

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Pembiayaan bermasalah pada dunia perbankan merupakan permasalahan yang cukup berpengaruh dalam pembangunan ekonomi suatu negara. Tingginya angka pembiayaan bermasalah dapat memberikan dampak yang cukup serius dalam perekonomian. Akibatnya bank mengurangi kemampuan perbankan melakukan ekspansi kredit atau pembiayaan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Pengurangan ekspansi kredit atau pembiayaan dapat menyebabkan terjadinya krisis. Sehingga di dunia perbankan setiap negara harus mampu melakukan manajemen risiko dengan baik.

Pembiayaan bermasalah atau (*Non Performing Financing*) merupakan risiko yang timbul akibat dari nasabah yang gagal atau tidak mampu dalam mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan (Malayu, 2006). Potensi pembiayaan bermasalah merupakan risiko yang dapat muncul sewaktu-waktu yang dapat menyebabkan potensi kerugian operasional dan likuiditas serta menurunnya pendapatan operasional perbankan syariah, sehingga diperlukan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah. Strategi penyelesaian pembiayaan yang dapat ditempuh oleh bank salah satunya dengan melakukan eksekusi jaminan.

Disemua bank baik itu bank konvensional maupun bank syariah dalam menjalankan kegiatan pembiayaan atau kredit dibutuhkan suatu pengamanan yang diawali pada saat perencanaan untuk memberikan pembiayaan. Pengamanan ini perlu dilakukan sedemikian rupa karena erat kaitannya dengan risiko oleh karena

itulah bank dilarang memberikan pembiayaan atau kredit tanpa jaminan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan ditetapkan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah harus di dasari dengan keyakinan bahwa nasabah mampu untuk mengembalikan angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan yang disepakati. Maka untuk mengantisipasi adanya kerugian yang mungkin saja timbul dalam kegiatan pembiayaan, bank harus menetapkan kebijakan sebagai langkah antisipasi sedini mungkin, yaitu sejak dini mempertimbangkan memberikan pembiayaan yaitu dengan adanya jaminan yang dimiliki oleh nasabah (Maulana, 2014). Jaminan ini sekaligus sebagai bentuk kepercayaan pihak bank kepada pihak nasabah.

Terdapat beberapa jenis jaminan yang digunakan sebagai penjamin dalam pembiayaan salah satunya yaitu Jaminan Hak Tanggungan. Jaminan Hak Tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan kreditur kepada debitur berupa tanah termasuk benda yang terdapat di atas tanah sebagai pelunas hutang jika terjadi gagal bayar seperti jaminan berupa sertifikat tanah, rumah atau bangunan.

Berdasarkan hasil observasi, pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono pembiayaan bermasalah merupakan hal yang sulit dihindari oleh bank. Pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Dari hasil wawancara pada salah satu pegawai Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono, jika terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak bank melakukan beberapa cara dalam penyelesaiannya. Pihak bank akan memberikan surat peringatan kepada pihak nasabah, namun jika pihak nasabah tidak mampu menyelesaikannya maka pihak bank akan melakukan eksekusi

jaminan sebagai puncak piramida penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa eksekusi merupakan pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut. (Desti Natalia, 2021).

Eksekusi jaminan yang dapat dilakukan oleh pihak bank yaitu salah satunya dengan melakukan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan. Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan diatur di dalam Pasal 20 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang dimana didalam peraturan tersebut sudah dijelaskan tentang aturan yang bisa dilakukan apabila terjadi eksekusi hak tanggungan. Dalam praktiknya eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan sistem lelang jaminan. Lelang terhadap benda jaminan merupakan alternatif terakhir apabila tidak mampu menyelesaikan kewajibannya (Supriyadi, 2020). Lelang jaminan dapat dilakukan dengan melelang jaminan ke KPKNL (Kantor Pelayanan Kekakayaan Negara dan Lelang) atau Balai Lelang Swasta.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penelitian ini dilatarbelakangi oleh ketertarikan peneliti terhadap penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, serta peneliti ingin mengetahui bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono. Maka penulis tertarik untuk melakukan pengkajian lebih dalam mengenai **“Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono”**.

## **1.2 Fokus Penelitian**

Bedasarkan latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini memfokuskan pada upaya-upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah serta eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono.

## **1.3 Rumusan Masalah**

Bedasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka perumusan masalah dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimanakah upaya-upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono?
2. Bagaimana eksekusi jaminan hak tanggungan pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono!

## **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui upaya-upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono.
2. Untuk mengetahui eksekusi jaminan hak tanggungan pembiayaan bermasalah yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono.

## **1.5 Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi perkembangan keilmuan dibidang kebanksentralan khususnya yang berkaitan

dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan pembaca mengenai eksekusi jaminan Hak Tanggungan di lembaga keuangan perbankan syariah.

### 1.6 Definisi Operasional

Definisi operasional menjelaskan tentang pengertian kata-kata penting untuk menghindari kekeliruan tentang arti kata yang dimaksud. Pengertian kata-kata dimaksud diuraikan sebagai berikut:

#### 1. Eksekusi

Eksekusi merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dijalankan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara.

#### 2. Jaminan

Jaminan merupakan harta benda milik debitur yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi atau gagal bayar terhadap pihak debitur.

#### 3. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan kreditur kepada debitur berupa tanah termasuk benda yang terdapat di atas tanah sebagai pelunas hutang jika terjadi gagal bayar. Misalnya seperti menjaminkan sertifikat tanah, sertifikat rumah atau bangunan.

#### 4. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah keadaan di mana nasabah dalam hal ini debitur tidak mampu membayar sejumlah uang dari harga yang disepakati.

