

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN
BERMASALAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG
KENDARI MT HARYONO**



SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi Pada Program Studi Perbankan Syariah

Oleh

HERINA

NIM: 17050102011

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI

2021



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KENDARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Sultan qaimuddin no. 17 Telp/fax 0401 3193710

Email. Febi_iain@yahoo.c0.id-Website: <http://febi.iainkendari.ac.id>

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Hasil Penelitian yang berjudul “**Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari Mt Haryono**” yang ditulis oleh **Herina, NIM. 17050102011**, Mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah (PBS), Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam (FEBI), Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari, telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing I dan pembimbing II, untuk selanjutnya siap mengikuti ujian skripsi. Demikian persetujuan ini diberikan untuk proses selanjutnya.

Kendari, 18 Oktober 2021

Pembimbing I

Dr Hj. Umami Kalsum, M.Ag

NIP. 197401092005012001

Pembimbing II

Dra. Beti Mulu M. Pd.I

NIP.196312311992032010



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KENDARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jln. Sultan Qaimuddin No. 17 Kelurahan Baruga - Kota Kendari

Telp/Fax (0401) 3193710 E-mail: iainkendari@yahoo.co.id

Website: <http://iainkendari.ac.id>

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi berjudul “**Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono**” yang ditulis oleh saudari **HERINA**, NIM **17050102011**, mahasiswa Program Studi **Perbankan Syariah** Fakultas **Ekonomi dan Bisnis Islam** IAIN Kendari, telah diuji dan dipertahankan dalam sidang **Skripsi** yang diselenggarakan pada hari **Kamis** tanggal **04 November 2021** dan dinyatakan telah dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar **Sarjana Ekonomi (SE)** pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.

Kendari, 13 Desember 2021 M
9 Jumadil Awal 1443 H

Dewan Penguji Skripsi

Ketua : **Dr. Hj. Ummi Kalsum M.Ag**

(.....)

Sekretaris : **Dra. Beti Mulu M. Pd.I**

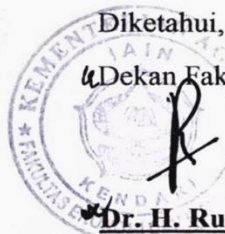
(.....)

Anggota 1 : **Dr. Wahyuddin Maguni SE M.Si**

(.....)

Anggota 2 : **Nurjannah S. Kom, M.Pd,**

(.....)



Diketahui,

u Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

R
Dr. H. Rusdin Muhalling, M. EI

NIP: 196310292000031001

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa segala informasi dalam skripsi berjudul “*Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono*” di bawah bimbingan Dr. Hj. Ummi Kalsum M.Ag, dan Dra. Beti Mulu M.Pd. I, telah diperoleh dan disajikan sesuai dengan peraturan akademik dan kode etik IAIN Kendari. Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi. Semua sumber rujukan yang digunakan dalam skripsi ini telah disebutkan di dalam daftar pustaka. Dengan penuh kesadaran saya menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri. Jika kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiasi, dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Kendari, 22 Oktober 2021

Penulis



Herina

NIM.17050102011

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Institut Agama Islam Negeri Kendari, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Herina
NIM : 17050102011
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Kendari Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di
Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono”**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Institut Agama Islam Negeri Kendari berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Kendari

Pada Tanggal : 24 Oktober 2021

Yang menyatakan

Herina

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah Swt yang selalu memberikan nikmat bagi hambanya baik nikmat kesehatan, kekuatan dan nikmat iman, serta atas limpahan berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono”. Shalawat serta salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad saw yang telah berjuang untuk menyampaikan ajaran islam sehingga kita sebagai umat islam mendapatkan petunjuk menuju jalan yang lurus baik di dunia maupun di akhirat kelak.

Penulisan tugas akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi strata satu (S1) pada program studi Perbankan Syariah fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari. Penulis menyadari bahwa dalam penyelesaian Hasil Penelitian ini tentunya banyak kesulitan dan hambatan yang telah dihadapi peneliti baik dari segi waktu, pikiran, tenaga maupun financial, namun penulis yakin bahwa setiap kesabaran harus dibarengi dengan kerja keras dan doa yang ikhlas. Dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai pihak yang berjasa baik moral maupun material, untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih dan penghargaan kepada kedua orang tua saya tercinta Ayahanda Ibrahim dan Ibu saya Nurhayati yang telah mengandung, melahirkan, merawat, menyekolahkan dan mendukung penulis hingga kejenjang perguruan tinggi, serta kepada adik saya Zakir Munawar yang

senantiasa mendukung saya dalam penulisan hasil penelitian ini. Motivasi dan doa yang tulus yang diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan hasil penelitian ini.

Dengan segala ketulusan hati penulis mengucapkan banyak terimakasih serta penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Faizah Binti Awad, M.Pd selaku Rektor Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari yang telah memberikan dukungan sarana dan prasarana dan fasilitas serta kebijakan yang mendukung penyelesaian studi penulis ini.
2. Bapak Dr H. Rusdin Muhalling M.Ei selaku Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Kendari yang telah memberikan dukungan..
3. Ibu Nurjannah, S.Kom, M.Pd, selaku ketua prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Kendari, yang senantiasa selalu memberikan dukungan dan motivasi kepada para mahasiswa.
4. Ibu Dr. Hj. Ummi Kalsum M.Ag selaku pembimbing I dan ibu Dra. Betti Mulu M. Pd.I selaku pembimbing II yang telah bersedia membimbing dan sabar memberikan masukan serta motivasi dan semangat kepada penulis sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Kepada bapak Dr. Wahyudin Maguni SE, M.Si selaku penguji 1 (satu) dan ibu Nurjannah, S.Kom, M.Pd selaku penguji 2 (dua) yang senantiasa tak pernah bosan dan lelah dalam memberikan petunjuk dan bimbingan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.

6. Bapak Tilman, S.Sos., M.M, sebagai kepala perpustakaan IAIN Kendari dan seluruh staf yan telah memfasilitasi penulis dalam mengakses sumber pustaka dalam penyelsaian skripsi ini.
7. Kepada Pegawai Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Kendari MT Haryono yan telah membatu dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada seluruh dosen dan tenaga kependidikan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kendari yang ramah dan cekatan dalam melayani setiap keluhan penulis dalam menyelesaikan skripsi.
9. Kepada rekan-rekan program studi Perbankan Syariah angkatan 2017 saya ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya. Terkhusus kepada sahabat-sahabat saya Martini, Sriresky, Aisyah, Mega, Irma, Idha, Desi, Masni, Yeni, Satri, Jumi serta teman-teman yang lainnya, terima kasih atas bantuan dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan hasil penelitian ini.

Penulis berharap semoga bantuan dan berbagai upaya yang telah disumbangkan kepada penulis mendapat pahala yang setimpal di sisi Allah SWT dan tetap mendapat lindungan-Nya dalam menjalankan aktivitas sehari-hari. Akhirnya, penulis memohon ampunan kepada Allah SWT atas segala khilaf baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Kendari, 24 Oktober 2021

Herina
Nim. 17050102011

ABSTRAK

Herina, NIM. 17050102011. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari). Dibimbing oleh: Dr. Hj. Ummi Kalsum M.Ag dan Dra. Beti Mulu M.Pd.I

Penelitian ini membahas tentang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono yang rumusan masalah : (1) Bagaimana upaya-upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono?. (2) Bagaimana eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono?.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya-upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono dan untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono.

Jenis penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Kualitatif dengan menggunakan penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teknik Analisis data yang dilakukan menggunakan teknik reduksi data (data reduction). Penyajian data, dan verifikasi/penarikan kesimpulan dengan pengujian keabsahan data menggunakan teknik triangulasi sumber, triangulasi teknik dan triangulasi waktu.

Hasil penelitian menerangkan bahwa upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan dengan tiga tahap yakni melalui: pertama: pendekatan kekeluargaan dengan cara pihak bank melakukan kunjungan kepada nasabah untuk menganalisis penyebab terjadi pembiayaan bermasalah, kemudian bank akan melakukan musyawarah untuk menemukan solusi penyelesaian pembiayaan bermasalah. Kedua: melalui restrukturisasi pembiayaan dilakukan dengan penjadwalan kembali, persyaratan kembali, dan penataan kembali. Dan ketiga: melalui jalur eksekusi jaminan yang merupakan upaya penyelesaian terakhir yang dapat dilakukan oleh pihak bank dengan menjual barang jaminan melalui jalur litigasi atau badan hukum dan melalui penjualan di bawah tangan atau non litigasi. Jaminan hak tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Kata Kunci:, Eksekusi , Jaminan, Hak Tanggungan, Pembiayaan Bermasalah

ABSTRAC

Herina,, NIM. 17050102011. Execution of Mortgage Guarantee on Problem Financing at Bank Syariah Indonesia Kendari Branch Office. Supervised by: Dr. Hj. Ummi Kalsum M.Ag and Dra. Beti Mulu M.Pd.I

This study discusses the Execution of Mortgage Guarantees on Problem Financing at Bank Syariah Indonesia Kendari MT Haryono Branch Office. (2) How is the execution of mortgage guarantees on non-performing financing at Bank Syariah Indonesia Kendari MT Haryono Branch Office?.

This study aims to determine the efforts to resolve non-performing financing at Bank Syariah Indonesia Kendari MT Haryono Branch Office and to determine the implementation of mortgage guarantee execution on problematic financing at Bank Syariah Indonesia Kendari Branch Office MT Haryono.

This type of research is a qualitative descriptive research using field research. Data collection techniques are carried out using interview, observation, and documentation techniques. Data analysis techniques are carried out using data reduction techniques (data reduction). Data presentation, and verification/drawing conclusions with testing the validity of the data using source triangulation techniques, triangulation techniques and time triangulation.

The results of the study explain that efforts to resolve non-performing financing can be carried out in three stages, namely through: first: a familial approach by which the bank visits customers to analyze the causes of problematic financing, then the bank will conduct deliberation to find solutions for solving problem financing. Second: through financing restructuring carried out by rescheduling, reconditioning, and realigning. And third: through the execution of collateral which is a last resort that can be done by the bank by selling collateral through litigation or legal entities and through underhand sales or non-litigation. Mortgage guarantees are regulated in Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage on land and objects related to land.

Keywords: Execution, Guarantee, Mortgage, Non-performing Financing

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINILITAS	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Fokus Penelitian	4
1.3 Rumusan Masalah	4
1.4 Tujuan Penelitian.....	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	4
1.6 Definisi Operasional.....	5
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu Yang Relevan.....	7
2.2 Landasan Teori	11
2.2.1 Teori Eksekusi.....	11
2.2.2 Teori Jaminan.....	16
2.2.3 Pembiayaan Bermasalah	30
2.2.4 Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah	45
2.3 Kerangka Pikir.....	52
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelian Dan Pendekatan Penelitian	55
3.2 Waktu Dan Tempat Penelitian	55
3.3 Data Dan Sumber Data.....	56
3.4 Teknik Pengumpulan Data	57

3.5 Teknik Analisis Data	58
3.6 Pemeriksaan Keabsahan Data	59
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN	
4.1 Deskripsi Hasil Penelitian	61
4.1.1 Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono	61
4.2 Hasil Penelitian.....	70
4.2.1 Upaya-Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono	70
4.2.2 Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono	80
4.3 Pembahasan	89
4.3.1 Upaya-Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono	91
4.3.2 Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono	93
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan.....	99
5.2 Saran.....	100
5.3 Litimasi Penelitian.....	100
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Bagan 2.3	: Kerangka Pikir	54
Bagan 5	: Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono.....	69
Tabel 4.2.1	: Kolektibilitas Nasabah.....	74
Tabel 4.2.2	: Perbandingan Nasabah Pembiayaan Bermasalah Dan Nasabah Yang Jaminannya Dieksekusi	83
Tabel 4.2.2	: Perbandingan Pembiayaan Nasabah Yang Jaminannya Dieksekusi.....	83



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Nama Informan
Lampiran 2 : Pedoman Wawancara
Lampiran 3 : Dokumentasi

