) dan terakhir melakukan pelelangan.

# MOTO

"Hidup adalah Pilihan, Bijaklah dalam Memilih"

"Belajar Berbagi untuk Menjadi Pribadi yang Taat"

"*Man Jadda Wajada*, siapa yang bersungguh-sungguh pasti berhasil"

"Ikhtiar, Tawakkal, Sabar, Syukur"

"Dunia adalah tempat ujian, berani menghadapi dunia, berani menghadapi ujian. Takut menghadapai ujian jangan hadapi dunia, takut menghadapi dunia, mati saja" (Ust. Abdul Somad).

"Menuntut Ilmu adalah Taqwa. Menyampaikan Ilmu adalah Ibadah. Mengulang-ulang Ilmu adalah Dzikir. Mencari Ilmu adalah Jihad." (Imam Al-Ghazali).

## KATA PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللهِ الرَّ حْمَنِ الرَّ حِيْمِ

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah Subhanallahu wa Ta'ala dengan segala rahmat dan hidayahNya tak lupa pula salawat serta salam teruntuk Nabi Muhammad Shallalahu 'alaihi wassalam dengan segala keberkahan dan atas kehendak Allah, saya selaku penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan hasil yang baik sesuai harapan saya.

Tak lupa pula skripsi ini juga saya persembahkan untuk kedua orang tua (Mama, Bapak) di kampung halaman yang selalu membantu dan senantiasa mendoakan saya di sini (Banjarmasin) untuk bisa menyelesaikan kewajiban saya dalam menuntut ilmu, juga untuk kaka/adik (Sahril, Susi dan Suami, Alfi, Ikhsan) yang telah membantu dan selalu menghibur untuk tetap semangat dalam menyelesaikan studi, dan terimakasih juga untuk keluarga besar, teman-teman yang juga turut mendoakan dan memberi semangat untuk segera menyelesaikan studi agar bisa pulang dan berkumpul bersama lagi.

Kemudian, saya juga sangat berterima kasih kepada Bapak Dr. H. M. Hanafiah, M. Hum. selaku pembimbing I dan Bapak Abdul Hafiz Sairazi, SHI., MHI. selaku pembimbing II atas bimbingan dan arahannya kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini sampai akhir. Tanpa bimbingan dan arahan dari Bapak, mungkin saya akan kebingungan dalam menyelesaikannya, dan tak lupa kepada semua pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu tanpa mengurangi rasa hormat saya sebagai penulis.

Terakhir untuk teman-teman seperjuangan, teman-teman di kos, dan khususnya untuk teman-teman di Lokal C Perbankan Syariah angkatan 2014 yang sudah menjadi keluarga baru saya di Perantauan, terima kasih atas kesediaan kalian dalam membantu, menyemangati, memotivasi satu sama lain, keceriaan yang diberikan, perbedaan yang indah dan saya berharap, semoga ukhuwah kita selalu terjalin walaupun nantinya tidak bisa bertatap muka kembali.

*Jazākumullāhu khoiiron katsīron.* Semoga Allah membalas segala kebaikan yang kalian berikan kepada saya. *Amīn Yā Rabbal 'Ālamīn.*

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Fonem 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 lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

### 1. Konsonan Tunggal

| Huruf Arab | Nama | Huruf Latin | Keterangan |
|---|---|---|---|
| ا | Alif | Tidak dilambangkan | Tidak dilambangkan |
| ب | Ba’ | B | Be |
| ت | Ta’ | T | Te |
| ث | Ṡ’ | Ṡ | 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 | Ża | Ż | Zet (dengan titik di atas) |
| ر | Ra | R | Er |
| ز | Zai | Z | Zet |
| س | Sin | S | Es |
| ش | Syin | Sy | Es dan ye |
| ص | Ṣad | Ṣ | Es (dengan titik di bawah) |
| ض | Ḍad | ḍ | De (dengan titik di bawah) |
| ط | Ṭa | Ṭ | Te (dengan titik di bawah) |
| ظ | Ẓa | Ẓ | Zet (dengan titik dibawah) |
| ع | ‘Ain | ‘ | Koma terbalik di atas |
| غ | Gain | G | Ge |
| ف | Fa | F | Ef |
| ق | Qaf | Q | Qi |
| ك | Kaf | K | Ka |
| ل | Lam | L | ‘el |
| م | Mim | M | ‘mm |
| ن | Nun | N | ‘en |
| و | Waw | W | We |
| ه | Ha’ | H | Ha |
| ء | Hamzah | ‘ | Apostrof |
| ئ | Ya’ | Y | Ye |

**2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap**

| | | |
|---|---|---|
| متعقد ين | Ditulis | *Muta'aqqidin* |
| عدة | Ditulis | *'iddah* |

**3. Ta'marbutah**

a) Apabila dimatikan ditulis h.

| | | |
|---|---|---|
| هبة | Ditulis | *Hibbah* |
| جزية | Ditulis | *Jizyah* |

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap kedalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang "a" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis h.

| | | |
|---|---|---|
| كرامةالأولياء | Ditulis | *Karāmah al auliyā'* |

b) Apabila ta' marbutah hidup dengan harakat, fatha, kasrahdan dammah ditulis t.

| | | |
|---|---|---|
| زكاة الفطر | Ditulis | *Zakātul-fitri* |

**4. Vokal Pendek**

| | | |
|---|---|---|
| ◌َ | Kasrah | *I* |
| ◌ِ | Fathah | A |
| ◌ُ | Dammah | U |

**5. Vokal Panjang**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Fathah + alif - جاهلية | Ditulis | *ā- jāhiliyyah* |
| 2 | Fathah + ya'mati - يسعى | Ditulis | *ā- yas 'ā* |
| 3 | Kasrah + ya'mati - كريم | Ditulis | *ī - karīm* |
| 4 | Dammah + wawu mati - فروض | Ditulis | *ū -furūd* |

**6. Vokal Rangkap**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | Fathah + ya' mati - بينكم | Ditulis | ai – *Bainakum* |
| 2 | Fathah + wawu mati - قول | Ditulis | au –*Qaulun* |

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

| | | |
|---|---|---|
| أأنتم | Ditulis | *a' antum* |
| أعدت | Ditulis | *u' iddat* |
| لئن شكرتم | Ditulis | *La'in syakartum* |

**8. Kata sandang alif + lam**

a) Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf "al".

| | | |
|---|---|---|
| القرأن | Ditulis | *al - Qur'ān* |
| القياس | Ditulis | *al - Qiyās* |

a) Apabila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf "al" nya.

| | | |
|---|---|---|
| السماء | Ditulis | *as- Sama* |
| الشمس | Ditulis | *asy- Syams* |

**9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat**

| | | |
|---|---|---|
| ذوي الفروض | Ditulis | *Żawī al- furūd atau Żawil furūd* |
| أهل السنة | Ditulis | *ahl as-sunnah atau ahlussunnah* |

# KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

الْحَمْدُ لِلّٰهِ رَبِّ الْعَالَمِيْنَ. الصَّلاَ ةُ وَالسَّلاَ مُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِيْنَ. سَيِّدِنَا وَمَوْلَانَا مُحَمَّدٍ وَ عَلَى أٰلِهِ وَصَحْبِهِ اَجْمَعِيْنَ، اَمَّا بَعْدُ.

Segala puji bagi Allah swt. karena atas rahmat, hidayah serta inayah-Nya pulalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, salawat serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad saw., beserta para keluarga, sahabat dan pengikut beliau hingga akhir zaman.

Penulis menyadari, dalam tahap penyelesaian naskah skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin memberikan penghargaan setinggi-tingginya dan mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, bimbingan, nasehat dan saranserta kerjasama yang diberikan kepada penulis selama pembuatan karya tulis ini. Penulis dengan tulus hati mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah berkenan mengesahkan skripsi ini.
2. Bapak H. Haris Faulidi Asnawi, Lc., MSI., selaku Ketua Jurusan Perbankan Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang telah berkenan menyetujui skripsi ini.

3. Bapak Dr. H. M. Hanafiah, M. Hum., selaku pembimbing I dan Bapak Abdul Hafiz Sairazi, SHI., MHI., selaku pembimbing II yang telah memberi arahan dan bimbingan dari awal hingga akhir penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin atas bimbingan dan asuhan dalam memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
5. Perpustakaan Pusat UIN Antasari Banjarmasin dan Perpustakaan Fakultas beserta seluruh karyawan dan karyawati yang telah banyak membantu penulis dalam melengkapi apa yang diperlukan.
6. Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian, beserta para karyawan/karyawati yang telah memberikan informasi/data terkait permasalahan yang penulis teliti.
7. Kedua orang tua, kakak dan adik serta seluruh keluarga tercinta, yang selalu memberikan motivasi, semangat dan dorongan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung telah ikut andil dalam membantu kelancaran penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa karya tulis ini masih jauh dari kata sempurna, karenanya penulis sangat mengharapkan kritik dan juga saran yang membangun guna penyempurnaan pembuatan karya tulis ilmiah ini. Semoga karya tulis ilmiah yang penulis susun ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan mendapat berkah dari Allah swt. *Amīn Yā Rabbal 'Ālamīn.*

Banjarmasin, 09 Mei 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

Halaman


**HALAMAN JUDUL** ..... **i**
**HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN** ..... **ii**
**HALAMAN PERSETUJUAN** ..... **iii**
**HALAMAN PENGESAHAN** ..... **iv**
**ABTRAK** ..... **v**
**MOTO** ..... **vi**
**KATA PERSEMBAHAN** ..... **vii**
**PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA** ..... **viii**
**KATA PENGANTAR** ..... **xi**
**DAFTAR ISI** ..... **xiv**
**DAFTAR TABEL** ..... **xvi**
**DAFTAR GAMBAR** ..... **xvii**

**BAB I PENDAHULUAN** ..... **1**
A. Latar Belakang ..... 1
B. Rumusan Masalah ..... 8
C. Tujuan Penelitian ..... 8
D. Signifikasi Penelitian ..... 9
E. Definisi Operasional ..... 10
F. Kajian Pustaka ..... 11
G. Sistematikan Penelitian ..... 13

**BAB II MANAJEMEN DAN PEMBIAYAAN** ..... **16**
A. Pembiayaan ..... 16
1. Pengertian Pembiayaan Produktif ..... 16
2. Jenis-jenis Pembiayaan ..... 18
3. Jenis-jenis Pembiayaan Produtif ..... 20
4. Akad Pembiayaan Produktif ..... 21
B. Manajemen Pembiayaan Bank Syariah ..... 26
1. Pengertian Manajemen Islam ..... 26
2. Pengertian Manajemen Pembiayaan ..... 30
3. Landasan Hukum Manajemen Pembiayaan ..... 30
4. Penyusunan Rencana Pembiayaan ..... 32
5. Analisis Pembiayaan ..... 34
6. Manajemen Risiko Pembiayaan ..... 38
7. Pelunasan dan Penyelesaian Pembiayaan ..... 43

**BAB III METODE PENELITIAN** ..... **47**
A. Jenis, Sifat dan Lokasi Penelitian ..... 47
B. Data dan Sumber Data ..... 47
C. Teknik Pengumpulan Data ..... 48
D. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data ..... 49
E. Tahapan Penelitian ..... 50

**BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA** ..... **53**
A. Gambaran PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ..... 53
1. Sejarah Ringkas Bank Tabungan Negara Syariah ..... 53
2. Visi dan Misi Lembaga ..... 55
3. Struktur Organisasi dan Personalia ..... 56
4. *Jobs Description* ..... 57
5. Produk dan Jasa ..... 64
B. Penyajian Data ..... 66
1. Gambaran Pengelolaan Pembiayaan Produktif Pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ..... 66
2. Sebab Problematika dalam Pengelolaan Produk Pembiayaan Produktif ..... 73
3. Solusi atas Problematika Pengelolaan Produk Pembiayaan Produktif ..... 74
C. Analisis Data ..... 75
1. Gambaran umum problematika yang ada dalam pengelolaan produk pembiayaan produktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ..... 75
2. Sebab terjadinya problematika yang ada dalam pengelolaan produk pembiayaan produktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ..... 79
3. Solusi atas problematika dalam pengelolaan produk pembiayaan produktif pada PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ..... 82

**BAB V PENUTUP** ..... **85**
A. Simpulan ..... 85
B. Saran ..... 87

**DAFTAR PUSTAKA** ..... **88**
**LAMPIRAN-LAMPIRAN** ..... **91**
**DAFTAR RIWAYAT HIDUP** ..... **108**

# DAFTAR TABEL

1. Tabel 4.1 Kelengkapan Data Pemohon Pembiayaan Konstruksi ..... 69

## DAFTAR GAMBAR


1. Gambar 2.1 Proses Akad Pembiayaan Musyarakah ..... 25
2. Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ..... 56
3. Gambar 4.2 Proses Pengajuan Pembiayaan Produktif ..... 70