

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu Yang Relevan

Berdasarkan penelurusan yang telah dilakukan oleh peneliti bahwa sudah banyak yang telah melakukan penelitian mengenai pembiayaan bermasalah, akan tetapi setiap rujukan ataupun penelitian yang dilakukan memiliki perbedaan dalam fokus pembahasan berkaitan dengan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Adapun penelitian yang relevan dengan penelitian ini secara ringkas akan diuraikan:

1. Nur Idhofi Rahmad, dalam penelitiannya yang mengenai “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 (Studi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang)”. Penelitian yang di laksanakan pada tahun 2019 ini bertujuan untuk mengetahui apakah proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008. Dan berdasarkan penelitian disimpulkan bahwa proses eksekusi jaminan yang di lakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 (Rahmad, 2019). Perbedaan antara penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sekarang yakni pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nur Idhofi Rahmad pada tahun 2019 ini, memfokuskan pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam persepektif Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008. Sedangkan pada penelitian sekarang peneliti lebih memfokuskan pada penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui eksekusi

jaminan hak tanggungan. Adapun persamaannya sama-sama membahas tentang eksekusi jaminan.

2. Dr. Hj. Nita Triana, M.Si, dalam penelitiannya yang berjudul "Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama Purbalingga" pada tahun 2016. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Purbalingga telah berjalan sesuai dengan amanah dari Undang- Undang secara Substansi Pelaksanaan putusan eksekusi merupakan akhir dari suatu perkara yang merupakan hasil dari apa yang dituntut oleh penggugat yang diputuskan melalui pengadilan Agama (Triana, 2016). Perbedaan antara penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sekarang yakni pada fokus penelitian. Sedangkan pada penelitian sekarang peneliti lebih memfokuskan pada penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan. Adapun persamaannya sama-sama membahas tentang eksekusi jaminan.
3. Ulfa Suseni, dalam penelitiannya yang berjudul "Analisis Pelaksanaan Eksekusi Agunan Di KSPPS Tamziz Bina Utama Wonosobo" yang dilaksanakan pada tahun 2017. Dalam penelitian ini menunjukkan faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah adanya masalah keluarga, usaha anggota keluarga kurang lancar, karakter anggota keluarga yang kurang baik, anggota meninggal dunia dan *force major*. Penyelesaian pembiayaan bermasalah di KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah) Tamzis Bina Utama Wonosobo salah satunya digunakan dengan cara eksekusi agunan. Namun, sebelum melakukan eksekusi agunan, KSPPS

(Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah) Tamzis Bina Utama melakukan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah terlebih dahulu. Setelah dilakukan berbagai upaya tetapi pembiayaan bermasalah tetap tidak bisa diselamatkan, maka dilakukan eksekusi agunan menggunakan cara penjualan dibawah tangan dan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) (Suseni, 2017). Perbedaan antara penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sekarang yakni pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ulfa Suseni pada tahun 2017 pada penelitiannya yang dilakukannya memfokuskan pada pelaksanaan eksekusi agunan di KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah) Tamzis Bina Utama Wonosobo, penelitian terdahulu ini lebih mengkaji pada penyebab pembiayaan bermasalah serta analisis pelaksanaan eksekusi agunan. Sedangkan pada penelitian sekarang peneliti lebih memfokuskan pada penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan. Adapun persamaan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian sekarang yakni sama-sama membahas tentang eksekusi jaminan atau agunan.

4. Mei Shinta Hardiyanti, pada penelitiannya yang berjudul “Sistem Eksekusi Jaminan Dan Solusi Pada Pembiayaan Musyarakah Di BPRS Insan Aceh Tamiang”. Penelitian yang dilakukan pada tahun 2020 ini bertujuan untuk mengetahui sistem eksekusi jaminan pada BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) Insan Aceh Tamiang. Dalam penelitian ini, menggunakan metode kualitatif deskriptif dan jenis data yang digunakan merupakan data primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebelum eksekusi jaminan

dilakukan, BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) Insan Aceh Tamiang memberikan solusi kepada nasabah seperti: (1) *Rescheduling*, (2) *Reconditioning*, (3) *Restructuring*. Dan eksekusi jaminan yang diterapkan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) Insan Aceh Tamiang dilakukan dengan cara menjual barang jaminan milik nasabah dengan mempertemukan ketiga pihak yaitu: pihak BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah), pembeli dan pemilik barang jaminan sebagai penjual (Hardiyanti, 2020). Perbedaan antara penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang sekarang yakni pada penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Mei Shinta Hardiyanti pada tahun 2020 dalam penelitiannya yang dilakukannya memfokuskan pada solusi yang diberikan oleh pihak BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah) Insan Aceh Tamiang sebelum melakukan eksekusi serta memfokuskan pada sistem eksekusi jaminan pada pembiayaan musyarakah. Sedangkan pada penelitian sekarang peneliti lebih memfokuskan pada penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan. Adapun persamaannya sama-sama membahas tentang eksekusi jaminan.

5. Lilis Nur Jannah pada tahun 2019 dengan judul penelitian “Strategi Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Produk Griya Ib Hasanah Di Bank Bni Syariah Cabang Kendari”. Penelitian lapangan dengan metode deskriptif kualitatif ini menghasilkan kesimpulan bahwa faktor penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah pada produk griya iB hasanah di BNI Syariah Cabang Kendari adalah kemampuan membayar menurun, bangkrut, pemutusan hubungan kerja, nasabah melarikan diri, peraturan pemerintah adapun Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk *Griya Ib*

Hasanah di BNI Syariah Cabang Kendari adalah dengan menggunakan dua tahap pendekatan, 1) *stay strateg* dengan melakukan R3 *rescheduling* (penjadwalan ulang), *reconditioning* (persyaratan ulang), *restructuring* (penataan ulang). 2) *Exii strategy* dengan melakukan litidigasi (Jannah, 2019). Persamaan penelitian terdahulu yang relevan ini dengan penelitian yang sekarang yakni sama-sama membahas tentang cara penyelesaian pembiayaan bermasalah. Sedangkan perbedaan penelitian terdahulu yang relevan ini dan penelitian sekarang yakni dalam hal fokus penelitiannya, penelitian terdahulu yang relevan fokus pada penyelesaian pembiayaan bermasalah pada produk Griya IB Hasanah pada bank, sedangkan pada penelitian sekarang memfokuskan pada penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan penjabaran mengenai penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dan penelitian yang sekarang maka disimpulkan bahwa masing-masing penelitian mempunyai titik fokus dan lokasi penelitian yang berbeda.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Teori Eksekusi

a. Pengertian Eksekusi

Dari segi terminologi, eksekusi dalam bahasa Belanda yang berasal dari kata *Executie* yang berarti menjalankan putusan hakim. Adapun dari istilah hukum, pengertian eksekusi pada intinya tidak jauh berbeda dengan arti etimologi, yaitu menjalankan putusan atau pelaksanaan putusan. Tujuan eksekusi adalah agar putusan pengadilan yang telah menetapkan hak seseorang dan menghukum orang lain agar mengembalikan hak tersebut yang dilaksanakan tidak secara suka rela

dapat diterima dengan baik oleh penerima hak yang sebenarnya. Eksekusi merupakan penyitaan berdasarkan putusan yang ditetapkan (Triyanto H. S., 2016).

Adapun berikut ini pengertian eksekusi menurut para ahli diantaranya sebagai berikut:

Menurut Ridwan Syahrani, bahwa ekekusi/pelaksanaan putusan Pengadilan tidak lain adalah realisasi dari pada apa yang merupakan kewajiban dari pihak yang dikalahkan untuk memenuhi suatu prestasi yang merupakan hak dari pihak yang memenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan.

Ridwan Syahrani membagi jenis-jenis eksekusi terdiri yakni sebagai berikut:

- 1) Eksekusi riil
- 2) Eksekusi untuk melakukan suatu perbuatan
- 3) Eksekusi membayar sejumlah uang (Ngadenan, 2010).

Menurut R. Subekti mengatakan, eksekusi merupakan upaya pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan putusan, lebih lanjut dikemukakannya bahwa pengertian eksekusi atau pelaksanaan putusan mengandung arti pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan hukum. Eksekusi terbagi menjadi tiga yakni :

- 1) Eksekusi rill
- 2) Eksekusi melakukan suatu perbuatan (Desti Natalia, 2021).

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. Eksekusi menurut Sudikno Mertokusumo terbagi menjadi tiga yakni :

- 1) Eksekusi rill
- 2) Eksekusi putusan yang menghukum untuk membayar sejumlah uang
- 3) Eksekusi putusan yang menghukum untuk melakukan suatu perbuatan (Ngadenan, 2010).

Menurut M. Yahya Harahap, eksekusi merupakan tindakan hukum yang dilakukan pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, juga merupakan aturan atau tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi menurut M. Yahya Harap di bagi menjadi dua yakni:

- 1) Eksekusi rill
- 2) Eksekusi membayar sejumlah uang (Desti Natalia, 2021)

Dan menurut Soepomo, eksekusi merupakan hukum yang mengatur cara dan syarat-syarat yang dipakai oleh alat-alat negara guna membantu pihak yang berkepentingan untuk menjalankan putusan hakim, apabila yang kalah tidak bersedia dengan sukarela memenuhi putusan yang tidak ditentukan dalam undang-undang. Eksekusi terbagi menjadi tiga jenis yakni:

- 1) Eksekusi rill
- 2) Eksekusi melakuakn perbuatan
- 3) Eksekusi membayar sejumlah uang (Ngadenan, 2010).

b. Dasar Hukum Eksekusi

Eksekusi pada dunia perbankan, dilakukan apabila terjadi pembiayaan atau kredit bermasalah dengan jalan menjual atau melelang. Eksekusi merupakan

sanksi yang diberikan kepada nasabah yang bermasalah dan tidak memiliki itikad baik untuk melunasi angsurannya. Pada prinsipnya eksekusi terhadap pembiayaan bermasalah dilakukan dengan lelang dimuka umum. Dasar hukum eksekusi terhadap jaminan yaitu yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3210k. Pdr. 1984 yang melarang kantor lelang untuk melakukan eksekusi, tanpa adanya penetapan pengadilan. Selain itu, dasar hukum eksekusi juga mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia dan Fatwa DSN MUI, yakni sebagai berikut:

1. Undang-Undang Republik Indonesia

Eksekusi atau disebut juga pelaksanaan putusan hakim. Eksekusi diatur dalam Undang-Undang HIR/R.Bg, yakni :

- a. Pasal 195 sampai 208 dan 224 HIR atau Pasal 206 Sampai Pasal 240 dan 258 R.Bg.
- b. Pasal 225 HIR/ Pasal 259 R.Bg yang mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan menghukum tergugat untuk melakukan suatu perbiauatan tertentu.
- c. Pasal 180 HIR/Pasal 191 R.Bg yang mengatur pelaksanaan putusan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*).
- d. Pasal 1198 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hipotik merupakan hak kebendaan yang tetap melekat di atas benda hipotik ditangan siapa benda itu berda.
- e. Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1908.
- f. Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

2. Fatwa DSN MUI

Eksekusi merupakan sanksi yang diberikan kreditur kepada debitur yang cidera janji atau gagal bayar. Sanksi diberikan kepada nasabah yang mampu yang menunda-nunda pembayaran pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Berdasarkan fatwa DSN MUI No. 7/DSN/MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda pembayaran, terdapat beberapa ketentuan umum mengenai sanksi tersebut yakni:

- 1) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
- 2) Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan oleh *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- 3) Nasabah yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- 4) Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- 5) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- 6) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

c. **Macam-Macam Eksekusi**

Putusan hakim yang diktumnya bersifat *Condemnatoir* saja yang dapat dimintakan eksekusi. Menurut Sudikno Mertokusumo ada tiga macam jenis pelaksanaan putusan (eksekusi), yaitu :

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Dalam eksekusi ini prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam pasal 196 HIR atau pasal 206 Rbg.
2. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Eksekusi ini diatur dalam pasal 225 HIR atau pasal 259 Rbg. Orang tidak dapat dipaksa memenuhi prestasi berupa perbuatan, akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat meminta pada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi Riil yaitu pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Dalam hal orang yang dihukum oleh hakim untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi perintah tersebut, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada juru sita supaya dengan bantuan Panitera pengadilan dan kalau perlu dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap tersebut dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. Eksekusi ini diatur dalam pasal 1033 Rv. Sedangkan dalam HIR hanya mengenal eksekusi riil ini dalam penjualan lelang, termuat dalam pasal 200 ayat 11 HIR/pasal 218 Rbg (Ngadenan, 2010).

2.2.2 Teori Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Secara umum, jaminan atau agunan adalah harta benda milik debitur yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak kreditur. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh

debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah (Kartika, 2016).

Menurut Usman (2008) mengatakan istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi hutang kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya (Triyanto H. S., 2016).

Jaminan disebut juga sebagai agunan. Agunan adalah jamnan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan nasabah penerima fasilitas (Abdul W. M, 2021). Adapun pengertian agunan menurut ketentuan Pasal 1 angka 26 UU Perbankan Syariah yang dikutip oleh A. Wangsawidjaja Z. adalah jaminan tambahan yang meliputi barang bergerak dan barang tidak bergerak saja. Menurut Salim HS dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* yang dikutip oleh Anton Suyatno, selain jaminan dikenal juga dengan istilah agunan. Istilah agunan ini terdapat dalam Undang-Undang Perbankan. Agunan di dalam konteks ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*) yang diajukan oleh debitur kepada bank dan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas dari bank (Suseni, 2017).

Sedangkan pengertian jaminan menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah agunan atau tanggungan, sedangkan jaminan menurut UU

Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998, diberi arti lain, yaitu keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan (Triyanto H. S., 2016).

b. Fungsi Jaminan

Produk pembiayaan dalam lembaga keuangan merupakan produk yang memiliki tingkat risiko yang cukup tinggi oleh karena itu dalam melakukan praktiknya diperlukan jaminan sebagai benteng keselamatan jika terjadi pembiayaan bermasalah. Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu:

1. Untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut.
2. Sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/ pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immateriil* tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat ke bendaan (*materiil*) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out* (Kartika, 2016).

c. Syarat-Syarat Jaminan Dalam Pembiayaan

Untuk sahnya suatu jaminan, mayoritas ilmuwan hukum Islam memberikan ketentuan sebagai berikut:

1. Harus ada pemberi jaminan (*ar-Rahn*)
2. Harus ada yang menerima jaminan yaitu yang memberikan utang (*almurtahin*).
3. Harus cakap berbuat hukum. Artinya dapat menanggung hak dan kewajiban. Menurut Imam Hanafi, anak kecil (*mumayiz*) dapat melakukan transaksi ar-Rahn dengan persetujuan walinya.
4. Harus ada ijab dan qabul.

Adapun untuk sahnya jaminan harus ada:

1. Persetujuan antara yang memberikan jaminan dan yang menerima jaminan atau orang yang memberikan utang. Persetujuan itu mencakup hal-hal yang dapat memperlancar hubungan utang piutang antara kreditur dan debitur. Oleh karena itu persyaratan-persyaratan yang bertentangan atau yang menghambat tujuan adanya jaminan adalah tidak diperbolehkan, yang menjadikan tidak sahnya jaminan.
2. Harus ada utang piutang. Jaminan adalah untuk menjamin suatu utang. Oleh karena itu tidak ada jaminan tanpa utang piutang. Untuk adanya jaminan maka dipersyaratkan adanya utang piutang. Dengan demikian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang dalam literatur hukum berat disebut dengan perjanjian *asessoir*. Dalam hukum Islam adanya utang ini dipersyaratkan;

- (a) Bahwa utang merupakan kewajiban debitur yang harus dilunasi kepada kreditur;
- (b) Bahwa utang tersebut boleh dilunasi dengan jaminan, jika ternyata kemudian debitur ingkar janji;
- (c) Bahwa utang yang dijamin itu harus jelas dan tertentu. Artinya dalam jumlah yang jelas dan utang tertentu.

3. Harus ada harta yang dijadikan jaminan

Harta yang dijadikan jaminan itu harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- (a) Barang yang dijadikan jaminan dapat dijual;
- (b) Nilai barang jaminan adalah seimbang dengan utang;
- (c) Barang jaminan harus bernilai harta dan dapat dimanfaatkan dalam pengertian mempunyai manfaat. Maka minuman ganja misalnya, tidak dapat dijadikan jaminan karena tidak mempunyai manfaat, meskipun mempunyai nilai harta;
- (d) Barang jaminan adalah jelas dan tertentu wujud dan jenisnya; Barang jaminan adalah milik sah orang yang berutang;
- (e) Barang jaminan tidak terkait dengan hak orang lain (Harahap, 2006)

d. Sistem penilaian jaminan

Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat-pejabat pembiayaan (*Account Officer*). Namun dalam rangka melaksanakan dual control, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (*Loan Officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai transaksi barang jaminan. Nilai jaminan merupakan nilai aktiva yang dipergunakan sebagai jaminan untuk pinjaman ataupun jenis-jenis kredit lain. Nilai jaminan umumnya dipertimbangkan sebagai jumlah maksimum

kredit yang dapat diberikan terhadap penggadaian aktiva tersebut. Dengan mengingat posisi mereka sendiri, kreditor biasanya menetapkan nilai jaminan yang lebih rendah dari nilai pasarnya. Ini dilakukan untuk menyediakan pengamanan bila terjadi keadaan tidak dapat membayar, dan masing-masing kreditor akan menentukan besar penyesuaian penurunan harga pasar yang ada. Bilamana tidak ada nilai pasar yang tidak dapat diestimasi, nilai jaminan ditentukan berdasarkan pertimbangan semata-mata, dengan kreditor berada diposisi yang bisa menentukan margin pengaman sebesar mungkin yang dianggap baik dalam situasi tertentu.

Jaminan utama pinjaman adalah kelayakan dari usaha itu sendiri, sedangkan jaminan tambahan ada dua yaitu jaminan material dan non material. Jaminan material berupa sertifikat tanah, BPKB , sertifikat deposito dan bukti pemilikan lainnya. Sedangkan jaminan non material berupa *personal guarantie* dan *corporate guarantie*. Untuk menghindari terjadinya pemalsuan bukti pemilikan, maka sebelum dilakukan pengikatan harus diteliti mengenai status yuridisnya bukti pemilikan dan orang yang menjaminkan. Hal ini diperlukan untuk menghindari gugatan oleh pemilik jaminan yang sah (Yana, 2018).

e. Macam-Macam Jaminan Dalam Pembiayaan

Jaminan dalam pembiayaan merupakan salah bentuk keyakinan atau kepercayaan pihak bank kepada calon nasabah. Jaminan terbagi menjadi dua jenis yakni:

1. Jaminan berdasarkan bentuknya.

Terdapat 2 jenis jaminan yang digunakan sebagai jaminan atas pembiayaan yaitu jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dan

jaminan perorangan timbul dari perjanjian yang bertujuan untuk adanya kepastian hukum bagi kreditor atas pelunasan utang atau pelaksanaan suatu prestasi tertentu sebagaimana telah diperjanjikan oleh debitur atau pihak ketiga, jaminan secara yuridis materiil mempunyai fungsi untuk pelunasan utang apabila debitur ingkar janji (Niken Prasetya, 2015). Berikut ini penjelasan mengenai jaminan kebendaan dan jaminan perorangan:

(a) Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang dikaitkan dengan benda-benda tertentu, berupa benda bergerak dan tidak bergerak, baik milik debitur sendiri atau milik pihak ketiga, yang secara suka rela diserahkan sebagai jaminan atas utang debitur (Riyanto', 2015). Dalam jaminan kebendaan benda obyek jaminan khusus diperuntukan sebagai upaya preventif untuk berjaga-jaga apabila suatu ketika terjadi debitur ingkar janji. Pemilikan benda obyek jaminan tidak beralih kepada kreditor karena terjadinya penjaminan tersebut. Dengan demikian dalam perjanjian jaminan kebendaan, benda tetap menjadi milik debitur, benda hanya disiagakan untuk berjaga-jaga terhadap kemungkinan terjadi debitur ingkar janji (Niken Prasetya, 2015). Jaminan kebendaan dikategorikan menjadi 4 yaitu sebagai berikut:

1) Hak Tanggungan

Hak tanggungan dapat dikaitkan dengan teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum mengandung pengertian bahwa terdapat suatu usaha untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak yang diperoleh sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan memberikan perlindungan hukum kepada pihak

kreditor, apabila terbukti debitor cidera janji. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Menurut Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 menentukan bahwa Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya (Djamil, 2012).

2) Hipotik

Hipotek adalah salah satu lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa barang tidak bergerak. Hipotik diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUHPerdara serta Undang-Undang No. 17/2008 tentang Pelayaran. Akan tetapi, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, objek jaminan utang berupa tanah sudah tidak dapat diikat dengan hipotik. Hipotik pada saat ini hanya digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang ditunjukan oleh peraturan perundang-undangan lain, antara lain misalnya kapal dan pesawat udara (Riyanto', 2015).

3) Fidusia

Jaminan fidusia adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak bisa dibebani

dengan hak tanggungan (Purwanto, 2012). Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan atas suatu benda yang dapat difidusiakan tersebut berdasarkan kepercayaan yang penguasaannya tetap dilakukan oleh si pemilik benda tersebut. Biasanya hal terjadi karena pemilik benda tersebut (debitor) membutuhkan sejumlah uang dan sebagai jaminan atas pelunasan utangnya tersebut si debitor menyerahkan secara kepercayaan hak kepemilikannya atas suatu benda bergerak atau benda yang tidak termasuk dalam lingkup Undang-Undang No. 4 tahun 1996 kepada kreditornya; dan hak tersebut juga dapat dialihkan kepada pihak lain (Winarno, 2013). Lembaga Jaminan Fidusia telah diakui eksistensinya dengan adanya Undang-undang Republik Indonesia Nomor: 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yang telah diundangkan pada tanggal 30 September 1999.

4) Gadai

Gadai adalah salah satu lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa barang bergerak. Gadai diatur oleh ketentuan-ketentuan Pasal 1150 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1160 KUHPerdata. Pasal 1150 KUHPerdata menyebutkan bahwa gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, dengan mengecualikan biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk

menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya tersebut harus didahulukan. Dalam gadai, objek jaminan utang harus di bawah kekuasaan pihak pemberi pinjaman. Hal ini perlu dipatuhi karena bila objek jaminan utang yang diikat dengan gadai tersebut tetap berada pada pihak peminjam, pengikatan melalui gadai tersebut batal demi hukum. Bila hal seperti demikian terjadi dalam pemberian kredit, maka pemberian kredit yang bersangkutan adalah tanpa jaminan kredit dan mempunyai akibat terhadap penilaian tingkat kesehatan bank sebagai pemberi kredit (Riyanto', 2015).

(b) Jaminan Perorangan

Personal Guaranty (jaminan perorangan) merupakan bagian dari hukum jaminan, yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang kreditor terhadap debitor. Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya (Indriyani, 2006) Jaminan perorangan merupakan jaminan yang diberikan oleh debitor bukan berupa benda melainkan berupa pernyataan oleh seorang pihak ketiga (penjamin/*borg/guarantor*) yang tak mempunyai kepentingan apa-apa baik terhadap debitor maupun terhadap kreditor, bahwa debitor dapat dipercaya akan melaksanakan kewajiban yang diperjanjikan dengan syarat bahwa apabila debitor tidak melaksanakan kewajibannya maka Pihak ketiga! itu bersedia untuk melaksanakan Kewajiban debitor tersebut (Wati, 2019).

2. Jaminan berdasarkan nilainya, ada dua aspek yang diperlukan dalam melakukan penilaian terhadap jaminan yang diberikan, yaitu:

(a) Nilai ekonomis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai ekonomis adalah:

- 1) Dapat diperjualbelikan secara umum, luas dan bebas.
- 2) Lebih besar dari nilai plafon kredit yang diberikan.
- 3) Mudah dipasarkan atau dijual tanpa harus mengeluarkan biaya pemasaran.
- 4) Nilai jaminan stabil dan memiliki kemungkinan mengalami kenaikan nilai dikemudian hari.
- 5) Lokasi jaminan strategis dan kondisi jaminan dalam keadaan baik.
- 6) Fisik jaminan tidak mudah rusak, lusuh, ketinggalan jaman.
- 7) Memiliki manfaat ekonomis dalam jangka waktu relatif lama.

(b) Nilai yuridis

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar jaminan memenuhi nilai yuridis adalah:

- 1) Jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan.
- 2) Ada dalam kekuasaan debitur.
- 3) Tidak dalam persengketaan dengan pihak lain.
- 4) Memiliki bukti-bukti kepemilikan/sertifikat atas nama debitur
- 5) bersangkutan dan masih berlaku.
- 6) Bukti-bukti kepemilikan bisa diikat sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

7) Tidak sedang dijaminkan ke pihak lain (Noel, 2012).

d. Landasan Hukum Tentang Jaminan Dalam Pembiayaan

Berikut ini landasan hukum tentang jaminan dalam pembiayaan berdasarkan Al-qu'an, Fatwa DSN-MUI dan Undang-Undang Perbankan Syariah:

1. Jaminan Dalam Al-qur'an

Jaminan dalam konsep syariah dikenal dengan sebut *ar-rahn*. Dalam Al-qur'an dasar hukum *rahn* yakni dalam surat Al-baqarah ayat 283 yang berbunyi:

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمَّمَ قَلْبَهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴾

Terjemahan : Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S. Al-Baqarah [2]: 283)

2. Jaminan Menurut Fatwa DSN-MUI

Jaminan dalam praktik lembaga keuangan syariah berlandaskan pada Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily diperbolehkan adanya jaminan barang. Dalam perkembangannya, Fatwa DSN No. 92/DSNMUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Rahn (Al-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn) menegaskan adanya kebolehan penggunaan agunan pada pembiayaan/penyaluran dana pada lembaga keuangan syariah. Ketika muncul perdebatan apakah boleh atau tidak agunan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan pembiayaan atau hutang dalam Bank Syariah, bahkan telah menjadi

hal yang diwajibkan bagi nasabah penerima fasilitas bank syariah (meskipun hal ini menjadi perdebatan adanya agunan dalam pembiayaan mudharabah dan musyarakah, yang dianggap tidak mengharuskan adanya jaminan), maka pada dasarnya DSN MUI sebagai *sole interpretor of islamic economy* di Indonesia saat ini telah menafsirkan kebolehan praktik tersebut berdasarkan kedua fatwa yang dikeluarkan. Kebolehan yang kemudian dalam praktik menjadi kewajiban sebagai dasar pemberian fasilitas dalam bank syariah ini menurut pandangan penulis bukan dikarenakan Islam mengadopsi prinsip kedudukan kreditur-debitur sebagaimana dimaknai dalam hukum perikatan. Kebolehan dalam praktik bank syariah ini lebih pada kesadaran akan resiko munculnya *moralhazard* (Fitriani, 2017).

3. Jaminan Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah

Dibank baik konvensional maupun pada bank syariah diberlakukannya prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian diharapkan agar kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan selalu tinggi sehingga masyarakat bersedia dan tidak merasa ragu menyimpan dananya di bank. Prinsip kehati-hatian dalam perbankan syariah diatur dalam Undang-Undang Perbankan Syariah Pasal 23 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa:

“Bank syariah dan/atau UUS (Undang-Undang Syariah) harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum bank syariah dan/atau UUS (Undang-Undang Syariah) menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas.”

Berdasarkan hal itu untuk mendapatkan keyakinan maka bank syariah melakukan penilaian berdasarkan prinsip 5 C yang juga dilakukan oleh bank konvensional, yang meliputi:

- 1) *Character* (watak atau karakter nasabah)
- 2) *Capacity* (kemampuan nasabah)
- 3) *Capital* (modal)
- 4) *Collateral* (agunan atau jaminan)
- 5) *Condition* (prospek usaha calon nasabah)

Salah satu unsur penting dari prinsip 5 C yakni *collateral* atau agunan, karena dalam pembiayaan keberadaan agunan yakni sebagai penjaminan pelunasan pembiayaan apabila terjadi pembiayaan bermasalah hal ini termuat pada Pasal 1 ayat (26) Undang-Undang No. 21 Tentang Perbankan Syariah yang menyebutkan bahwa:

“Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/ atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas.”

Oleh sebab itu jaminan dalam pembiayaan merupakan salah satu unsur penting ketika calon nasabah ingin mengajukan pembiayaan (Rahman, 2019).

Selain itu jaminan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dan di tetapkan 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 mendukung keyakinan tersebut ditetapkan ketentuan bahwa setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah wajib di dukung adanya agunan.

Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank (Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Sedangkan Pasal 1 Angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Agunan merupakan jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima Fasilitas (Fitriani, 2017).

2.2.3 Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Peran bank syariah sebagai lembaga yang bertujuan mendukung pelaksanaan pembangunan nasional, mempunyai kegiatan utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat. Kegiatan penyaluran dana ini diwujudkan dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah pembiayaan (Miswar R, 2021).

Pembiayaan merupakan produk yang memiliki tingkat risiko cukup tinggi akibat nasabah pembiayaan yang gagal bayar. Pembiayaan bermasalah adalah keadaan dimana nasabah dalam hal ini debitur tidak mampu membayar sebagian atau seluruh sejumlah uang dari harga yang disepakati dengan waktu melampaui batas pembayaran atau angsuran yang telah disepakati (Turmudi, 2016). Definisi

pembiayaan macet atau *Non Performing Loan* (NPL) pada mulanya selalu diawali dengan terjadinya “wanprestasi” (ingkar janji/cedera janji), yaitu suatu keadaan dimana debitur tidak mau dan tidak mampu memenuhi janji-janji yang telah dibuatnya sebagaimana yang tertera dalam perjanjian kredit (termasuk pembiayaan, *pen*) (Khotibul, 2016).

Pembiayaan bermasalah merupakan salah satu resiko yang pasti dihadapi oleh setiap bank hal ini sering di sebut dengan resiko pembiayaan. Resiko pembiayaan merupakan resiko yang timbul akibat dari nasabah yang gagal atau tidak mampu dalam mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian yang telah dilakukan (Karim, 2010).

Pembiayaan bermasalah menggambarkan situasi di mana persetujuan pembiayaan mengalami resiko kegagalan, dan cenderung menuju kerugian. Dalam dunia perbankan internasional kredit atau pembiayaan dapat dikategorikan bermasalah apabila; *pertama*, terjadi keterlambatan pembayaran pokok, bunga atau bagi hasil; *kedua*, piutang tidak dilunasi sama sekali; *ketiga*, diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali yang tercantum dalam perjanjian kredit atau pembiayaan (Rahmi, 2017).

Mahmoeddin mengemukakan pengertian pembiayaan bermasalah lebih spesifik lagi, yaitu pembiayaan yang kurang lancar dimana nasabahnya tidak memenuhi persyaratan yang telah dituangkan dalam akan, pembiayaan yang tidak menepati jadwal angsuran, sehingga terjadinya penunggakan. Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang tidak menepati janji pembayaran, sehingga memerlukan tindakan hukum untuk menagihnya, kemudian Mahmoeddin juga

menyimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang berpotensi untuk merugikan bank sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank itu sendiri (Asniani, 2018).

Dalam suatu pembiayaan diperlukan adanya kualitas pembiayaan untuk menggolongkan tingkat pemasalahan suatu pembiayaan. kualitas pembiayaan terdiri atas 5 jenis yakni lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet. Hal ini mengacu pada Peraturan Bank Indonesia No.9/9/PBI/2007 dan Peraturan Bank Indonesia No. 10/24/PBI/2008 tentang penetapan kualitas pembiayaan (Asniani, 2018).

Adapun berikut ini penggolongan kualitas pembiayaan yakni sebagai berikut:

1) Lancar

Pembiayaan lancar apabila pembayaran angsuran tepat waktu, tidak ada tunggakan, sesuai dengan persyaratan diawal akad, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, serta dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat.

2) Dalam Perhatian Khusus

Apabila tunggakan pokok atau margin sampai dengan 90 hari, selalu menyampaikan laporan keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi perjanjian piutang lengkap dan pengikatan agunan kuat, serta pelanggaran terhadap persyaratan piutang yang tidak prinsipil.

3) Kurang Lancar

Apabila tunggakan angsuran pokok dan margin yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur dan meragukan, dokumentasi perjanjian piutang kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat, terjadi pelanggaran terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang, dan berupaya menyembunyikan kesulitan keuangan.

4) Diragukan

Pembiayaan diragukan apabila tunggakan angsuran pokok dan margin melewati 180 hari sampai dengan 270 hari, nasabah sudah tidak menyampaikan laporan keuangan atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi perjanjian piutang tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah sering terjadi pelanggaran prinsipil terhadap persyaratan pokok perjanjian piutang.

5) Macet

Pembiayaan macet merupakan tingkat tertinggi kualitas pembiayaan, dimana dalam pembiayaan macet terjadi akibat nasabah menunggak angsuran pokok dan margin telah melewati 270 hari, dan dokumentasi perjanjian piutang dan serta pengikatan agunan tidak ada (Madjid, 2018).

b. Faktor-faktor Penyebab Pembiayaan Bermasalah

Secara umum pembiayaan bermasalah dapat terjadi dikarenakan oleh faktor-faktor internal dan faktor-faktor eksternal. *Faktor Intern* adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Munculnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti

kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan juga pengeluaran, kebijakan piutang yang kurang tepat, penempatan berlebihan pada aktiva tetap, dan permodalan yang tidak cukup. *Faktor Ekstern* merupakan faktor-faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan dalam kondisi perekonomian dan perdagangan, perubahan- perubahan teknologi, dan lain-lain (Ubaidillah, 2018).

Faktor-faktor internal dan eksternal penyebab pembiayaan bermasalah:

- 1) Kelemahan karakter nasabah diantaranya adalah nasabah tidak mau atau memang tidak beritikad baik, nasabah kalah dalam persaingan bisnis dan nasabah menghilang;
- 2) Kecerobohan nasabah, yang meliputi penyimpangan penggunaan pembiayaan, perusahaan dikelola oleh keluarga yang tidak profesional.
- 3) Kelemahan kemampuan nasabah, seperti tidak bisa mengembalikan pembiayaan karena terganggunya kelancaran usaha, kemampuan manajemen yang kurang, teknik produksi yang ketinggalan zaman, kemampuan pemasaran yang kurang memadai, pengalaman terbatas atau kurang memadai dan informasi terbatas atau kurang memadai.
- 4) Kelemahan dalam analisis pembiayaan, diantaranya analisis pembiayaan tidak berdasarkan data yang akurat atau kualitas data rendah, informasi pembiayaan tidak lengkap, analisis tidak cermat, jangka waktu pembiayaan terlalu lama, jangka waktu pembiayaan terlalu pendek dan kurangnya akuntabilitas putusan pembiayaan.

- 5) Kelemahan dalam dokumen pembiayaan, termasuk didalamnya adalah data mengenai pembiayaan tidak didokumentasikan dengan baik dan pengawasan atas fisik dokumen tidak dilaksanakan sesuai ketentuan.
- 6) Situasi ekonomi yang negatif termasuk di antaranya krisis ekonomi yang berdampak negatif kepada kurs mata uang.
- 7) Situasi politik dalam negeri yang merugikan antara lain pergantian pejabat tertentu, hubungan diplomatik dengan negara lain dan adanya gejolak sosial.
- 8) Situasi alam yang merugikan misalnya bencana yang menimbulkan efek negatif bagi kehidupan (Ubaidillah, 2018).

Sebelum terjadi pembiayaan bermasalah biasanya muncul secara bertahap dengan didahului beberapa gejala pembiayaan bermasalah, diantaranya sebagai berikut:

a) Perilaku Rekening (*Account Attitudes*)

Perilaku rekening nasabah dapat memberikan indikasi tentang gejala awal munculnya masalah, misalnya saldo rekening sering mengalami overdraf, saldo giro rata-rata menurun, terjadi penurunan saldo secara drastis, pembayaran pokok angsuran terselat-selat, jadwal pencairan dana pembiayaan tidak sesuai dengan akad pembiayaan, sering mengajukan permintaan penundaan atau perpanjangan pembayaran, penyimpangan penggunaan pembiayaan, mengajukan penambahan pembiayaan, dan mengajukan penjadwalan ulang pembiayaan.

b) Perilaku Laporan Keuangan (*Financial Statement Attitudes*)

Berdasarkan perilaku laporan keuangan, gejala pembiayaan bermasalah dapat berupa diantaranya, penurunan likuiditas, penurunan perputaran modal pembiayaan, peningkatan piutang, penurunan perputaran persediaan, penurunan rasio aktiva lancar terhadap aktiva total, penurunan aktiva tetap, penjualan meningkat namun laba menurun, debt equity ratio meningkat, utang jangka panjang meningkat tajam, muncul hutang dari bank lain, rasio keuntungan terhadap aset menurun, laporan keuangan sering terlambat, laporan keuangan tidak diaudit, persentase laba terhadap aktiva menurun, laporan keuangan direkayasa, harga penjualan terlalu rendah dan berada di bawah titik impas.

c) Perilaku Kegiatan Bisnis (*Business Activities Attitudes*)

Dalam kategori ini, gejala pembiayaan bermasalah ditandai dengan penurunan supply barang, hubungan dengan pelanggan memburuk, harga jual terlampaui rendah, kehilangan hak sebagai distributor, kehilangan pelanggan utama, mulai terlibat spekulasi bisnis, hubungan dengan bank semakin renggang, enggan dikunjungi, keterlibatan dengan usaha lain, ada informasi negatif dari pihak lain, ada klaim dari pihak ketiga, ada pemogokan buruh, nilai agunan menurun, nasabah alih usaha pokok, mencari pinjaman baru.

d) Perilaku Nasabah (*Customer Attitudes*)

Gejala pembiayaan bermasalah yang muncul dalam kategori diantaranya: kesehatan nasabah memburuk, terjadi sengketa rumah tangga, telepon dari bank sering tidak dijawab, nasabah mempunyai kegiatan tertentu, dan lain-lain (Musrifah, 2020).

c. **Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**

Secara garis besar, penanggulangan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat preventif dan upaya-upaya yang bersifat represif /kuratif. Upaya-upaya yang bersifat preventif (pencegahan) dilakukan oleh bank sejak permohonan pembiayaan diajukan nasabah, pelaksanaan analisa yang akurat terhadap data pembiayaan, pembuatan perjanjian pembiayaan yang benar, pengikatan agunan yang menjamin kepentingan bank, sampai dengan pemantauan atau pengawasan terhadap pembiayaan yang diberikan. Sedangkan upaya-upaya yang bersifat represif / kuratif adalah upaya-upaya penanggulangan yang bersifat penyelamatan atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah (*non performing financings/NPFs*) (Madjid, 2018).

Penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh bank bisa dilakukan dengan dua cara yakni melalui jalur litigasi (hukum) dan jalur non litigasi (perdamaiian/kekeluargaan). Jalur litigasi di bank ditempuh dengan melalui gugatan berupa eksekusi jaminan, sedangkan jalur non litigasi dapat ditempuh dengan melalui musyawarah, mediasi perbankan, maupun melalui badan Arbitrase Syariah. Secara umum apabila terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak bank akan melakukan pendekatan kekeluargaan untuk mencari jalan penyelesaian melalui Restrukturisasi pembiayaan. Penyelesaian melalui jalur non litigasi dilakukan hanya apabila pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank sebagai penyelesaian secara damai (Madjid, 2018). Restrukturisasi pembiayaan adalah upaya yang dilakukan bank dalam membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain :
 - a) Perubahan jadwal pembayaran
 - b) Perubahan jumlah angsuran
 - c) Perubahan jangka waktu
 - d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan atau *musyarakah*
 - e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembayaran atau *musyarakah*
 - f) Pemberian potongan
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:
 - a) Penambahan dan fasilitas pembiayaan bank
 - b) Konversi akad pembiayaan
 - c) Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah
 - d) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara perusahaan nasabah, yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning* (Khotibul, 2016).

Restrukturisasi pembiayaan diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi Bank Syariah, dan Unit Usaha Syariah. Berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, restrukturisasi pembiayaan dilakukan berdasarkan prinsip syariah meliputi:

- a) Penurunan imbalan atau bagi hasil
 - b) Pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil
 - c) Pengurangan tunggakan pokok pembiayaan
 - d) Perpanjangan jangka waktu pembiayaan
 - e) Penambahan fasilitas pembiayaan
 - f) Pengambilan aset debitur sesuai ketentuan yang berlaku
 - g) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur
- (Madjid, 2018).

Adapun strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dapat ditempuh oleh bank antara lain: (Ubaidillah, 2018)

1. Penyelesaian Oleh Bank Sendiri

Penyelesaian oleh bank sendiri biasanya dilakukan secara bertahap. Pada tahap pertama biasanya penagihan pengembalian pembiayaan macet dilakukan oleh bank sendiri secara persuasif, dengan kemungkinan:

- a) Nasabah melunasi/mengangsur kewajiban pembiayaan/ pinjamannya;
- b) Nasabah/pihak ketiga pemilik agunan menjual sendiri barang agunan secara sukarela;
- c) Dilaksanakan perjumpaan hutang (kompensasi);
- d) Dilaksanakan pengalihan hutang (pembaharuan hutang/novasi subyektif);atau
- e) Penjualan yang terjadi di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak (pasal 29ayat (1) huruf c uu no. 42/1999 tentang fidusia).

Apabila tahap pertama tidak berhasil, bank melakukan upaya-upaya tahap kedua (*secondary enforcement system*) dengan melakukan tekanan psikologis kepada debitur, berupa peringatan tertulis (*somasi*) dengan ancaman bahwa penyelesaian pembiayaan macet tersebut akan diselesaikan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hal upaya-upaya tahap kedua belum juga berhasil, bank dapat menempuh upaya tahap ketiga, yaitu penjualan barang jaminan di bawah tangan atas dasar kuasa dari debitur / pemilik agunan. Dalam praktik, walaupun telah ada surat kuasa dari debitur, namun tidak semua bank berani untuk melakukan penjualan di bawah tangan atas agunan tersebut.

2. Penyelesaian Melalui *Debt Collecto*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH Perdata, Pasal 1320 menjelaskan tentang syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1792 tentang pemberian kuasa, bank juga dapat memberikan kuasa kepada pihak lain yaitu *debt collector*, untuk melakukan upaya-upaya penagihan pembiayaan macet.

3. Penyelesaian Melalui Kantor Lelang

Meminta bantuan Kantor Lelang untuk melakukan :

- a) Penjualan barang jaminan yang telah diikat dengan Hak Tanggungan berdasarkan janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji / *beding van eigenmatigeverkoop* (Pasal 11 ayat (2) huruf d dan e, Pasal 20 ayat (1) huruf a dan Pasal 6 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan);

- b) Penjualan agunan melalui eksekusi gadai atas dasar parate eksekusi (Pasal 1155 KUH Perdata);
- c) Penjualan benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaan Penerima Fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (Pasal 29 ayat (1) huruf b UU No. 42/1999).

4. Penyelesaian Melalui Badan Peradilan (*Al-Qadha*)

a) Gugat Perdata Melalui Pengadilan Agama

Dengan penegasan dan penguatan kewenangan pengadilan agama untuk menyelesaikan perkara ekonomi syariah, dalam penyelesaian sengketa niaga atau bisnis, yang selama ini pengadilan yang diberi tugas dan kewenangan adalah pengadilan negeri/niaga yang ada dalam lingkungan peradilan umum, maka setelah disahkannya UU No. 50/2009 tersebut, menyangkut penyelesaian sengketa bisnis khususnya berkaitan dengan ekonomi syariah, tugas dan kewenangannya berada pada Pengadilan Agama.

b) Eksekusi agunan melalui Pengadilan Agama/Pengadilan Negeri;

- Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4/1996 (Pasal 20 ayat (1) huruf b UU No. 4/1996).
- Pelaksanaan titel eksekutorial oleh Penerima Fidusia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) UU No. 42/1999 (Pasal 29 ayat (1) huruf a UU No. 42/1999).

c) Permohonan pailit melalui Pengadilan Niaga

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dinyatakan bahwa debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang di atas, bank sebagai kreditor dalam rangka untuk mendapatkan penyelesaian pembiayaan macet, dapat melakukan upaya hukum pengajuan permohonan pailit. Dalam Pasal 16 ayat (1) UU No.37/2004 tersebut ditegaskan bahwa, kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Yang dimaksud dengan *pemberesan* adalah penguangan *aktiva perseroan yang pailit untuk membayar atau melunasi utangnya*.

5. Penyelesaian Melalui Badan Arbitrase (*Tahkim*)

Arbitrase merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa (Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa /“UU Arbitrase”).

Lembaga arbitrase ini dapat dipergunakan untuk penyelesaian pembiayaan macet, apabila dalam perjanjian/akad pembiayaan terdapat klausula tentang penyelesaian sengketa melalui arbitrase (*factum de compromittendo*), atau

telah dibuat perjanjian arbitrase tersendiri setelah timbulnya sengketa (akta *compromiso*) (Pasal 1 angka 3 & Pasal 9 UU Arbitrase).

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 UU Arbitrase, pengadilan negeri (dan pengadilan agama) tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam Perjanjian Arbitrase. Adanya Perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke pengadilan negeri (atau pengadilan agama). (Pasal 11 ayat (1) UU Arbitrase).

Mengingat sengketa perbankan syariah merupakan sengketa perdata dalam bidang bisnis, yang merupakan kewenangan arbitrase (*domain of arbitration*), maka penyelesaian sengketa bank syariah dengan nasabah atau pihak lainnya dapat menggunakan badan arbitrase syariah. Badan Arbitrase Syariah, pada saat ini baru ada satu yaitu bernama Badan Arbitrase Syariah Nasional, disingkat BASYARNAS.

6. Penyelesaian Melalui Direktorat Jenderal Piutang Dan Lelang Negara (DJPLN)

Bagi bank-bank BUMN, ada kewajiban untuk menyerahkan penyelesaian pembiayaan macet (piutang negara macet) kepada PUPN. Hal ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan antara lain Undang-Undang No. 49 Prp Tahun 1960 tentang Pengurusan Piutang Negara (UU No. 49 Prp./1960). Berdasarkan pasal 8, 12, dan 14 UU tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan macet bank-bank BUMN adalah merupakan Piutang

Negara yang wajib diserahkan kepada PUPN dan pelaksanaannya tunduk kepada Keputusan Menteri Keuangan.

7. Penyelesaian Melalui Kejaksaaan Bagi Bank-bank BUMN

Berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 tahun 2004 Tentang Kejaksaaan ditegaskan bahwa di bidang perdata dan tata usaha negara, kejaksaaan dengan kuasa khusus dapat bertindak baik di dalam maupun di luar pengadilan untuk dan atas nama negara atau pemerintah.

Berdasarkan ketentuan ini maka bank-bank BUMN /Perusahaan Negara dapat memberikan kuasa kepada Kejaksaaan untuk melakukan upaya-upaya penyelesaian penagihan Pembiayaan macetnya sebagai piutang Negara.

8. Kebijakan Hapus Buku dan Hapus Tagih

a) Hapus Buku

Penghapusan pembiayaan dengan cara hapus buku adalah penghapusan pembiayaan bermasalah dari pembukuan Bank, namun pembiayaan tersebut masih dicatat secara ekstrakomtabel. Hapus buku tidak dapat dilakukan terhadap sebagian Pembiayaan (*partial write off*). Hapus buku dapat dilakukan terhadap jenis pembiayaan yang telah diklasifikasikan sebagai “Macet” atau kolektibiliti golongan V dalam versi Bank Indonesia dan memenuhi minimal salah satu kriteria di bawah ini :

- 1) Karakter nasabah buruk atau tidak ada kemampuan untuk membayar
- 2) Semua usaha penyelamatan pembiayaan telah gagal dan pengembalian di kemudian hari, apabila ada, diperkirakan kecil nilainya.
- 3) Telah diajukan ke pengadilan / instansi negara lainnya
- 4) Agunan sudah tidak ada / tidak *marketable* / bermasalah

5) Biaya penagihan tidak sebanding dengan hasil yang diperoleh

Untuk melakukan hapus buku dilakukan oleh Unit Kerja Penyelamatan Pembiayaan, dan kewenangan untuk melakukan Hapus Buku tersebut berada ada pada Direksi, Dewan Komisaris atau RUPS sejalan dengan Anggaran Dasar dari bank itu sendiri.

b) Tindakan yang Harus Dilakukan setelah Hapus Buku

Semua pembiayaan yang telah dihapus-bukukan penanganannya dialihkan ke Unit Kerja Penyelamatan Pembiayaan. Terhadap pembiayaan yang telah dihapus-bukukan, maka agunan nasabah akan dicatat dalam rekening khusus ekstrakomtabel. Terhadap rekening khusus ekstrakomtabel ini tetap dilakukan pencatatan dan monitoring.

c) Hapus Tagih

Penghapusan pembiayaan dengan cara hapus tagih seluruhnya merupakan tindak lanjut dari penghapusan pembiayaan dengan cara hapus buku. Terhadap pembiayaan tersebut tidak lagi dilakukan usaha penagihan dan pencatatan pembiayaan secara ekstrakomtabel (pencatatan dihentikan) .

2.2.4 Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Pembiayaan bermasalah di bank dapat diselesaikan dengan melalui penyelesaian oleh bank itu sendiri dan melalui Kantor Lelang dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan nasabah bermasalah, salah satunya dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan. Eksekusi Jaminan Hak tanggungan dapat dikaitkan dengan teori perlindungan hukum. Perlindungan hukum mengandung pengertian bahwa terdapat suatu usaha untuk memberikan

perlindungan terhadap hak-hak yang diperoleh sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan. Pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditor, apabila terbukti debitor cidera janji. Eksekusi adalah menjalankan keputusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan dengan sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Rahmad, 2019).

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 yang dimaksud Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dengan undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah merupakan salah satu cara dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah. Penyelesaian melalui jaminan dilakukan bank syariah bilamana berdasarkan evaluasi yang pembiayaan, prospek usaha nasabah tidak ada, dan atau nasabah tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan atau upaya penyelamatan dengan upaya jalan kekeluargaan dan restrukturisasi tidak membawa hasil melancarkan kembali pembiayaan tersebut. Maka upaya penyelesaian pembiayaan

bermasalah dengan cara eksekusi objek jaminan akan dilakukan oleh bank syariah dengan catatan bahwa objek jaminan tersebut dibebani lembaga jaminan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh undang-undang (Prasastinah, 2014).

b. Dasar Hukum Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur dalam undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah. Adanya Undang-undang jaminan hak tanggungan memberikan kemudahan kepada kreditur dan kepastian hukum di saat melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan. Eksekusi jaminan hak tanggungan diatur dalam pasal 6 dan pasal 20 UHT yakni:

Pasal 6 menyatakan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil pelelangan tersebut.” Dan pada pasal 20 berbunyi:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

- (2) Atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

c. Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas dalam hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah guna pelunasan hutang tertentu meliputi:

1. *Droit de preference*: Yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Tidak dapat dibagi-bagi atau *ondeelbaarheid*
3. Dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak atas tanah yang telah ada hak atas tanah yang lain berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah

tersebut dan hak atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang telah ada atau akan ada/untuk di kemudian hari

4. Sifat perjanjian adalah tambahan (*accessoir*);
5. Dapat dijadikan jaminan utang yang baru akan ada dan lebih dari satu utang
6. *Droite de suite*, yaitu selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada
7. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu
8. Pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti;
9. Dapat dibebankan dengan disertai janji tertentu
10. Objek tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki pemegang hak tanggungan jika pemberi hak tanggungan cidera janji (Nuraksi, 2018).

d. Objek Hak Tanggungan

Eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan dengan mengeksekusi jaminan berupa tanah berdasarkan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Adapun objek yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB)
2. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentyan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
3. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan

tugas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan (Ngadenan, 2010).

e. Tata Cara Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah

Eksekusi jaminan hak tanggungan bisa dilakukan dengan dua cara yakni penjualan melalui jalur litigasi (melalui badan hukum) atau melalui jalur non litigasi (penjualan dibawah tangan). Eksekusi hak tanggungan diawali dengan aan maning (teguran) dan berakhir dengan pelelangan tanah beserta dengan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, dan sebelum dilaksanakan tidak perlu dilaksanakan sita eksekusi.

Adapun berikut ini tata cara Eksekusi dalam melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan:

1. Surat permohonan eksekusi, dari pihak yang dimenangkan ditujukan kepada ketua pengadilan agama yang memutus perkara dimaksud.
2. Aan maning (peringatan)Teguran dari ketua pengadilan agama kepada pihak yang kalah untuk segera melaksanakan isi putusan maksimal delapan hari sejak aan maning dilakukan.
3. Ketua pengadilan membuat surat penetapan yang isinya memerintahkan kepada panitera/juru sita untuk melaksanakan eksekusi sesuai dengan amar putusan.
4. Surat pemberitahuan akan dilaksanakan eksekusi kepada pemohon eksekusi, termohon eksekusi, kepala desa, camat dan kepolisian.
5. Eksekusi dilaksanakan ditempat objek eksekusi.

6. Membuat berita acara eksekusi.
7. Memberitahukan isi berita acara eksekusi tentang tugasnya, dan memberitahukan maksud isi berita acara itu kepada orang yang disita barangnya itu, kalau ia hadir (Suhaimi, 2016).

Eksekusi jaminan disesuaikan dengan lembaga jaminan yang membebani benda jaminan tersebut, rahn (gadai syariah), jaminan hipotik, jaminan hak tanggungan, dan jaminan fidusia (Kolistiawan, 2014). Dalam prakteknya untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri tidak serta merta dapat berpegangan pada *titleeksekutorial* yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, akan tetapi harus ditempuh dengan jalur sengketa terlebih dahulu melalui Pengadilan Agama yang kemudian terhadap putusan Pengadilan Agama tersebut dijadikan dasar untuk melakukan eksekusi hak tanggungan melalui jalur lelang eksekusi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Eksekusi jaminan hak tanggungan melalui jalur lelang wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) sebagai syarat untuk melakukan lelang di KPKNL.

f. Kendala Yang Menjadi Penghambat Dalam pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Kendala yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet adalah timbulnya beberapa permasalahan hukum adalah:

- (1) gugatan perdata dari nasabah atau debitur berkaitan dengan jumlah hutang yang dianggap tidak pasti, tujuan terselubung dari debitur adalah mengajukan gugatan perdata agar terjadi penundaan eksekusi atas obyek Hak tanggungan;
- (2) gugatan perdata dari pihak ketiga terkait dengan sengketa kepemilikan atas jaminan kredit;
- (3) gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dari pihak ketiga terhadap Kantor Pertanahan/BPN yg menerbitkan sertifikat hak atas tanah, pokok gugatan biasanya mempermasalahkan keabsahan dari penerbitan sertifikat sebagai bukti hak atas tanah;
- (4) gugatan perlawanan (*verzet*) dari pihak debitur/pihak tereksekusi terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank; (e) gugatan perlawanan (*derden verzet*) dari pihak ketiga terhadap pelaksanaan eksekusi yang dimohonkan oleh pihak bank;
- (5) sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*) yang masuk berdasarkan penetapan yang dikeluarkan oleh majelis hakim dalam sebuah gugatan perdata yang diajukan oleh pihak ketiga;
- (6) sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang masuk berdasarkan penetapan yang dikeluarkan oleh majelis hakim dalam sebuah gugatan perdata yang diajukan oleh pihak ketiga, dalam prakteknya adanya sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) ini bila pada obyek sita terlebih dahulu telah dibebani dengan hak tanggungan, maka sita jaminan ini dikualifikasikan sebagai sita persamaan (*Vergelijkend Beslag*);
- (7) laporan polisi tentang adanya dugaan tindak pidana yang berkaitan dengan legalitas dalam proses penerbitan sertifikat tersebut, atau adanya tindak

pidana saat peralihan sertifikat hak atas tanah tersebut, atau ada tindak pidana tertentu, sehingga ada dugaan atas sertifikat hak atas tanah tersebut adalah hasil kejahatan atau terkait tindak pidana tertentu, penyidik kepolisian atau jaksa penuntut umum melakukan blokir pidana atau sita pidana. Eksekusi hak tanggungan dengan *titel eksekutorial* melalui fiat pengadilan negeri dipandang lebih mampu menyelesaikan beberapa hambatan-hambatan yang terjadi apabila timbul permasalahan hukum tertentu (Adi Widjaja, 2018).

2.3 Kerangka Pikir

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan di Indonesia. Bank terbagi menjadi dua jenis yaitu, bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syari'ah. Seperti halnya bank konvensional, bank syariah juga mempunyai produk berupa pembiayaan. Pembiayaan memiliki tingkat risiko yang tinggi, sehingga rentan terjadi pembiayaan bermasalah. Untuk menangani masalah pembiayaan terdapat beberapa mekanisme yang bisa diterapkan oleh bank, salah satunya yaitu penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan jaminan hak tanggungan.

Pada penelitian ini diawali dengan mengidentifikasi masalah upaya-upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Dari masalah yang ada dihubungkan dengan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan jenis penelitian lapangan yang di lakukan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono. Kemudian melalui metode wawancara, observasi, dan dokumentasi kegiatan yang dilakukan peneliti mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kendari MT Haryono, dari data yang ditemukan akan menghasilkan temuan kemudian disimpulkan.

Alur Kerangka Pikir 2.3 :

