

**ANALISIS PELAKSANAAN EKSEKUSI AGUNAN DI  
KSPPS TAMZIS BINA UTAMA WONOSOBO**



**TUGAS AKHIR**

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat

Guna Memperoleh Gelar Diploma Tiga

**Oleh:**

**Ulfi Suseni**

**1405015018**

**D3 PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

**2017**

Drs. Wahab Zaenuri, MM  
Jl. Kauman Raya Gg. 3 RT 02 RW 01  
Banggetayu Wetan, Genuk, Semarang

---

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (empat) eks.  
Hal : Naskah Tugas Akhir  
An. Ulfi Suseni

Yth. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo  
Semarang.

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim Tugas Akhir saudara:

Nama : Ulfi Suseni

NIM : 1405015018

Judul : ANALISIS PELAKSANAAN EKSEKUSI AGUNAN DI KSPPS  
TAMZIS BINA UTAMA WONOSOBO.

Dengan ini, saya mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera diujikan.. Atas perhatian Bapak, saya mengucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 10 Mei 2017

Pembimbing,



Drs. Wahab Zaenuri, MM.

NIP. 19690908200003 1 001



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**  
Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Semarang  
Telp. (024) 7608454 Semarang 50185  
Website: febi\_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

**PENGESAHAN**

Nama : Ulfi Suseni  
NIM : 1405015018  
Program Studi : D3 Perbankan Syariah  
Judul : “Analisis Pelaksanaan Eksekusi Agunan di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo”

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal:

17 Mei 2017

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi program Diploma Tiga (D3) Perbankan Syariah Tahun Akademik 2016/2017 guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 17 Mei 2017

Mengetahui,

Ketua Sidang/Penguji I,

Dr. Ali Murtadho, M. Ag.  
NIP. 19710830 199803 1 003

Sekretaris Sidang/Penguji II,

Drs. H. Wahab Zaenuri, M.M.  
NIP. 19690908 20003 1 001

Penguji III,

Choirul Huda, M. Ag.  
NIP. 19710830 199803 1 003



Penguji IV,

H. Dede Rodin, L.c., M. Ag.  
NIP. 19720416 200112 1 002

Pembimbing,

Drs. H. Wahab Zaenuri, M.M.  
NIP. 19690908 20003 1 001

## MOTTO

❦ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً

Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). (QS. al-Baqarah (2): 283)

## **PERSEMBAHAN**

Dengan mengucapkan syukur, penulis mempersembahkan Tugas Akhir ini kepada:

1. Kedua orang tua yang selalu memberikan kasih sayang dan selalu mendukung penulis.
2. Kakak-kakakku, Yuyu Sidah (Almh.), Mas Wonto, Mba Watiah, Mas Bad, Mas Yus, Mas Moko, Mas Dendi, Mas Erdi, Mba-Mba Ipar dan Mas-Mas Iparku, serta seluruh keluarga besar Selan Wandiharjo yang selalu mendukung dan memberikan semangat.
3. Keluarga Bapak Ridwan yang telah memberikan tempat tinggal selama rangkaian magang di Wonosobo.
4. Keluarganya Nita yang telah memberikan tempat tinggal selama rangkaian magang di Wonosobo.
5. Terimakasih atas kebersamaannya selama tiga tahun ini buat teman-temanku kelas PBSA.
6. Buat teman-teman yang magang di Wonosobo, Amrin, Alfin, Putri, Esti, Resa, Nita, Pakje, Pakde, Faishal, Arif, Umam, Rafi, Kamalul, Joko.
7. Anak-anak Kos Pak Kasmad, Uyik, Mba Eko, Maryamah, Mba Suripeh, Mba Anis, Mba Marokah, Mba Icha, Sri, Friesca, Ade, dan yang belum disebutkan, terima kasih sudah membuat kos jadi rame.
8. Sahabat-sahabatku Deka, Eka, Utik, Fitri, Dewi, Esti, Ngupil, Ngustpre, Ngastuti, Reni, Nur, Dayah, Dita.

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi meteri yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 10 Mei 2017

Deklarator,



Ulfi Suseni  
1405015018

## ABSTRAK

Pembiayaan bermasalah merupakan hal yang harus dihindari oleh Lembaga Keuangan dalam hal ini KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo. Untuk mengurangi pembiayaan bermasalah, maka harus disyaratkan adanya agunan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan. Namun apabila telah terjadi pembiayaan bermasalah haruslah dilakukan berbagai cara agar mengurangi kerugian yang didapat oleh KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo. Salah satu cara yang dilakukan adalah dengan menggunakan eksekusi agunan.

Untuk membatasi pembahasan dari penelitian, penulis menggunakan rumusan masalah, yaitu apa saja faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah dan penyelesaiannya di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo serta bagaimana analisis pelaksanaan eksekusi agunan di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo.

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian lapangan yang menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian ini berlokasi di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo dan lingkungan tempat usaha anggota KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo. Data penelitian dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data-data diperoleh dari hasil observasi (pengamatan), wawancara, dan dokumentasi. Selanjutnya data-data tersebut dianalisis dan dijadikan bahan penyusunan Tugas Akhir ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah adalah adanya masalah keluarga, usaha anggota kurang lancar, karakter anggota yang kurang baik, anggota meninggal dunia dan *force major*. Penyelesaian pembiayaan bermasalah di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo salah satunya digunakan dengan cara eksekusi agunan. Namun, sebelum melakukan eksekusi agunan, KSPPS 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. Eksekusi agunan di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo menggunakan cara jual bersama dan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Dengan sedikitnya jumlah penyelesaian pembiayaan bermasalah menggunakan eksekusi agunan menunjukkan bahwa KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo masih baik dalam mengelola pembiayaan yang dikeluarkannya.

Kata Kunci: Agunan, Eksekusi, Pembiayaan Bermasalah.

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan tepat waktu. Tugas Akhir ini berjudul “ANALISIS PELAKSANAAN EKSEKUSI AGUNAN DI KSPPS TAMZIS BINA UTAMA WONOSOBO”. Penulisan Tugas Akhir ini bertujuan untuk memenuhi tugas dan melengkapi syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam bidang Perbankan Syariah..

Dalam penyusunan Tugas Akhir ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, arahan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. H. Johan Arifin, S.Ag.,MM. selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
4. Drs. Wahab Zaenuri, MM. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun Tugas Akhir ini.
5. Seluruh dosen dan civitas akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah mengajar dan membantu penulis selama berada di bangku perkuliahan.
6. Seluruh karyawan KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo yang telah meluangkan waktu dan memberikan kesempatan serta informasi yang penulis butuhkan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
7. Keluarga besar serta sahabat yang telah mendukung dan memberikan semangat kepada penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.



Penulis menyadari bahwa penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan Tugas Akhir ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak.

Semarang, 10 Mei 2017

Penulis,

Ulfi Suseni  
1405015018

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul Tugas Akhir .....</b>	<b>i</b>
<b>Halaman Persetujuan Pembimbing.....</b>	<b>ii</b>
<b>Halaman Pengesahan.....</b>	<b>iii</b>
<b>Motto .....</b>	<b>iv</b>
<b>Persembahan .....</b>	<b>v</b>
<b>Deklarasi .....</b>	<b>vi</b>
<b>Abstrak.....</b>	<b>viii</b>
<b>Kata Pengantar .....</b>	<b>ix</b>
<b>Daftar Isi .....</b>	<b>x</b>
<b>Daftar Tabel.....</b>	<b>xiii</b>
<b>Daftar Lampiran .....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	3
D. Tinjauan Pustaka .....	4
E. Metodologi Penelitian .....	6
F. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>10</b>
A. Pembiayaan Bermasalah .....	10
B. Agunan .....	12
1. Pengertian Jaminan / Agunan.....	12
2. Landasan Hukum Aunan atau Jaminan .....	14
3. Fungsi Agunan / Jaminan dalam Pembiayaan atau Kredit.....	19
4. Jenis-Jenis Agunan / Jaminan .....	21
5. Jenis-Jenis Pengikatan Agunan / Jaminan.....	23
C. Eksekusi Agunan .....	27
1. Eksekusi Hak Tanggungan.....	28
2. Eksekusi Jaminan Fidusia .....	28
3. Eksekusi Hipotek.....	28

4. Eksekusi Gadai.....	28
5. Eksekusi Penanggungan Utang .....	29
<b>BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Sejarah KSPPS Tamzis Bina Utama.....	30
B. Profil KSPPS Tamzis Bina Utama.....	37
C. Visi, Misi dan Budaya Perusahaan KSPPS Tamzis Bina Utama.....	38
D. Struktur Organisasi .....	39
E. Uraian Tugas .....	42
1. <i>Marketing Collector</i> .....	42
2. Administrasi Teller.....	43
3. Administrasi Customer Service.....	43
4. Administrasi Pembiayaan.....	44
5. <i>Account Officer</i> .....	45
6. Manajer Administrasi Cabang.....	47
7. Manajer <i>Marketing</i> Cabang.....	47
F. Produk-Produk KSPPS Tamzis Bina Utama .....	48
1. Produk Penghimpunan Dana .....	48
a. Ijabah (Investasi Berjangka <i>Mudharabah</i> ).....	48
b. Simpanan Mutiara .....	49
c. Simpanan Haji Shafa .....	49
d. Qurma (Qurban, Walimah dan Aqiqah) .....	50
e. Simpanan Pendidikan .....	51
2. Produk Penyaluran Dana .....	51
a. Pembiayaan Modal Kerja .....	51
b. Kepemilikan Barang .....	51
c. Pembiayaan Proyek .....	52
d. Sewa Beli.....	52
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>53</b>
A. Faktor-Faktor yang Menyebabkan Pembiayaan Bermasalah dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo .....	53
B. Analisis Pelaksanaan Eksekusi Agunan di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo .....	58
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	67

C. Penutup .....	67
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	
<b>LAMPIRAN.....</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP .....</b>	

## DAFTAR TABEL

Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo Tahun 2017 .....	
Kantor Pusat Operasional.....	31
Kantor Pusat Non Operasional.....	31
Kantor Jakarta .....	32
Kantor Bandung .....	32
Kantor Purwokerto .....	33
Kantor Purbalingga .....	33
Kantor Cilacap .....	33
Kantor Banjarnegara .....	33
Kantor Wonosobo .....	34
Kantor Purworejo .....	35
Kantor Temanggung.....	35
Kantor Kendal .....	35
Kantor Magelang.....	36
Kantor Yogyakarta .....	36
Kantor Klaten.....	37
Kantor Salatiga.....	37
Profil KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo.....	37
Jumlah pembiayaan bermasalah yang ada di KSPPS Tamzis Bina Utama Wonosobo Bulan Januari sampai Mei 2017.....	
Jumlah pembiayaan bermasalah berdasarkan jangka waktu bulan Januari sampai Mei 2017 .....	
Biaya SKMHT .....	60

Biaya SKMHT dan APHT untuk nilai hak tanggungan (HT) kurang dari Rp250.000.000,00.....	60
Biaya SKMHT dan APHT untuk nilai hak tanggungan (HT) lebih dari atau sama dengan Rp250.000.000,00 dan kurang dari Rp1.000.000.000,00.....	61
Biaya SKMHT dan APHT untuk nilai hak tanggungan (HT) lebih dari atau sama dengan Rp1.000.000.000,00 dan kurang dari Rp10.000.000.000,00.....	61
Biaya pembuatan akta jaminan fidusia tanpa pendaftaran sertifikat.....	61
Biaya pengakuan utang .....	63

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Hasil Wawancara .....	
Produk-Produk KSPPS Tamzis Bina Utama .....	
Formulir Pengajuan Anggota KSPPS Tamzis Bina Utama .....	
Data Pengajuan Anggota KSPPS Tamzis Bina Utama .....	
Formulir Permohonan Pembiayaan.....	
Data Agunan.....	
Form Laporan Hasil Pre Survey.....	
Laporan Taksasi Agunan Kios / Los Pasar .....	
Laporan Taksasi Agunan SHM.....	
Keputusan Komite Pembiayaan .....	