

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI KSPPS
MARHAMAH WONOSOBO CABANG KERTEK**



TUGAS AKHIR

Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya Perbankan Syariah

Disusun Oleh :

IRA YUNASIH KARDININGRUM

1 5 0 5 0 1 5 0 2 9

**D3 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
2018**

Ahmad Turmudi, S.H, M.Ag
Jln. Madukara No. F. 27 Perumahan Sukoharjo Indah (PSI)
Sukoharjo, Margorejo, Pati

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.
Hal : Naskah Tugas Akhir
An. Sdr. Ira Yunasih Kardiningrum

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

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

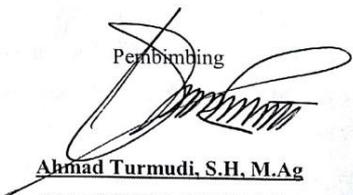
Nama : Ira Yunasih Kardiningrum
Nomor Induk : 1505015029
Judul : Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya
Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di KSPPS
Marhamah Wonosobo Cabang Kertek

Mohon kiranya Tugas Akhir saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian harap menjadikan maklum

Wassalamu'aikum Wr. Wb.

Pembimbing


Ahmad Turmudi, S.H, M.Ag

NIP. 19690708 200501 1 004



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngalyan Telp (024) 7608454 Semarang 50185

Website: febi_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Nama : Ira Yunasih Kardiningrum

NIM : 1505015029

Judul : **“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA
PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI KSPPS
MARHAMAH WONOSOBO CABANG KERTEK”**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Islam Waliosongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude/Baik/Cukup, pada tanggal:

17 Juli 2018

Dapat diterima, sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2017/2018.

Semarang, 24 Juli 2018

Ketua Sidang,

Muchammad Fauzi, S.E., M.M.
NIP. 19730217 200604 1 001
Penguji I,

Prof. Dr/Hj. Siti Muibatun, M.Ag.
NIP. 19590413 198703 2 001



Sekretaris Sidang,

A. Turmudi, S.H., M.Ag
NIP. 19690708 200501 1 004
Penguji II,

H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag
NIP. 19670119 199803 1 002

Pembimbing,

A. Turmudi, S.H., M.Ag
NIP. 19690708 200501 1 004

MOTTO

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِن فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung. (QS. Al-Jumu'ah: 10)

PERSEMBAHAN

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan nikmat dan karunianya sehingga penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini. Dengan penuh kerendahan hati, penulis persembahkan karya ini terutuk mereka yang berarti bagi penulis dan berjasa dalam penulisan karya ini. Mereka ialah:

1. Bapak dan Ibu tercinta (Kardono dan Sukasih), yang selalu sabar dan pemilik samudera kasih sayang yang tak pernah surut sehingga aku tetap bersemangat dalam menyongsong masa depan yang gemilang, yang selalu mendidik dan mengajarkan aku dalam hal kebaikan. Serta doa-doa tulus Bapak dan Ibu yang selalu menyertaiku dalam menjalani hidup ini.
2. Puji Hari Mukti yang selalu memberikan dukungan, motivasi serta semangat kepada penulis dalam setiap hal yang aku lakukan tak terkecuali dalam hal mengerjakan Tugas Akhir ini.
3. Teruntuk keluarga besar Green House Amalia yang selalu rusuh dalam menamaniku terimakasih untuk persaudaraan kita selama ini terimakasih sudah menjadi keluarga kedua penulis di tanah perantauan.
4. Semua Pihak KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek terkhusus Bapak Firman Yoga Prayitno yang sudah mengajak penulis melakukan penelitian sampai di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto.

5. Teman-teman seperjuangan magang di KSPPS Marhamah Wonosobo dan BRI Syariah yang membuat masa-masa magang menjadi menyenangkan.
6. Teman-teman seperjuangan D3 Perbankan Syariah angkatan 2015 terkhusus kelas PBSA yang selalu membuat suasana perkuliahan menjadi lebih berwarna.
7. Semua sedulur IMPARA Semarang dan IMPARA UIN Walisongo terimakasih atas kebersamaan, ilmu serta pengalamannya. Senang rasanya bisa berproses bersama kalian.

Penulis

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang sudah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian tugas akhir ini juga tidak berisi satu pun dari pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi atau dokumentasi yang terdapat dalam referensi dan dijadikan bahan rujukan.

Semarang, Juli 2018



Ira Yunasih Kardiningrum

NIM. 1505015029

TRANSLITERASI

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam system tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasi dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta	T	Te
ث	sa	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	zal	Ẓ	zet (dengan titik diatas)
ر	ra	R	Er
ز	zai	Z	zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)

ض	dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	gain	G	Ge
ف	fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Ki
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El
م	mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wau	W	We
هـ	ha	H	Ha
ء	hamzah	ﺀ	apostrof
ي	ya	Y	Ye

2. Vokal

Vocal bahasa Arab, seperti vocal bahasa Indonesia, terdiri dari vocal tunggal atau menoftong, dan vocal rangkap atau diftong.

a. Vocal tunggal

Vocal tunggal bahasa Arab yang dilambangkan berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
-----◌-----	Fathah	a	a
-----◌-----	Kasrah	i	i
-----◌-----	Dhammah	u	u

b. Vocal rangkap

Vocal rangkap bahasa Arab yang dilambangkan berupa gabungan antara harakat dan huruf. Transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
-----◌-----	fathah dan ya	ai	a dan i
---◌-----	fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

Rajala رَجُلًا yakhruju يَخْرُجُ

Fa'ala فَعَلًا qaumun قَوْمٌ

La'ana لَعْنًا

3. Maddah

Maddah atau vocal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
--◌-- ◌--	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
----◌----	kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
-----◌-----	dhammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

Qāla : قَالَ al-Rajūlun : الرَّجُولُ

Nisā'a : نِسَاءٌ Mutasyabbihīna : مُتَشَبِّهَاتٌ

4. Ta Marbutoh

Transliterasi untuk ta marbutoh ada dua, yaitu:

- a. Ta marbutoh hidup: yaitu ta marbutoh yang hidup atau mendapat harakat fathah, kasrah, dan dhammah, transliterasinya adalah /t/.
- b. Ta marbutoh mati: yaitu ta marbutoh yang mati atau mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah /h/.
- c. Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbutoh diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta marbutoh itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

Syu'bah Maula 'Abdillah : شعبة مولى عبدالله

Al-Madīnatul Munawwarah : المدينة منورة

5. Syaddah atau Tasydid

Syaddah atau Tasydid yang dalam system penulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, dalam transliterasinya tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah.

Contoh:

Ḥaddaṣanā Q : حَدَّثْنَا

Rabbanā : رَبَّنَا

6. Kata sandang

Kata sandang dalam system penulisan Arab dilambangkan dengan huruf ال namun dalam transliterasinya ini kata sandang dibedakan atas kata sandang yang diikuti huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

a. Kata sandang mengikuti huruf syamsiah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf langsung mengikuti kata sandang itu.

b. Kata sandang diikuti huruf qamariah

Kata sandang yang diikuti huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Baik diikuti oleh huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sandang.

Contoh:

Al-Rajulu : الرجال

Al-Nisa'a : النساء

Al-Isnad : الاسناد

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

Anna : ان

Syai'un : شئى

Al-Nisā'a : النساء

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya, setiap kata baik fi'il, isim, maupun harf, ditulis terpisah, hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazimnya dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan. Maka, dalam transliterasi ini

penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

Wa innallāha lahuwa khair arrāziqīn : وإن لهو خير الرزقين

Wa akhraja fulālan : وأخرج فلانا :

ABSTRAK

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu permasalahan dasar yang selalu dihadapi oleh lembaga keuangan tak terkecuali KSPPS Marhamah Wonosobo. Karenanya KSPPS Marhamah Wonosobo memiliki beberapa strategi dalam menyelesaikan permasalahan seputar pembiayaan bermasalah, dimana salah satunya ialah dengan melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan. Eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan sebagai upaya terakhir dalam prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah. Karenanya eksekusi jaminan hak tanggungan ini sering disebut sebagai puncak dari piramida sebuah tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Dalam penelitian ini mengungkap 2 rumusan masalah diantaranya yang pertama yaitu mengenai faktor-faktor yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek. Yang kedua mengenai bagaimana pelaksanaan/mekanisme eksekusi jaminan hak tanggungan apabila anggota *wanprestasi* dalam perjanjian pembiayaan di KSPPS Marhamah Wonosobo.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Data-data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder yang diperoleh melalui metode wawancara dan dokumentasi.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa terdapat beberapa faktor eksternal maupun internal yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah. KSPPS Marhamah melakukan eksekusi jaminan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah bagi anggota yang mengalami *wanprestasi* dimana eksekusi jaminan ini merupakan puncak piramida dari sebuah tahapan penyelesaian pembiayaan bermasalah. Dan KSPPS Marhamah melakukan eksekusi jaminan melalui KPKNL setempat.

Kata Kunci : Eksekusi Jaminan, Jaminan Hak Tanggungan, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, *Wanprestasi*.

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrohim

Alhamdulillah Wasyukurillah, segala puji bagi Allah yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini tepat pada waktunya. Shalawat beriring salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta segenap keluarga dan sahabatnya, semoga kita senantiasa mendapat syafa'at dari beliau.

Tugas akhir yang berjudul “**(EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI KSPPS MARHAMAH WONOSOBO CABANG KERTEK)**” ini disusun untuk memenuhi tugas sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam bidang ilmu Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini tidak akan berarti dan berjalan lancar tanpa adanya dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Maka, bersama dengan berakhirnya penulisan tugas akhir ini, penulis ucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu, memberikan saran serta membimbing penulis, khususnya 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 UIN Walisongo Semarang.
3. H. Johan Arifin, S.Ag, MM, selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah UIN Walisongo Semarang.
4. Ahmad Turmudi, S.H, M.Ag, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, kritikan serta bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Untuk Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Negeri Walisongo Semarang yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala ilmu dan pengetahuan yang bermanfaat yang telah diberikan selama saya menuntut ilmu di UIN Walisongo Semarang.
6. Bapak Hadi Winarso, selaku Kepala KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek serta seluruh karyawan KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek, selain itu terimakasih juga kepada Bapak Firman Yoga Prayitno selaku internal audit, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan selama magang serta informasi ataupun data yang diberikan kepada penulis terkait objek penelitian, sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Bapak dan Ibuku tercinta yang selalu memberikan doa, kasih sayang serta semangatnya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan Baik.
8. Teman-teman seperjuangan, terutama teman-teman D3 Perbankan Syari'ah UIN Walisongo Semarang angkatan 2015. Terimakasih atas kerjasama, motivasi, inspirasi dan kekompakannya.

9. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan tugas akhir ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Semoga kebaikan yang telah mereka berikan mendapatkan balasan dari Allah Swt. Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan pada penulisan Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk penulisan yang lebih baik. Penulis berharap apa yang tertulis dalam Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan semua pihak, khususnya bagi penulis dan segenap mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Semarang,

Penulis

Ira Yunasih Kardiningrum

NIM. 1505015029

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vii
HALAMAN TRANSLITERASI	viii
HALAMAN ABSTRAK	xv
HALAMAN KATA PENGANTAR	xvi
HALAMAN DAFTAR ISI	xix

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Metodologi Penelitian	12
F. Sistematika Penulisan	15

BAB II : LANDASAN TEORI

A. Jaminan	17
1. Pengertian Jaminan dan Fungsi Jaminan	17
2. Macam-macam Jaminan atas Pembiayaan	18
B. Pembiayaan	20

1. Pengertian Pembiayaan	20
2. Unsur-Unsur Pembiayaan	23
3. Tujuan Pembiayaan	25
4. Fungsi Pembiayaan	28
5. Jenis-Jenis Pembiayaan	30
6. Kualitas Pembiayaan	37
C. Pembiayaan Bermasalah	39
D. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah.....	44
E. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan	50

BAB III : GAMBARAN UMUM KSPPS MARHAMAH WONOSOBO

A. Profil KSPPS Marhamah Wonosobo	59
1. Sejarah Berdirinya Marhamah Wonosobo .	59
2. Visi dan Misi KSPPS Marhamah Wonosobo	62
3. Struktur Organisasi KSPPS Marhamah Cabang Kertek	62
B. Produk-Produk KSPPS Marhamah Wonosobo	63
1. Jenis Produk Simpanan	63
2. Jenis Produk Pembiayaan	68
C. Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Marhamah	75
D. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah	77

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Marhamah Cabang Kertek	79
B. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Marhamah Cabang Kertek	84

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan	93
B. Saran	95
C. Penutup	96

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perbankan dalam kehidupan suatu negara adalah satu agen pembangunan (*agent of development*). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan itu sendiri adalah lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*). Perbankan nasional memegang peranan strategis dalam kaitannya dengan penyediaan permodalan pengembangan sektor-sektor produktif, lembaga perbankan hampir ada disetiap negara karena keberadaannya sangat penting, yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dalam perekonomian negara.¹

Keberadaan perbankan syariah di Indonesia merupakan perwujudan dari keinginan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternatif yang menyediakan jasa perbankan yang memenuhi prinsip syariah. Gagasan utama mendirikan bank syariah di Indonesia sebenarnya sudah muncul sejak pertengahan tahun 1970-an yang dibicarakan dalam seminar nasional hubungan Indonesia-Timur Tengah pada tahun 1970 dan 1976. Bank syariah pertama yang

¹ Trisadini P.Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015, h. 1

didirikan di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia. Kehadiran Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 telah memberikan inspirasi untuk membangun kembali sistem keuangan yang lebih dapat menyentuh kalangan bawah. Namun Operasional BMI belum mampu menjangkau usaha masyarakat kecil dan menengah, oleh karena itu muncul usaha untuk mendirikan bank dan lembaga keuangan mikro seperti Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dan juga Baitul Mall Wattamwil (BMT).

Baitul Mall Wattamwil (BMT) adalah lembaga keuangan mikro yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah.² BMT terdiri dari dua istilah, yaitu “*baitulmal*” dan “*baitultamwil*”. Baitulmal merupakan istilah untuk organisasi yang berperan dalam mengumpulkan dan menyalurkan dana *non profit*, seperti zakat, infak, dan sedekah. *Baitultamwil* merupakan istilah untuk organisasi yang mengumpulkan dan menyalurkan dana komersial atau lembaga akan melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan (tabungan maupun deposito) dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syari’ah melalui mekanisme yang lazim dalam perbankan.³ Dengan demikian, BMT memiliki peran ganda yaitu fungsi sosial dan fungsi komersial. Dalam operasinya, BMT

² Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek lembaga Keuangan Mikro Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2002, h.17

³ Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Keuangan Mikro Syari’ah*, Yogyakarta: UII Press, 2002, h.67

menggunakan badan hukum koperasi. Oleh karena itu, BMT sering disebut dengan koperasi jasa keuangan syariah.⁴ Namun Koperasi Jasa Keuangan (KJKS) belum banyak dikenal oleh masyarakat. Masyarakat lebih mengenalnya dengan istilah BMT.

Pada Undang-Undang Replublik Indonesia Nomor 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro (LKM), sebelum menjalankan kegiatan usaha, LKM harus memiliki izin usaha dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).⁵ Mengingat jasa keuangan merupakan kewenangan dari Otoritas Jasa Keuangan dan bukan Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan menengah (Kemenkop UKM), maka Kemenkop UKM mengeluarkan peraturan tentang kegiatan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah oleh koperasi agar BMT-BMT yang berbadan hukum koperasi dan menamakan dirinya KJKS supaya beralih menjadi KSPPS. Sesuai dengan Permenkop Nomor 16 Tahun 2016, Koperasi SimpanPinjam dan Pembiayaan Syariah selanjutnya dalam peraturan ini disebut KSPPS adalah koperasi yang kegiatan usahanya meliputi simpanan, pinjaman dan pembiayaan sesuai prinsip syariah, termasuk mengelola zakat, infaq/sedekah, dan wakaf.⁶

Menurut Wangsawidjaja, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

⁴ Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2014, h.21

⁵ Undang-Undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro

⁶PERMENKOP No. 16/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan pembiayaan Syariah oleh Koperasi

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewabeli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik;
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, Salam, Istishna;
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang Qard; dan
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil.⁷

Dalam melakukan penyaluran dana atau pembiayaan ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola untuk disalurkan dalam bentuk pembiayaan, yaitu:

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan calon anggota untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

⁷Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 78.

- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bagi kedua belah pihak.
- d. Harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat.

KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek dalam memberikan pembiayaan kepada anggota atau masyarakat sangat memperhatikan prinsip kehati-hatian untuk menjaga operasionalnya dan untuk menentukan apakah anggota layak diberikan pembiayaan. Sebelum pihak KSPPS MARHAMAH WONOSOBO CABANG KERTEK memutuskan apakah permohonan pembiayaan dari anggota diterima atau ditolak, terlebih dahulu pihak KSPPS harus memperhatikan dan mempertimbangkan prinsip pembiayaan yaitu prinsip 5C ,diantaranya: *Character* (karakter nasabah), *Capacity* (kemampuan nasabah), *Capital* (besarnya modal yang diperlukan nasabah), *Collateral* (jaminan), *Condition* (keadaan usaha nasabah prospek atau tidak).⁸ Meski begitu masih seringkali terjadi masalah dalam pembiayaan yaitu terjadinya pembiayaan bermasalah yang diakibatkan dimana anggota tidak mampu mengembalikan atau melunasi pinjaman sesuai waktu pengembalian pinjaman sesuai kesepakatan.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank sangat beresiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian

⁸ Muhamad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: (UUP) AMP YKPN, 2003, h. 261

kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah.⁹Oleh karena itu dalam pemberian pembiayaan KSPPS Marhamah mensyaratkan bahwasannya harus menggunakan jaminan atau agunan.

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jaminan yang diserahkan oleh pihak anggota, pihak KSPPS mempunyai kewajiban untuk melindungi anggotanya, karena hal ini berkaitan dengan kepentingan KSPPS selaku penerima jaminan.

Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi, maka pembiayaan harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah membuat perjanjian pembiayaan yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut. Perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian

⁹ H. Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 42

tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perlu dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak KSPPS, sehingga apabila anggota wanprestasi maka KSPPS tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Selain perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini. Lembaga hak jaminan dibutuhkan karena sudah semakin banyak kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, dimana sebagian besar dana itu diperoleh melalui kegiatan pembiayaan serta untuk mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Terdapat beberapa jenis jaminan yang digunakan untuk penjaminan pembiayaan salah satunya yaitu Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah. Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah akan diikat resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian apabila ternyata di kemudian hari anggota cidera janji, maka akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam penyelesaian hutang piutang karena tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu, sehingga adanya kekuatan eksekutorial pada

Sertipikat Hak Tanggungan merupakan landasan hukum bagi pemberi piutang sebagai upaya untuk mempercepat pelunasan pembiayaan. Dengan kata lain apabila anggota wanprestasi dalam perjanjian dimana anggota tidak mampu dan tidak memiliki itikad baik untuk melunasi kewajiban anggota sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat maka akan ditempuh jalur eksekusi jaminan dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi jaminan dalam rangka pelunasan hutang anggota melalui pelelangan yang dilakukan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Eksekusi Jaminan ini merupakan puncak piramida dari sebuah penyelesaian permasalahan pembiayaan bermasalah. Dari 13 BMT/KSPPS yang ada di Kabupaten Wonosobo hanya BMT Al-Huda dan KSPPS Marhamah yang berani melakukan eksekusi jaminan.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI KSPPS MARHAMAH WONOSOBO CABANG KERTEK”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, diharapkan pembahasan selanjutnya dapat dituangkan secara rinci mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan, maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Kspps Marhamah Wonosobo Cabang Kertek ?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan apabila anggota wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan tersebut di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan proposal ini antara lain sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Kspps Marhamah Cabang kertek.
- b. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek.

2. Manfaat penelitian

Adapun manfaat penelitian yang bisa diambil antara lain sebagai berikut:

a. Manfaat praktis

1) Bagi penulis atau peneliti

Menerapkan teori-teori ilmu di bangku perkuliahan ke dalam praktik nyata di dunia perbankan

dan menambah wawasan serta pengetahuan khususnya dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.

2) Bagi lembaga pendidikan

Sebagai suatu hasil karya yang dijadikan sebagai bahan wacana dan pustaka bagi mahasiswa atau pihak lain yang mempunyai ketertarikan meneliti di bidang yang sama.

b. Manfaat teoritis

- 1) Sebagai bahan perbandingan secara teori dan praktek kenyataan yang terjadi di lapangan.
- 2) Sebagai cara untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, baik berupa temuan baru, pengembangan ilmu atau teori yang telah usang.
- 3) Sebagai bahan informasi untuk penelitian lebih lanjut.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan telaah pustaka dari berbagai kajian penelitian yang relevan dengan judul yang penulis ambil, diantaranya yaitu :

Tesis Yuniarto Sukaredjo, dengan Judul “Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang)” menyimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan hak tanggungan dalam prakteknya belum dimanfaatkan secara optimal oleh kalangan perbankan sehingga tidak dapat memanfaatkan

ketentuan pasal 6 UU Hak Tanggungan, dan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah salah satunya mengenai kurang optimalnya 5C dalam analisis calon nasabah.¹⁰

Yang kedua yaitu skripsi Bektu Krestiantoro, yang berjudul “Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Semarang” menyimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah diantaranya terdapat beberapa faktor internal maupun faktor eksternal. Dan pelaksanaan eksekusi jaminan apabila nasabah wanprestasi bank tidak langsung melakukan eksekusi jaminan melainkan melakukan pendekatan persuasif terlebih dahulu kepada nasabah dengan melakukan restrukturisasi. Proses litigasi akan ditempuh apabila nasabah tidak memiliki iktikad baik maka pihak bank bisa melakukan eksekusi jaminan.

Ketiga yaitu Tugas Akhir Ulfi Suseni, yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Eksekusi Agunan di KSPPS Tamziz Bina Utama Wonosobo”¹¹ menyimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor yaitu faktor masalah keluarga, usaha anggota kurang lancar dan karakter anggota yang dapat menyebabkan pembiayaan bermasalah.

¹⁰Tesis Yunianto Sukaredjo, *PenyelesaianKredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang)*, Semarang : UNDIP, 2009.

¹¹ Tugas Akhir Ulfi Suseni, *Analisis Pelaksanaan Eksekusi Agunan di KSPPS Tamziz Bina Utama Wonosobo*, Semarang: UIN Walisongo, 2017.

Selain itu pelaksanaan eksekusi pada agunan pembiayaan dapat melalui jual berdama dan melalui KPKNL.

Setelah menelaah penjabaran tersebut, penulis mengambil kesimpulan bahwa penelitian tentang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek belum pernah dilakukan.

E. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam Proposal ini, penulis menggunakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif lebih bersikap deskriptif. Data yang terkumpul berbentuk kata-kata atau gambar, sehingga tidak menekankan pada angka. Dalam penelitian ini data hasil penelitian lebih berkenaan dengan interpretasi terhadap data yang ditemukan di lapangan. Objek penelitian dalam proposal ini yakni KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek.

2. Sumber Data

a. Data primer

Data primer merupakan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui

perantara).¹² Sumber data primer dalam penelitian ini penulis dapatkan dengan cara wawancara dengan pihak yang terkait tentang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek Semarang yaitu Account Officer, Manajer Area, Bagian Legal, Bagian Pelelangan dan Petugas Lelang di KPKNL Purwokerto.

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang didapat dari catatan, buku, majalah, artikel, buku – buku sebagai teori dal lain sebagainya.¹³ Sumber data sekunder dalam penelitian ini penulis dapatkan melalui internet dan buku-buku serta bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Metode wawancara

Wawancara atau interview adalah sebuah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara

¹² Etta Mamang Sangadji, Sopiah, *Metodologi Penelitian – Pendekatan Praktisdalam Penelitian*, Yogyakarta: ANDI OFFSET, 2010, h. 171

¹³ V.Wiratna Sujarweni, *Metode Penelitian*, Yogyakarta : Pustaka Baru , 2014, h. 74

dengan responden atau orang yang diwawancarai.¹⁴ wawancara dapat dilakukan secara terstruktur maupun tidak terstruktur dan dapat dilakukan melalui tatap muka (*face to face*) maupun dengan menggunakan telepon.¹⁵ Disini penulis melakukan wawancara dengan kepala cabang, Account Officer (AO) di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek, internal audit, bagian pelelangan di KSPSS Marhamah dan Petugas Pelelangan di KPKNL Purwokerto.

b. Metode observasi

Observasi adalah kemampuan seseorang untuk menggunakan pengamatannya melalui hasil kerja panca indera mata serta dibantu dengan panca indera lainnya.¹⁶ Dimana kegiatan ini dilakukan dengan mencatat informasi yang dilihat, selain melihat juga bisa mendengarkan dan merasakan yang kemudian dicatat seobyektif mungkin. Disini penulis melakukan pengamatan langsung dan melihat proses pembiayaan dengan prinsip 5C yang mecegah timbulnya pembiayaan bermasalah.

c. Metode dokumentasi

¹⁴ M. Burhan Bungiz, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet. Ke-2, 2005, h. 126

¹⁵ Prof. Dr. Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, Cet. Ke-14, 2011, h. 138

¹⁶ M. Burhan Bungiz, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet. Ke-2, 2005, h. 133

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.¹⁷ Dokumen diperlukan untuk mendukung kelengkapan data yang lain. Dokumen pada penelitian ini penulis dapatkan baik secara langsung dari pihak KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertekdan juga proses pelelangan yang berlangsung di KPKNL Purwokerto.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman isi Proposal ini, penulis akan menjelaskan sistematika penulisan yang dibagi menjadi lima bab sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang: latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Berisi tentang pokok bahasan secara teoritis eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah.

BAB III GAMBARAN UMUM DI KSPPS MARHAMAH WONOSOBO CABANG KERTEK

¹⁷ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, Cet ke-17, 2012, h. 240

Berisi tentang: Sejarah berdirinya, profil, visi dan misi, struktur organisasi dan mengenai eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah.

BAB IVPEMBAHASAN

Berisi tentang: faktor-faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Kspps Marhamah Cabang Kertek, serta bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek.

BABV PENUTUP

Berisi tentang: kesimpulan, saran dan penutup.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Jaminan

1. Pengertian dan Fungsi Jaminan

Adanya jaminan sangatlah penting dalam suatu perjanjian/akad pembiayaan. Karena pada dasarnya pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Untuk mnegurangi resiko tersebut, jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan.

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan pembiayaan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal dan prospek usaha yang dimiliki nasabah merupakan jaminan immateril yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immateril tersebut diharapkan nasabah mampu mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat materiil/kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan

penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.¹⁸

Sesuai dengan fatwa DSN No 7 tentang jaminan, bahwa “Jaminan hanya dapat dicairkan apabila nasabah melakukan kesalahan yang disengaja, lalai dan menyalahi aturan”. Artinya adalah jaminan dalam perbankan syariah hanya dijadikan sebagai alternative terakhir setelah meyakini bahwa usaha nasabah dianggap tidak bisa ditolong atau diselamatkan, sehingga jaminan menjadi alternative terakhir bank untuk mendapatkan pengembalian modal yang telah dicairkan dalam bentuk pembiayaan kepada nasabah.

2. Jenis-Jenis Jaminan atas Pembiayaan

Terdapat 2 jenis jaminan yang digunakan sebagai jaminan atas pembiayaan yaitu jaminan berwujud (*materiil*) dan jaminan tidak berwujud (*immateril*). Jaminan berwujud (*materiil*) terdiri dari :

a) Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang

¹⁸H. Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 44.

diutamakan kepada pemberi piutang tertentu terhadap yang lainnya.¹⁹

Pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemegang hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah negara.

b) Hipotik

Hipotek adalah instrumen utang dengan pemberian hak tanggungan atas properti dan peminjam kepada pemberi pinjaman sebagai jaminan terhadap kewajibannya. Hipotek dikenal sebagai hak atas properti atau klaim atas properti. Jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya maka bank bisa menyita properti yang bersangkutan.²⁰

c) Fidusia

Jaminan Fidusia adalah jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda bergerak maupun benda tidak bergerak

¹⁹ Djamil, *Penyelesaian...*, h.50.

²⁰ Munir, *Hukum...*, h. 72.

d) Gadai

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seseorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan padanya oleh seseorang yang berhutang, yang memberikan kekuasaan kepada yang berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada si berpiutang lainnya apabila si berhutang tidak melunasi hutangnya.

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.²¹

Pengertian lain dari pembiayaan, berdasarkan pasal 1 butir 12 UU No.10 tahun 1998 UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

²¹ Muhammad, Manajemen Bank Syariah, Yogyakarta: Unit Penerbitan dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2011, h.304.

pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²²

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.²³

Dalam Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 16/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewabeli dalam bentuk ijarah muntahiyah bit tamlik;

²² Djamil, *Penyelesaian...*, h. 65.

²³ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenadamedia, 2011, h.105-106.

3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, Salam, Istishna;
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang Qard; dan
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara KSPPS dan/atau USPS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan atau bagi hasil.²⁴

Pembiayaan menurut Muhammad Ridwan dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Baitul Mall Wa Tamwil (BMT)”, Penyediaan uang atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan sejumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil.²⁵

Dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan merupakan sebagian besar aset dari bank syariah sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya.

²⁴ PERMENKOP No. 16/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan pembiayaan Syariah oleh Koperasi.

²⁵ Muhammad Ridwan, Manajemen Baitul Mall Wa Tamwil (BMT), Yogyakarta: UII Press, 2004, h.163.

Pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai kebutuhan.

2. Unsur-Unsur Pembiayaan

a. Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

b. Mitra usaha/Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

c. Kepercayaan (Trust)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

d. Akad

Akad merupakan kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah atau mitra.

e. Risiko

Setiap dana yang disalurkan atau diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

f. Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antar lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga satu tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara satu hingga tiga tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari tiga tahun.

g. Balas jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tergantung sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.²⁶

²⁶ Ismail, *Perbankan ...*, h.107-108.

3. Tujuan Pembiayaan

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok besar, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Peningkatan ekomoni umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekomoni, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonoi. Dengan demikian, dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
- c. Meningkatkan produktifitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan produktifitasnya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat berjalan tanpa adanya dana.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.
- e. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk:

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalisir risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan,. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari

pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.²⁷

Sehubungan dengan aktivitas bank islam, maka pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank islam, sehingga tujuan pembiayaan bank Islam adalah untuk memenuhi kepentingan stakeholder, yakni :

a. Pemilik

Melalui sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

b. Karyawan

Para pegawai dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

c. Masyarakat

1) Pemilik dana

Sebagai pemilik, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan memperoleh bagi hasil.

2) Debitur

Para debitur, dengan menyediakan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya (sector produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinkinkannya (pembiayaan) konsumtif.

²⁷ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010, h. 681-682.

3) Masyarakat umumnya-konsumen

Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

d. Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, di samping itu akan memperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

e. Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.²⁸

4. Fungsi pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana. Secara perinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:

²⁸ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2014, h. 303.

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar menukar barang dan jasa.

Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar barang, hal ini seandainya belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka pembiayaan akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*

Bank dapat mempertemukan pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana. Pembiayaan merupakan satu cara untuk mengatasi gap antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang membutuhkan dana. Bank dapat memanfaatkan dana yang *idle* untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan. Dana yang berasal dari golongan yang kelebihan dana, apabila disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana, maka akan efektif, karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan dana.

- c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga

Ekspansi pembiayaan akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan peningkatan peredaran uang akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya, pembatasan pembiayaan, akan berpengaruh pada jumlah uang yang beredar, dan keterbatasan uang yang beredar dimasyarakat memiliki dampak pada penurunan harga.

- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

Pembiayaan mudharabah dan musyarakah yang diberikan oleh bank syariah memiliki dampak kenaikan makro-ekonomi. Mitra (pengusaha), setelah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, akan memproduksi barang, mengolah bahan baku menjadi barang jadi, meningkatkan volume perdagangan, dan melaksanakan kegiatan ekonomi lainnya.

5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Bank islam memiliki banyak jenis pembiayaan yang pada dasarnya dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya²⁹

- a. Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi :

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif.

- b. Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

²⁹ Rivai, *Islamic...*, h. 686.

- 1) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai 1 tahun
 - 2) Pembiayaan waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai 5 tahun
 - 3) Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.
- c. Jenis pembiayaan pada bank islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif yaitu:
- a. Menurut jenis aktiva produktif
 - a) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil meliputi:
 - 1) Pembiayaan *Mudharabah*

Dalam fasilitas pembiayaan berdasarkan akad mudharabah, bank bertindak sebagai sahib al-mal (pemilik modal) dan nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu disebut sebagai nasabah penerima fasilitas. Nasabah bertindak sebagai mudarib (pengelola) dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan dalam akad mudarabah. Dalam pembiayaan mudarabah kerugian ditanggung sepenuhnya oleh bank, kecuali jika nasabah melakukan kesalahan yang disengaja, lalai atau menyalahi perjanjian (wanprestasi).

2) Pembiayaan *Musarakah*

Dalam pembiayaan berdasarkan akad musarakah, bank dan nasabah masing-masing memberikan dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dalam kerja sama itu akan dibagi sesuai kesepakatan dan kerugian yang ditanggung sesuai porsi dana masing-masing.³⁰

b) Pembiayaan dengan prinsip jual beli / piutang meliputi:

1) Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Sutan Remy Sjahdeni, murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian murabahah atau mark up, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark up atau keuntungan. Dengan kata lain penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar cost plus profit. Baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya atau mark

³⁰ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 80.

up yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan dimuka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan. Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli / nasabah secara mencicil. Pemilik (*ownership*) dari aset tersebut dialihkan kepada nasabah/pembeli secara proposional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian barang yang dijual berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.³¹

2) Pembiayaan *Salam*

Salam yaitu pembelian barang yang barangnya diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dilakukan dimuka.

3) Pembiayaan *Istishna*

Istishna yaitu kontrak pembelian melalui pesanan/order. Dalam akad ini pembuat barang/ produsen menerima pesanan dari pembeli. Lalu produsen mensubkontrakkan orderannya tadi kepada rekanan yang lain. Keduanya sepakat

³¹ Trisadini P.Usanti, Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2015, h.28-29.

dalam harga dan kualitas serta sistem pembayaran.

³²

c) Pembiayaan dengan prinsip sewa meliputi:

1) Pembiayaan *Ijarah*

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.³³

2) Pembiayaan *Ijarah muntahiya biltamlik/Wa Iqtina*

Pembiayaan *ijarah muntahiya biltamlik/wa iqtina* adalah transaksi sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapat imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.³⁴

d) Surat Berharga Syariah

Surat berharga Islam adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan atau pasar modal antara lain wesel, obligasi syariah, sertifikat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.

³² Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Mall Wa Tamwil (BMT)*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h.180-181.

³³ Muhammad, *Manajemen...*, h. 312.

³⁴ Wangsawidjaja, *Pembiayaan...*, h. 218.

e) Penempatan

Penempatan adalah penanaman dana Bank Islam pada Bank Islam lainnya atau Bank Pembiayaan Islam antara lain dalam bentuk giro, tabungan *wadiah*, deposito berjangka, atau dalam bentuk penempatan lainnya sesuai dengan prinsip syariah.

f) Penyertaan Modal

Penyertaan modal adalah penanaman dana bank syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu berdasarkan prinsip syariah yang berakibat bank syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan syariah.³⁵

g) Penyertaan Modal Sementara

Penyertaan modal sementara adalah penyertaan modal bank Islam dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan atau piutang (*debt to equity swap*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat

³⁵ Muhammad, *Manajemen...*, h. 312-313.

utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu yang berakibat bank Islam memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan nasabah.³⁶

h) Transaksi Rekening Administratif

Transaksi rekening administrasi adalah komitmen dan kontijensi (*Off Balance Sheet*) berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi (*endosemen*), *Irrevocable Letter of Credit* (L/C), akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, *standby* L/C, dan garansi lain yang berdasarkan prinsip syariah.

i) Sertifikat *Wadiah* Bank Indonesia (SWBI)

SWBI adalah sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip *wadiah*.³⁷

- b. Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan pembiayaan adalah pembiayaan *qardh*. Pembiayaan *qardh* atau Talangan adalah penyediaan dana atau tagihan antara bank islam dengan pembiayaan yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dengan jangka waktu tertentu.³⁸

³⁶ Rivai, *Islamic...*, h. 689.

³⁷ Muhammad, *Manajemen...*, h. 313-314.

³⁸ Rivai, *Islamic...*, h. 689.

6. Kualitas Pembiayaan

Penggolongan kualitas pembiayaan berdasarkan pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, yaitu sebagai berikut³⁹.

a. Pembiayaan lancar (*pass*)

Pembiayaan yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- 1) Pembayaran angsuran pokok atau bunga tepat waktu
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif
- 3) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash Collateral*)

b. Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang belum melampaui 90 hari
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan
- 3) Mutasi rekening relatif aktif
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan

³⁹ Edi Susilo, *Analisa Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017, Cetakan 1, h. 316.

5) Didukung oleh pembiayaan baru

c. Kurang Lancar (*Substandard*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria berikut ini:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 90 hari
- 2) Sering terjadi cerukan
- 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
- 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
- 5) Dokumentasi pinjaman yang lemah

d. Diragukan (*Doubtful*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terhadap tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 180 hari
- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen
- 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari
- 4) Terjadi kapitalisasi bunga
- 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan

e. Macet (*Loss*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bunga yang telah melampaui 270 hari
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Pembiayaan dengan kolektibilitas lancar (*pass*) adalah masuk kriteria *performing Financing*, sedangkan pembiayaan dengan kolektibilitas dalam perhatian khusus (*Special mention*), kurang lancar (*substandard*), diragukan (*doubtful*), dan pembiayaan macet masuk dalam kriteria kredit bermasalah (*non performing financing*).

C. Pembiayaan Bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari pembiayaan bermasalah. Begitu pula dengan istilah *Non Performing Financings* (NPFs) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan BI. Namun dalam setiap Statistik Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia dapat dijumpai istilah *Non Performing Financings* (NPFs) yang diartikan sebagai pembiayaan non lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.⁴⁰

⁴⁰ H. Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, h. 66.

Pembiayaan bermasalah tersebut dari segi produktivitasnya yaitu dalam kaitannya dengan kemampuan menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang/menurun dan bahkan mungkin sudah tidak ada lagi. Bahkan dari segi bank sudah tentu mengurangi pendapatan, memperbesar biaya pencadangan, yaitu PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif), sedangkan dari segi nasional mengurangi kontribusinya terhadap pembangunan dan pertumbuhan ekonomi.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan dan macet.

Dalam melakukan kegiatan penyeluran dana dalam bentuk pembiayaan, lembaga keuangan syariah harus memperhatikan asas-asas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dikarenakan pemberian pembiayaan ini sangat beresiko. Apabila bank tidak memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat dalam menyalurkan pembiayaannya, maka akan timbul berbagai resiko yang harus ditanggung oleh bank antara lain berupa :⁴¹

- a) Utang/kewajiban pokok tidak dibayar
- b) Margin/bagi hasil/*fee* tidak dibayar
- c) Membengkaknya biaya yang dikeluarkan
- d) Turunnya kesehatan pembiayaan

⁴¹ Djamil, *Penyelesaian...*, h. 72

Resiko-resiko tersebut dapat mengakibatkan timbulnya pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financings/NPFs*) yang disebabkan oleh faktor intern bank.

Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor *intern* dan faktor-faktor *ekstern*.⁴² Faktor *intern* adalah faktor yang ada didalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Faktor *Ekstern* adalah faktor-faktor yang berada diluar kekuasaan menejemen perusahaan.

Pembiayaan macet terjadi disebabkan karena kesalahan appraisal jaminan, membiayai proyek dari pemilik/terafiliasi dengan pemegang saham bank, membiayai proyek yang direkomendasi oleh kekuatan tertentu (*katebelece*), dampak makro ekonomi yang tidak bisa dihindari, *moral hazard* dari nasabah.⁴³ Hal ini merupakan beberapa bentuk dari faktor *intern*. Sedangkan faktor *ekstern* antara lain menurunnya kondisi usaha bisnis perusahaan yang menyebabkan merosotnya kondisi ekonomi nasabah, kesalahan nasabah dalam menejemen likuiditas di perusahaannya, karakter yang buruk sehingga tidak ada kemauan untuk membayar angsuran pembiayaan, masalah pribadi nasabah misalnya perceraian, kematian dll.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa pembiayaan bermasalah muncul dari adanya penyaluran dana atau pembiayaan yang dilakukan oleh bank kepada nasabahnya. Pembiayaan ini didasarkan pada transaksi-transaksi bisnis yang tidak tunai, sehingga menimbulkan

⁴² Djamil, *Penyelesaian...*, h. 73

⁴³ Edi Susilo, *Analisa...*, h. 314

kewajiban-kewajiban pembayaran.dalam prespektif islam, transaksi tidak tunai ini sering menjadi pembahasan tentang utang piutang (*dain*). Hal ini dijelaskan dalam Al-Qur'an surah Al Baqarah ayat 282 dan 283.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَأَكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ
أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ ۚ فَلْيَكْتُب ۚ وَلْيَمْلِكِ الَّذِي عَلَيْهِ
الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي
عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ
فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ
فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ
الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ ۚ وَلَا
يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۚ وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ
كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ۚ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ
وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا ۚ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا

بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا ^ط وَأَشْهَدُوا إِذَا
 تَبَايَعْتُمْ ^ج وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ^ج وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ ^و فُسُوقٌ
 بِكُمْ ^ط وَاتَّقُوا اللَّهَ ^ط وَيَعْلَمُكُمْ اللَّهُ ^ط وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ
 وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنْ مَقْبُوضَةً ^ط
 فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَنَّتَهُ ^و وَلْيَتَّقِ اللَّهَ
 رَبَّهُ ^ط وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ^ج وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ ^و رَءِثٌ ^ط قَلْبُهُ ^ط
 وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ^ط

282. Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah[179] tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau Dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, Maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua oang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya. janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak

(menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, Maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha mengetahui segala sesuatu.

283. jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang^[180] (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

[179] Bermuamalah ialah seperti berjualbeli, hutang piutang, atau sewa menyewa dan sebagainya.

[180] Barang tanggungan (borg) itu diadakan bila satu sama lain tidak percaya mempercayai.

Dari ayat-ayat tersebut dapat disimpulkan bawa Islam mengakomodir kegiatan transaksi secara tidak tunai/utang, dengan syarat semua transaksi tersebut dicatat sesuai prosedur yang berlaku, ditambah adanya saksi-saksi dan barang jaminan (*Rahn*) sebagai perlindungan.

D. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Secara garis besar, penanggulangan maupun penyelesaian pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui upaya-upaya yang bersifat preventif dan juga upaya yang bersifat represif/kuratif. Upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh lembaga

keuangan syariah yaitu dengan melakukan beberapa tahapan sebagai bentuk dari upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah, diantaranya yaitu restrukturisasi dan eksekusi jaminan sebagai puncak piramida dari upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Tergantung pada berat ringannya permasalahan yang dihadapi serta sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah. Apabila pembiayaan tersebut masih dapat diharapkan akan berjalan baik kembali, maka bank dapat memberikan keringanan-keringanan kepada nasabah yaitu dengan restrukturisasi. Restrukturisasi pembiayaan merupakan upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:⁴⁴

- a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.
- b) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank.
- c) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*, antara lain meliputi:

⁴⁴ Djamil, *Penyelesaian...*, h. 83

- 1) Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank.
- 2) Konversi akad pembiayaan.
- 3) Konversi pembiayaan menjadi menjadi surat berharga syariah berjangka waktu menengah.
- 4) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan nasabah.

Restrukturisasi ini dilakukan apabila nasabah masih memiliki itikad baik untuk berusaha melunasi kewajibannya. Ketika nasabah masih kooperatif, usaha penyelesaian dapat dilakukan secara damai atau restrukturisasi. Namun jika nasabah sudah tidak kooperatif lagi maka dapat dilakukan penyelesaian secara paksa dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank.

Penyelesaian pembiayaan macet adalah upaya atau tindakan untuk menarik kembali pembiayaan nasabah dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memnuhi syarat pelunasan.⁴⁵ Pembiayaan macet merupakan salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah menjadi atau tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penyelesaiannya bank akan melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat represif/kuratif.

⁴⁵ Djamil, *Penyelesaian...*, h. 94.

Secara garis besar, terdapat beberapa upaya yang dapat ditempuh oleh bank berupa tindakan-tindakan berikut:⁴⁶

a) 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:

- 1) Nasabah melunasi/mengangsur kewajiban pembiayaannya.
- 2) Nasabah/pihak ketiga pemilik agunan menjual sendiri barang agunan secara sukarela.
- 3) Dilaksanakan perjumpaan utang (kompensasi).
- 4) Dilaksanakan pengalihan utang (pembaruan utang/novasi subjektif) atau
- 5) Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima jaminan jika dengan cara demikian diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.

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

⁴⁶ Djamil, *Penyelesaian...*, h. 96.

Dalam hal upaya tahap kedua masih 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 nasabah, namun tidak semua bank berani melakukan penjualan bawah tangan atas agunan tersebut.

b) Penyelesaian Melalui *Debt Collector*

Berdasarkan ketentuan-ketentuan KUH Perdata, pasal 1320 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. Tentu dengan cara-cara yang tidak melawan hukum dan ketentuan syariah.

c) Penyelesaian Melalui Kantor Lelang

Meminta kantor lelang untuk melakukan :

- 1) Penjualan barang jaminan yang telah diikat dengan hak tanggungan berdasarkan janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji/*beding van eigenmatige verkoop* (pasal 11 ayat (2) huruf e jis. Pasal 20 ayat (1) huruf a dan pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- 2) Penjualan agunan melalui eksekusi gadai atas dasar parate eksekusi.

- 3) 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 Tahun 1999).
- d) Penyelesaian Melalui Badan Peradilan (*Al-Qadha*)

Eksekusi jaminan melalui Pengadilan Agama/ Pengadilan Negeri, pelaksanaan titel eksekutorial oleh pemegang hak tanggungan sebagaimana terdapat dalam pasal 14 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 (pasal 20 ayat (1) huruf b UU No. 4 Tahun 1996). Dan pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (2) UU No. 4 tahun 1999 (pasal 29 ayat (1) huruf a UU No. 4 Tahun 1999).

- e) Penyelesaian Melalui Badan Arbitrase

Lembaga arbitrase dapat dipergunakan untuk penyelesaian pembiayaan macet, apabila dalam perjanjian/akad pembiayaan terdapat klausula tentang penyelesaian sengketa melalui arbitrase, atau telah dibuat perjanjian arbitrase sendiri setelah timbulnya sengketa. Berdasarkan ketentuan pasal 3 UU Arbitrase, pengadilan negeri dan pengadilan agama tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase.

Maka penyelesaian sengketa bank syariah dengan nasabah atau pihak lainnya dapat menggunakan badan arbitrase syariah. Badan arbitrase syariah saat ini baru ada satu yaitu bernama Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

E. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

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 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.⁴⁷

Eksekusi menurut Ridwan Syahrani yaitu⁴⁸ “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 dimenangkan, sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan”.

Eksekusi jaminan hak tanggungan ini merupakan eksekusi yang dijatuhkan pada jaminan pembiayaan berupa hak tanggungan sebagai upaya penanganan pembiayaan macet. Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan bank syariah

⁴⁷Trisadi Prasastinah Usanti, “*Penanganan Resiko Hukum Pembiayaan di Bank Syariah*”, *Jurnal Yuridika*, Surabaya, Universitas Airlangga, vol. 29, no. 1, 2014, h. 9.

⁴⁸Ngadenan, “*Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid*”, *Tesis*, Semarang: UNDIP, h. 125.

selaku penerima hak tanggungan apabila nasabah cidera janji (*wanprestasi*). Pelaksanaan eksekusi jaminan diatur dalam Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Perbankan syariah melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan sekarang ini melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Selama nasabah tidak kooperatif atau tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi atau melunasi kewajibannya maka bank syariah sebagai pemberi piutang akan mengajukan lelang kepada KPKNL.

Adapun syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pelelangan di KPKNL, dengan merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku ketentuan persyaratan lelang diatur sebagai berikut :⁴⁹

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Lelang demikian tidak dapat dibatalkan.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan peserta lelang. Lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya dihadiri satu peserta lelang, bilamana tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan risalah Lelang Tidak Ada Penawaran.

⁴⁹Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, h. 123-124.

- c. Dilaksanakan pada jam dan hari kerja yang telah ditentukan dan bertempat di dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.
- d. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan kepada kantor lelang, balai lelang atau pejabat lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit.
- e. Adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang.
- f. Pelaksanaan lelang didahului pengumuman lelang.
- g. Penjual atau pemilik barang wajib atau harus memperlihatkan atau menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada pejabat lelang, kecuali terhadap lelang eksekusi yang menurut perundang-undangan dapat dilaksanakan meskipun dokumen asli kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual, kemudian memperlihatkan kepada [eserta lelang sebelum lelang dimulai.
- h. Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai maupun cek atau giro maksimal 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- i. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut risalah lelang.

Selain itu adapula dokumen yang diperlukan, dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang terdiri atas :⁵⁰

- a. Fotokopi Surat Keputusan Penunjukan penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan atau perjanjian atau surat kuasa penunjukan balai lelang sebagai pihak penjual.
- b. Adftar barang yang akan dilelang.
- c. Syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang (apabila ada).

Selain itu ada pula dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Utang Piutang antara lain :

- a. Fotokopi pernyataan bersama atau penetapan jumlah piutang.
- b. Fotokopi surat paksa.
- c. Fotokopi surat perintah penyitaan.
- d. Fotokopi berita acara sita.
- e. Fotokopi surat perintah penjualan barang sitaan.
- f. Fotokopi perincian utang.
- g. Fotokopi pemberitahuan lelang kepada penanggung utang atau penjamin utang.
- h. Asli atau fotokopi bukti kepemilikan atau hak atas barang yang akan dilelang.

Pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT). Permintaan

⁵⁰Usman, *Hukum...*, h.124-125.

penerbitan SKT kepada kepala kantor pertanahan setempat diajukan oleh kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II. Apabila tanah atau tanah dan bangunan yang akan dilelang belum terdaftar dikantor pertanahan setempat, kepala KPKNL mensyaratkan kepada penjual untuk meminta surat keterangan dari lurah atau kepada desa yang menerangkan status kepemilikannya. Berdasarkan surat keterangan tersebut KPKNL bisa meminta SKT ke kantor pertanahan setempat. Dalam hal dokumen kepemilikan dikuasai oleh penjual maka setiap dilaksanakan lelang harus dimintakan SKT baru.

Berdasarkan *Vendu Reglement*, lelang ditinjau dari beberapa sudut cara penawaran yang dilakukan yaitu dengan:⁵¹

- a. Lelang tertulis, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam sampul tertutup.
- b. Lelang terbuka, yaitu lelang dengan penawaran harga dilakukan langsung secara lisan dengan penawaran makin meningkat atau menurun.
- c. Lelang kombinasi tertulis dilanjutkan dengan terbuka atau dilanjutkan dengan tertulis, yaitu penawaran barang mula-mula dilakukan secara tertulis atau terbuka dan jika belum mencapai harga yang diinginkan dilanjutkan dengan terbuka atau sebaliknya.

Dalam setiap dilakukannya lelang diharuskan adanya pengumuman lelang dengan kata lain penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual.

⁵¹Usman, *Hukum...*, h. 147.

Untuk itu penjual harus menyerahkan bukti pengumuman lelang sesuai ketentuan. Pengumuman lelang adalah pemberitahuan kepada masyarakat tentang akan adanya lelang dengan maksud untuk menghimpun peminat lelang dan pemberitahuan kepada pihak yang berkepentingan. Sehubungan dengan hal itu pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut :⁵²

- a) Identitas penjual.
- b) Hari, tanggal, waktu, dan tempat pelaksanaan lelang.
- c) Jenis dan jumlah barang.
- d) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidaknya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.
- e) Spesifikasi barang, khusus untuk benda bergerak.
- f) Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang.
- g) Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara, serta tempat penyetoran dalam hal persyaratan adanya jaminan penawaran lelang.
- h) Nilai limit.
- i) Cara penawaran lelang.
- j) Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.
- k) Alamat domain KPKNL atau pejabat lelang kelas II yang melaksanakan lelang khusus untuk penawaran lelang melalui *email*.

⁵²Usman, *Hukum...*, h. 134-135.

Khusus untuk pengumuman lelang untuk eksekusi terhadap barang tidak bergerak yaitu dengan ketentuan bahwa pengumuman lelang dilakukan 2 kali, jangka waktu pengumuman lelang pertama dengan pengumuman lelang kedua berselang 15 hari datur sedemikian rupa agar pengumuman lelang kedua tidak jatuh pada hari libur atau hari besar. Selain itu pengumuman lelang pertama diperkenankan tidak menggunakan surat kabar harian tetapi dengan cara pengumuman melalui selebaran atau tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan/atau media elektronik termasuk internet. Sedangkan pengumuman lelang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan paling singkat 14 hari sebelum pelaksanaan lelang.

Berdasarkan pasal 24 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, lelang yang akan dilaksanakan hanya dapat dibatalkan dengan permintaan penjual, penetapan provisional ataupun putusan dari lembaga peradilan.⁵³Lelang dapat dibatalkan selambat-lambatnya sebelum lelang dilaksanakan. Pihak KPKNL atau pejabat lelang harus mengumumkan kepada peserta lelang pada saat pelaksanaan lelang bahwasanya lelang dibatalkan.

Apabila lelang sudah terlaksana dan terdapat peserta lelang atau pembeli, maka pejabat lelang akan mengumumkan atau

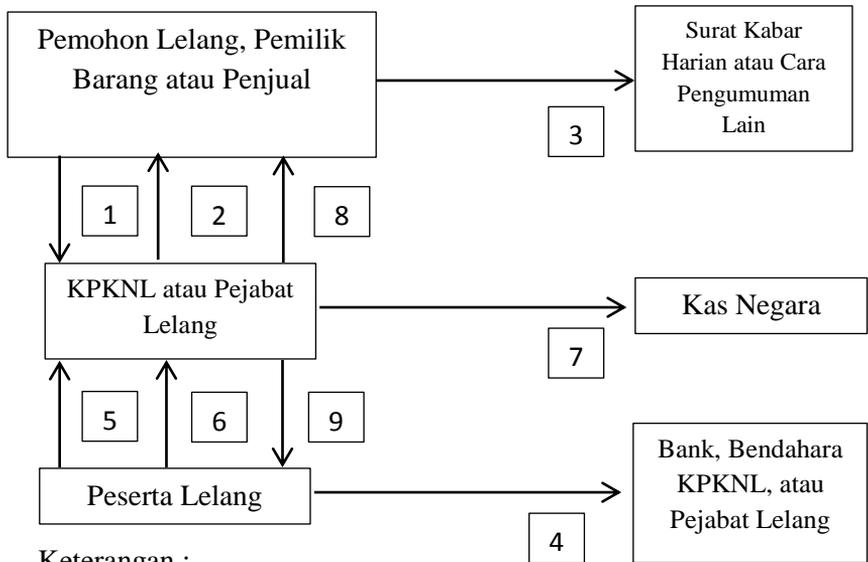
⁵³Usman, *Hukum...*, h. 145-146.

mengesahkan penawar tertinggi yang telah mencapai atau melampaui limit sebagai pembeli dalam pelaksanaan lelang tersebut. Pembayaran harga lelang dan bea lelang pembeli harus dilakukan secara tunai atau *cash* maupun cek atau giro paling lama 5 hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan melalui rekening KPKNL, balai lelang, atau rekening khusus atas nama jabatan pejabat lelang. Setelah pembeli melakukan kewajibannya, pejabat lelang harus menyerahkan dokumen asli kepemilikan barang yang dilelang kepada pembeli paling lambat 1 hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).⁵⁴

Secara sederhana prosedur lelang dapat digambarkan sebagaimana bagan dibawah ini :⁵⁵

⁵⁴Usman, *Hukum...*, h. 153.

⁵⁵Usman, *Hukum...*, h. 154.



Keterangan :

1. Pemohon lelang dari pemilik lelang atau penjual.
2. Penetapan tanggal tau hari dan jam lelang.
3. Pengumuman lelang di surat kabar harian.
4. Peserta lelang menyetorkan uang jaminan ke rekening KPKNL.
5. Pelaksanaan lelang oleh pejabat lelang dari KPKNL.
6. Pemenang lelang membayar harga lelang kepada KPKNL.
7. Bea lelang disetorkan ke kas negara oleh KPKNL.
8. Hasil bersih lelang disetor ke pemohon lelang atau pemilik barang.
9. KPKNL menyerahkan dokumen dan petikan risalah sebagai bukti untuk balik nama dan sebagainya.

BAB III
HAK TANGGUNGAN DAN UAPAYA PENYELESAIAN
PEMBIAYAAN BERMASALAH DI KSPPS MARHAMAH
WONOSOBO

A. Profil KSPPS Marhamah Wonosobo

1. Sejarah Berdirinya KSPPS Marhamah

Gagasan untuk mendirikan Koperasi/BMT muncul setelah mengikuti Pelatihan Pengembangan Lembaga Keuangan Syariah yang diselenggarakan pada bulan April 1995 oleh Koperasi Tamzis. Gagasan ini kemudian lebih dipertegas lagi setelah mengikuti Pelatihan Nasional Katalis BMT pada tanggal 22-24 Juli 1997 di Pusat Pelatihan Koperasi Jakarta yang diselenggarakan oleh P3UK dan Dep. PELMAS ICMI Pusat. Tujuan utamanya, selain berupaya menerapkan Sistem Ekonomi Syari'ah adalah membuka kesempatan usaha mandiri serta menggali dan mengembangkan potensi daerah.⁵⁶

Berbekal hasil pelatihan tersebut maka dibentuklah sebuah Tim "Persiapan Pendirian BMT" guna mempersiapkan segala sesuatunya. Hal utama yang dilakukan oleh Tim ini, di samping melakukan pendekatan dan konsultasi dengan tokoh masyarakat, pengusaha dan berbagai organisasi/instansi terkait, adalah melakukan studi banding dan magang di BMT yang

⁵⁶Company Profile KSPPS Marhamah Wonosobo

telah beroperasi, antara lain di BMT Tamzis Kertek, BMT Saudara Magelang, BMT Ulul Albab Solo, dan lain-lain.⁵⁷

Alhamdulillah, berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, pada tanggal 1 Oktober 1995, Tim tersebut berhasil menyelenggarakan Rapat Pembentukan BMT. Sesuai dengan amanat Rapat tersebut, maka pada tanggal 16 Oktober 1995, sebuah Lembaga Keuangan Syariah, yang kemudian lebih dikenal dengan nama BMT Marhamah (sekarang KSPPS Marhamah) mulai beroperasi. Walaupun modal yang terhimpun pada waktu itu masih sangat minim, yakni hanya Rp. 875.000,- namun dengan kerja keras dan usaha yang sungguh-sungguh, modal/asset tersebut dapat terus ditingkatkan.⁵⁸

Keberhasilan suatu usaha diawali dengan keberanian mengambil keputusan untuk melangkah secara pasti tanpa keraguan akan jenis/bidang usaha yang kita minati dengan keyakinan, fokus dan totalitas, kontinuitas sekalipun dengan jatuh bangun dilandasi dengan tawakkal kepada Allah SWT. Dengan berbekal semangat tersebut diatas, Alhamdulillah saat ini BMT Marhamah telah menorehkan prestasi yang membanggakan sekarang telah memiliki asset diangka milyaran rupiah dengan jaringan 16 kantor cabang. Dalam rangka pengembangan jaringan BMT Marhamah juga telah

⁵⁷ Company Profile KSPPS Marhamah Wonosobo

⁵⁸ Company Profile KSPPS Marhamah Wonosobo

melakukan kerjasama dengan berbagai instansi pemerintah maupun swasta dan perbankan.

Berikut akan penulis uraikan profil dari KSPPS BMT Marhamah:⁵⁹

Legalitas	:Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Marhamah
Alamat	: Jl. T. Jogonegoro Wsb. Telp. (0286) 321556 / 08122730929
No Badan Hukum	: No. 13825/BH/KWK.11/III/98 Tgl. 31 Maret 1998, No. 04/PAD/KDK.11/IV/2008 Tgl. April 2008, No. 01/PAD/XIV/XII/2015 Tgl 21 Desember 2015.
TDP	:No. 1129000391 s.d Tgl. 25 Agustus 2018
Ijin Usaha	: No. 69.52/DU-SISPK/XIV/2013
HO	:No. 530/407/HO/2013 berlaku hingga 17 Oktober 2018
NPWP	: No. 01.820.921.3-533.000
Tanggal Berdiri	: 16 Oktober 1995
Jumlah Pendiri	: 308 orang (per 31 Desember 2015)
Jumlah Pengurus	: 3 orang

⁵⁹ Company Profile KSPPS Marhamah Wonosobo

Jumlah Pengawas : 3 orang
 Jumlah DPS : 2 orang
 Jumlah Cabang : 16 Kantor Cabang

2. Visi dan Misi KSPPS Marhamah⁶⁰

Visi : Terbangunnya keluarga sakinah, yang maju secara ekonomi dengan pengelolaan keuangan secara syariah.

Misi :

- a. Memfasilitasi berbagai kegiatan yang mendorong terwujudnya keluarga sakinah.
- b. Meningkatkan kualitas perekonomian keluarga sakinah dengan bertransaksi secara syariah.
- c. Memfasilitasi pengembangan ekonomi mikro berbasis keluarga sakinah melalui pembiayaan modal kerja dan investasi.
- d. Menyusun dan melaksanakan program pemberdayaan ekonomi dan sosial secara integral dan komprehensif menuju terwujudnya keluarga sakinah yang kuat secara ekonomi

3. Struktur Organisasi KSPPS Marhamah Cabang Kertek⁶¹

Struktur Pengurus KSPPS Marhamah Wonosobo sebagai berikut:

Ketua : Nur Basuki
 Sekretaris : Taufik Rujiyanto
 Bendahara : Lilik Silowati

⁶⁰ Company Profile KSPPS Marhamah Wonosobo

⁶¹ Company Profile KSPPS Marhamah Wonosobo

Susunan Dewan Pengawas Syariah KSPPS Marhamah

Wonosobo:

Ketua : Ngadidjo, S. Pd
 Anggota : Taat Sumanto, A.md
 Fatah Yasin

Susunan Pengelola KSPPS Marhamah Wonosobo

Cabang Kertek sebagai berikut:⁶²

Manager : Hadi Winarso
 Teller : Desy Kurnia Sari
 Admin : Latifah Nur Laila
 AO : Hendarto
 Yani
 Marketing : Ismayati

B. Produk Produk KSPPS Marhamah

1. Produk-Produk Simpanan

a) Simpanan Ummat

Simpanan Ummat diperuntukkan bagi perorangan atau lembaga yang dapat disetor atau diambil sewaktu-waktu pada jam kerja dengan persyaratan yang mudah dan bagi hasil yang menguntungkan serta tanpa biaya oprasional. Persyaratannya adalah :⁶³

⁶² Hasil Wawancara Dengan Bapak Hadi Winarso Manager KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 29 Januari 2018 Pukul 10.00 WIB

⁶³ Brosur-Brosur Simpanan KSPPS Marhamah

- a) Mengisi form pembukaan rekening dilampiri foto copy KTP/SIM.
 - b) Setoran awal pembukaan rekening minimal Rp. 10.000,-
 - c) Setoran dan penarikan dapat dilakukan setiap waktu pada jam kerja.
 - d) Bagi hasil dibagikan pada akhir bulan dan langsung dikreditkan pada rekening simpanan dengan nisbah bagi hasil KSPPS 78:22, setara 0,48%.
- b) Simpanan Ukhuwah

Simpanan Ukhuwah diperuntukkan bagi lembaga/instansi /perusahaan/atau sejenisnya dengan imbalan porsi bagi hasil yang ditingkatkan. Persyaratannya adalah :⁶⁴

- a) Mengisi form pembukaan rekening dilampiri foto copy KTP/SIM.
- b) Setoran awal pembukaan rekening minimal Rp. 1.000.000,-
- c) Setoran selanjutnya minimal Rp 100.000,-
- d) Setoran dan penarikan dapat dilakukan setiap waktu pada jam kerja.

⁶⁴ Brosur-Brosur Simpanan KSPPS Marhamah

- e) Bagi hasil dibagikan pada akhir bulan dan langsung dikreditkan pada rekening simpanan dengan nisbah bagi hasil KSPPS 75:25, setara 0,4174%.
- c) Simpanan Ukhuwah Pendidikan

Simpanan Ukhuwah Pendidikan diperuntukkan khusus bagi sekolah yang merupakan dana akumulasi setoran simpanan murid-muridnya. Yang dikoordinir oleh guru/wali kelas. Persyaratannya adalah :⁶⁵

- a) Mengisi form pembukaan rekening dilampiri foto copy KTP/SIM.
- b) Rekening atas nama sekolah QQ Guru Pengampu.
- c) Setoran awal pembukaan rekening minimal Rp. 100.000,-
- d) Setoran selanjutnya minimal Rp 10.000,-
- e) Setoran dapat dilakukan setiap waktu pada jam kerja dan penarikan dilakukan berkala sesuai dengan aturan/akad yang berlaku.
- f) Bagi hasil dibagikan pada akhir bulan dan langsung dikreditkan pada rekening simpanan dengan nisbah bagi hasil KSPPS 75:25, setara 0,4174%.
- g) Bagi hasil bisa diperuntukkan untuk operasional sekolah ataupun untuk bonus guru pengampu.

⁶⁵ Brosur-Brosur Simpanan KSPPS Marhamah

d) Simpanan Ukhuwah Sinergis

Simpanan Ukhuwah Sinergis diperuntukkan khusus bagi lembaga keuangan lain (KSPPS/BMT) dan lembaga potensial lain yang memiliki dana besar dengan imbalan bagi hasil lebih ditingkatkan. Persyaratannya adalah :⁶⁶

- a) Mengisi form pembukaan rekening dilampiri foto copy KTP/SIM.
- b) Setoran awal pembukaan rekening minimal Rp. 1.000.000,-
- c) Setoran selanjutnya minimal Rp 100.000,-
- d) Saldo mengendap Rp 50.000.000,-
- e) Setoran dan penarikan dapat dilakukan setiap waktu pada jam kerja.
- f) Bagi hasil dibagikan pada akhir bulan dan langsung dikreditkan pada rekening simpanan dengan nisbah bagi hasil KSPPS 50:50, setara 0,8347%.

e) Simpanan Berjangka (SIMKA)

Simpanan Berjangka diperuntukkan bagi perseorangan atau lembaga yang ingin berinvestasi dengan jangka waktu tertentu dengan bagi hasil yang kompetitif. Persyaratannya adalah:⁶⁷

- a) Mengisi form pembukaan rekening dilampiri foto copy KTP/SIM.

⁶⁶ Brosur-Brosur Simpanan KSPPS Marhamah

⁶⁷ Brosur-Brosur Simpanan KSPPS Marhamah

- b) Jangka waktu 3 bulan, 6 bulan, 12 bulan.
- c) Setoran awal pembukaan rekening minimal Rp. 1.000.000,-
- d) Bagi hasil diberikan bulanan setiap tanggal pembukaan rekening dan langsung dikreditkan pada rekening simpanan lain yang ditunjuk atau diambil tunai.
- e) Bagi hasil simpanan berjangka diberiakn bersih tanpa ada biaya operasional.
- f) Nisbah bagi hasil KSPPS : Penyimpan
 - a. Jangka waktu 3 bulan 45:55 setara 0,9182%
 - b. Jangka waktu 6 bulan 40:60 setara 1,0017%
 - c. Jangka waktu 12 bulan 35:65 setara 1, 0851%
- f) Simpanan Masa Depan (SIMAPAN)

Simpana masa depan diperuntukkan bagi perorangan maupun lembaga yang merupakan persiapan dana jangka panjang seperti untuk keperluan pendidikan, pensiun, haji, pesangon karyawan bagi perusahaan dan lain-lain dengan pilihan jangka waktu 5 s/d 9 tahun, 10 s/d 19 tahun, 20 s/d 30 tahun dengan imbalan bagi hasil yang ditingkatkan. Persyaratannya adalah :⁶⁸

 - a) Mengisi form pembukaan rekening dilampiri foto copy KTP/SIM dan KK.

⁶⁸ Brosur-Brosur Simpanan KSPPS Marhamah

- b) Setoran awal pembukaan rekening minimal Rp. 20.000,- atau sesuai dengan akad.
- c) Setoran dapat dilakukan setiap bulan atau disetor didepn akumulasi triwulan, semesteran atau tahunan.
- d) Penarikan dilakukan setelah jatuh tempo, dan apabila anggota meninggal dunia total simpanan (pokok dan bagi hasil) diberikan secara tunai.
- e) Penarikan sebelum jatuh tempo diberikan konversi bagi hasil.
- f) Nisbah bagi hasil diberikan pada akhir bulan dan langsung dikreditkan pada rekening SIMAPAN dengan nisbah bagi hasil KSPPS : Penyimpan
 - a. Jangka waktu 5 s/d 9 tahun 45:55 setara 0,9182%
 - b. Jangka waktu 10 s/d 19 tahun 40:60 setara 1,0017%
 - c. Jangka waktu 20 s/d 30 tahun 30:70 setara 1,1686%

2. Produk-Produk Pembiayaan

Dalam pelayanannya KSPPS Marhamah menyediakan layanan pembiayaan yang memberikan beberapa keuntungan, akad yang sesuai syariah, administrasi ringan, angsurannya terjangkau serta fleksibel, dan tentunya prosesnya yang cepat dan mudah, yang menjadi harapan para anggota. Berikut adalah produk-produk pembiayaan yang ditawarkan KSPPS Marhamah:

a) Pembiayaan Akad *Rahn*/ Gadai (Jasa)

Pembiayaan *Rahn* yang berlaku di KSPPS Marhamah adalah pembiayaan dengan akad *Rahn Tasjily*. *Rahn Tasjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang akan tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan/pemanfaatan anggota (*rahin*) dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada KSPPS Marhamah (*murtahin*). Persyaratan pembiayaan antara lain:⁶⁹

- a. Telah menjadi anggota KSPPS Marhamah
- b. Sehat jasmani dan rohani
- c. Berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal berusia 60 tahun
- d. Mempunyai penghasilan tetap dan mempunyai kemampuan mengangsur
- e. Memenuhi kelayakan berdasarkan penilaian KSPPS Marhamah.

Kelengkapan dokumen :⁷⁰

- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- b. Fotocopy pemohon pembiayaan
- c. Fotocopy KTP pasangan
- d. Fotocopy KK dan surat nikah
- e. Fotocopy KTP pemilik jaminan
- f. Fotocopy jaminan (lengkap)

⁶⁹ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

⁷⁰ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

- g. Fotocopy struk gaji/ penghasilan
- h. Fotocopy rekening listrik dan PDAM
- i. Surat pernyataan pasangan/ orang tua
- j. Surat pernyataan pemilik jaminan.

Ketentuan Umum Pembiayaan :⁷¹

- a. KSPPS Marhamah (*murtahin*) mempunyai hak untuk menahan *marhun* (barang gadai) sampai senua utang *rahin* (anggota) dilunasi
- b. *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin*. Padaprinsipnya *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizin *rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *marhundan* pemanfaatannya itu sekedar pengganti biayapemeliharaan dan perawatannya
- c. Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin* namun dapat dilakukan juga oleh *murtahin*, sedangkan dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rahin*.
- d. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman
- e. Biaya operasional dibebankan kepada anggota.
- f. Penjualan *marhun*

⁷¹ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

1. Apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk segera melunasi utangnya
 2. Apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/ dieksekusi melalui lelang sesuaisyariah
 3. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan
 4. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin*.
- b) Pembiayaan Akad *Murabahah* (Jual Beli)
- Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai laba yang disepakati. Persyaratan pembiayaan :⁷²
- a. Telah menjadi anggota KSPPS Marhamah
 - b. Sehat jasmani dan rohani
 - c. Berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal berusia 60 tahun
 - d. Mempunyai penghasilan tetap dan mempunyai kemampuan mengangsur

⁷² Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

- e. Memenuhi kelayakan berdasarkan penilaian KSPPS Marhamah.

Kelengkapan dokumen :⁷³

- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- b. Fotocopy pemohon pembiayaan
- c. Fotocopy KTP pasangan
- d. Fotocopy KK dan surat nikah
- e. Fotocopy KTP pemilik jaminan
- f. Fotocopy jaminan (lengkap)
- g. Fotocopy struk gaji/ penghasilan
- h. Fotocopy rekening listrik dan PDAM
- i. Surat pernyataan pasangan/ orang tua
- j. Surat pernyataan pemilik jaminan.

Ketentuan umum pembiayaan :⁷⁴

- a. KSPPS Marhamah dan anggota harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
- c. KSPPS Marhamah membeli barang yang diperlukan anggota atas nama KSPPS Marhamah sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba

⁷³ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

⁷⁴ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

- d. KSPPS Marhamah harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang
 - e. KSPPS Marhamah kemudian menjual barang tersebut kepada anggota dengan senilai harga jual sama dengan harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini KSPPS Marhamah harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada anggota berikut biaya yang diperlukan
 - f. Anggota membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
 - g. Untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak KSPPS Marhamah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan anggota
 - h. Biaya operasional (biaya administrasi, materai, notaris, asuransi jiwa, sesuai dengan ketentuan yang berlaku) dibebankan kepada anggota.
- c) Pembiayaan Akad *Mudharabah* (Modal Usaha)

Mudharabah adalah akad kerjasama suatu usaha antar dua pihak, dimana pihak pertama yang menyediakan seluruh modal (KSPPS Marhamah) dan pihak kedua yang bertindak selaku pengelola (anggota). Keuntungan usaha dibagi diantara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan di dalam kontrak. Persyaratan pembiayaan :⁷⁵

⁷⁵ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

- a. Telah menjadi anggota KSPPS Marhamah
- b. Sehat jasmani dan rohani
- c. Berusia minimal 21 tahun atau telah menikah dan maksimal berusia 60 tahun
- d. Mempunyai penghasilan tetap dan mempunyai kemampuan mengangsur
- e. Memenuhi kelayakan berdasarkan penilaian KSPPS Marhamah.

Kelengkapan dokumen :⁷⁶

- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- b. Fotocopy pemohon pembiayaan
- c. Fotocopy KTP pasangan
- d. Fotocopy KK dan surat nikah
- e. Fotocopy KTP pemilik jaminan
- f. Fotocopy jaminan (lengkap)
- g. Fotocopy struk gaji/ penghasilan
- h. Fotocopy rekening listrik dan PDAM
- i. Surat pernyataan pasangan/ orang tua
- j. Surat pernyataan pemilik jaminan

Ketentuan umum pembiayaan :⁷⁷

- a. Pembiayaan disalurkan oleh KSPPS Marhamah kepada pihak lain untuk suatu usaha yang produktif

⁷⁶ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

⁷⁷ Brosur-Brosur Pembiayaan KSPPS Marhamah

- b. KSPPS Marhamah sebagai pemilik dana membiayai 100% kebutuhan usaha, sedangkan anggota bertindak sebagai pengelola usaha
- c. Jangka waktu usaha, tata cara pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (KSPPS Marhamah dan anggota)
- d. Anggota boleh melakukan berbagai macam usaha yang telah disepakati bersama dan sesuai dengan syariah dan KSPPS Marhamah tidak ikut serta dalam manajemen perusahaan atau proyek tetapi mempunyai hak untuk melakukan pembinaan dan pengawasan
- e. Jumlah dana pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas dalam bentuk tunai dan bukan piutang
- f. Biaya operasional (biaya administrasi, materai, notaris, asuransi jiwa, sesuai dengan ketentuan yang berlaku) dibebankan kepada anggota.

C. Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Marhamah

Pelaksanaan pemberian pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu akad/perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian hutang piutang dan dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh nasabah atau anggota sebagai pihak yang berhutang. Secara garis besar dikenal ada dua bentuk jaminan, yaitu jaminan

perorangan dan jaminan kebendaan. Namun dalam praktiknya yang digunakan di KSPPS Marhamah yaitu jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan disini salah satunya berupa tanah yang dijadikan jaminan atau disebut dengan Hak Tanggungan. Pemberian jaminan hak tanggungan diberikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didahului dan atau dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan bagian yang terpisahkan dari perjanjian akad pembiayaan atau meruapakan perjanjian tambahan.⁷⁸

Jaminan yang diberikan oleh nasabah atau anggota kepada KSPPS Marhamah hanya akan dicairkan atau dieksekusi apabila anggota melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang sudah disepakatai bersama pada saat akad. Akan tetapi, ketika anggota melakukan pelanggaran pihak KSPPS Marhamah tidak langsung begitu saja menjual atau melelang jaminan yang telah diberikan oleh anggota. Ada beberapa proses yang dilakukan KSPPS Marhamah secara bertahap dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Pencairan sebagian atau seluruh asset anggota yang dijaminakan merupakan jalan terakhir apabila anggota cidera janji (wanprestasi) atau benar-benar tidak punya iktikad baik dan sudah tidak mampu

⁷⁸Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 15.22 WIB.

lagi untuk melunasi semua kewajibannya kepada KSPPS Marhamah.⁷⁹

D. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu hal paling utama yang menjadi masalah terbesar yang dihadapi oleh lembaga keuangan tidak terkecuali KSPPS Marhamah. Pembiayaan bermasalah yang dihadapi memiliki beberapa kategori atau tingkatan mulai kategori kurang lancar hingga macet. Berdasarkan kategori tersebut berbeda-beda cara penyelesaiannya. Apabila nasabah atau anggota masih dalam kategori kurang lancar atau diragukan maka KSPPS Marhamah akan menanganinya dengan memberikan restrukturisasi (*rescheduling, reconditioning, restructuring*) dimana nasabah masih memiliki itikad baik untuk membayar kewajibannya.

Apabila nasabah berada dalam kategori pembiayaan macet dimana nasabah sudah tidak memiliki itikad baik untuk membayar kewajibannya maka KSPPS Marhamah akan melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan dimana salah satu bentuk dari jaminan tersebut adalah tanah atau biasa disebut dengan Hak Tanggungan. KSPPS Marhamah terlebih dahulu akan memberikan surat-surat peringatan perihal akan dilakukannya eksekusi jaminan

⁷⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 15.25 WIB

apabila anggota tidak mampu atau tidak mau melunasi kewajibannya setelah jatuh tempo.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam pasal 20 Undang-undang 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan simasi 3 kali berturut-turut.

Eksekusi jaminan oleh KSPPS Marhamah dilakukan pada KPKNL setempat. Setelah KSPPS Marhamah mendaftarkan pelelangan KPKNL akan melelang jaminan milik nasabah atau anggota yang diajukan oleh KSPPS Marhamah selaku penerima kuasa atas jaminan tersebut. Apabila hingga pada hari dan waktu pelaksanaan lelang nasabah belum juga mampu melunasi maka dilakukanlah lelang oleh KPKNL secara tertutup atau melalui online.⁸⁰

⁸⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 15.30 WIB

BAB IV

**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN
BERMASALAH DI KSPPS MARHAMAH WONOSOBO**

A. Faktor-Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Marhamah Cabang Kertek

KSPPS Marhamah merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang bergerak di bidang ekonomi yang diperuntukkan bagi masyarakat pada umumnya. Dalam kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat tentu KSPPS Marhamah mengalami beberapa resiko terlebih dalam penyaluran dananya dalam bentuk pembiayaan. Resiko yang diterima KSPSS Marhamah yaitu berupa pembiayaan bermasalah atau pembiayaan macet. Dimana anggota tidak menepati perjanjian sesuai akad yang telah disepakati di awal.

Dapat diketahui bahwa dalam setiap pemberian pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan serta kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan benar-benar terwujud. Sehingga pembiayaan yang diberikan tepat mengenai sasarannya dan terjaminnya pengembalian pembiayaan tersebut tepat pada waktunya sesuai dengan akad yang diperjanjikan di awal.⁸¹

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendarto Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 29 Januari 2018 Pukul 09.30 WIB

Tidak kembalinya pembiayaan yang diberikan oleh suatu KSPPS berarti secara langsung mengancam kelangsungan hidup bagi KSPPS itu sendiri. Hal ini dikarenakan penghasilan Bank yang utama adalah dari bagi hasil dan *margin* (keuntungan dari jual beli) yang dikenakan terhadap pembiayaan yang diberikannya. Perlu diketahui bahwa dana pembiayaan yang diberikan tersebut sebagian berasal dari simpanan masyarakat baik yang berbentuk giro, tabungan maupun deposito anggota dimana KSPPS Marhamah dalam akan memberikan bagi bagi hasil kepada anggota.⁸²

Pembiayaan yang disalurkan oleh KSPPS Marhamah baik yang digunakan untuk modal kerja maupun untuk kebutuhan mendesak ada kalanya terjadi hambatan pengembalian oleh para nasabah pembiayaan sehingga menimbulkan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah terjadi akibat beberapa faktor baik faktor internal maupun faktor eksternal.

Faktor internal penyebab pembiayaan bermasalah dalam artian faktor yang disebabkan oleh pihak KSPPS Marhamah sendiri, antara lain :

1. Kurangnya kemampuan marketing dalam menilai kemampuan calon nasabah.

Faktor ini dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah dimana marketing kurang maksimal dalam menerapkan prinsip-prinsip 5C (*Character, Capital, Capacity,*

⁸² Hasil Wawancara dengan Bapak Yani Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 29 Januari 2018 Pukul 09.33 WIB

Collateral, Condition) untuk lebih mengenal dan menilai calon nasabah.⁸³

2. Marketing dikejar target.

Faktor ini adalah faktor yang sering menjadi alasan timbulnya pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah dimana marketing dikejar oleh target sehingga membuat marketing menggunakan berbagai macam cara agar pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah tersebut dicairkan. Marketing melakukan survey secara tidak mendetail kepada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan padahal didalam survey sudah terdapat prosedur yang diberikan oleh perusahaan. Marketing hanya terfokus pada tujuan dimana target yang diberikan perusahaan harus terpenuhi.⁸⁴

3. Marketing memberikan pembiayaan kepada sanak saudaranya sendiri atau orang yang dikenal.

Faktor ini juga dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah. Hal ini terjadi karena marketing memberikan pembiayaan berdasarkan rasa percaya yang terkadang disalahgunakan oleh pihak nasabah dan

⁸³ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendarto Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 29 Januari 2018 Pukul 14.00 WIB

⁸⁴ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendarto Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 29 Januari 2018 Pukul 14.10 WIB

biasanya marketing tidak melakukan survey sesuai prosedur atau tidak mendetail.⁸⁵

4. Tidak mengecek jaminan secara detail dan salah mengapresial nilai jaminan.

Faktor ini merupakan suatu hal yang sering terjadi dimana marketing tidak meneliti atau mengecek apakah jaminan yang diberikan calon nasabah sesuai atau tidak selain itu tidak menutup kemungkinan sering terjadinya kesalahan marketing dalam melakukan apresial terhadap nilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah sebagai jaminan hutang sehingga menyebabkan KSPPS Marhamah mengalami kerugian.⁸⁶

Selain beberapa faktor internal, terdapat pula faktor-faktor eksternal yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah. Faktor-faktor eksternal tersebut diantaranya yaitu :

1. Manajemen usaha anggota kurang baik.⁸⁷

Nasabah tidak dapat mengelola usahanya dengan baik, dikarenakan nasabah tidak bisa membaca segmen pasar dengan baik, persaingan yang semakin ketat selain itu

⁸⁵ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendarto Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 02 Februari 2018 Pukul 07.30 WIB

⁸⁶ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendarto Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 02 Februari 2018 Pukul 07.40 WIB

⁸⁷ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendarto Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 02 Februari 2018 Pukul 08.00 WIB

kurangnya promosi terhadap produk atau usaha nasabah sehingga usaha yang dijalankan tidak berkembang.

2. Kegagalan usaha.⁸⁸

Kegagalan usaha anggota dapat memicu terjadinya pembiayaan bermasalah. Kegagalan usaha ini bisa terjadi dalam bentuk bangkrutnya usaha atau gagal panen. Sehingga apabila hal ini terjadi secara terus menerus akan mengakibatkan nasabah tidak mampu membayar kewajibannya sesuai dengan akad dan bisa menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah.

3. Bencana Alam

Bencana alam yang berakibat pada usaha nasabah dapat mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah dikarenakan nasabah tidak lagi mempunyai pendapatan maksimal sehingga mengakibatkan nasabah kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.⁸⁹

Dari faktor-faktor diatas, KSPPS Marhamah seharusnya melakukan upaya preventif dengan melakukan analisa terhadap faktor-faktor penyebab diatas sehingga meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah.

⁸⁸ Hasil Wawancara dengan Bapak Hendarto Account Officer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 02 Februari 2018 Pukul 08.05 WIB

⁸⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Hadi Winarso Menejer di KSPPS Marhamah Cabang Kertek Pada Tanggal 02 Februari 2018 Pukul 08.08 WIB

B. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di KSPPS Marhamah Cabang Kertek

Kegiatan operasional KSPPS Marhamah Cabang Kertek dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat melalui pembiayaan akan menghasilkan pendapatan dalam bentuk margin, bagi hasil dan juga *fee*. Pendapatan tersebut merupakan roda penggerak bagi kelangsungan operasional KSPSS Marhamah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan tidak lepas dari resiko-resiko pembiayaan bermasalah.

Dalam penanganan terhadap nasabah pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah sudah melakukan upaya-upaya yang tepat melalui surat peringatan administrasi dan pencairan solusi melalui musyawarah. KSPPS Marhamah menawarkan strategi-strategi guna meringankan pembiayaan nasabah yang kesulitan dalam memenuhi kewajiban dalam mengangsur, yaitu sebagai berikut :

1. Pendekatan Kekeluargaan

KSPPS Marhamah dalam melakukan pendekatan kekeluargaan akan melakukan peringatan kepada nasabah bermasalah dengan memberikan teguran secara tertulis. Apabila surat teguran tidak diperoleh jalan keluar maka dilakukanlah musyawarah bersama nasabah bermasalah.⁹⁰

⁹⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 16.00 WIB

2. Restrukturisasi.

Tahap selanjutnya apabila strategi pendekatan kekeluargaan tidak berhasil menemukan solusi terbaik maka dilakukanlah restrukturisasi. Restrukturisasi terdiri dari 3 hal yaitu *Resceduling* (Penjadwalan kembali) dimana KSPPS Marhamah akan memperpanjang jangka waktu angsuran disesuaikan dengan kemampuan nasabah.⁹¹*Reconditioning* (Persyaratan kembali) dimana KSPPS Marhamah dapat memberikan kelonggaran dengan penundaan pembayaran margin dalam artian margin tetap dihitung akan tetapi pembayaran atau penagihan marginnya dilakukan setelah nasabah berkesanggupan selama masih dalam tenggang waktu angsuran dan bisa juga mendapat keringanan dalam jumlah tanggungan margin yang harus dibayar oleh nasabah.⁹²*Restructuring* (Penataan kembali) dimana KSPPS Marhamah dapat melakukan penataan kembali akad yang telah disepakati.⁹³

3. Eksekusi Jaminan

Eksekusi jaminan merupakan puncak dari piramida sebuah penyelesaian pembiayaan bermasalah. KSPPS Marhamah akan melakukan eksekusi jaminan apabila nasabah *wanprestasi*

⁹¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Kus Dwi Edy Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 06 Februari 2018 Pukul 11.00 WIB

⁹² Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 16.03 WIB

⁹³ Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 16.05 WIB

dimana nasabah tidak lagi memiliki iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya.⁹⁴

Dari beberapa tahapan strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah poin utama yang akan penulis bahas di bab ini yaitu mengenai Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di KSPPS Marhamah Cabang Kertek. Eksekusi Jaminan merupakan eksekusi yang dijatuhkan pada jaminan pembiayaan sebagai upaya penanganan pembiayaan bermasalah. Eksekusi jaminan ini merupakan puncak dari piramida tahap penyelesaian pembiayaan bermasalah. Eksekusi jaminan ini dilakukan terhadap nasabah pembiayaan *wanprestasi* dimana nasabah tidak lagi kooperatif atau tidak lagi memiliki iktikad baik untuk memenuhi kewajibannya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis, penulis telah meneliti kasus eksekusi jaminan yang dilakukan oleh KSPPS Marhamah Cabang Kertek dengan melakukan pelelangan jaminan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Purwokerto pada 14 Februari 2018. Eksekusi jaminan yang diteliti yaitu dengan objek tanah atau sering disebut dengan hak tanggungan. Perlu diketahui bahwa kurang dari 10% BMT dan KSPPS di

⁹⁴Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 15.40 WIB

Kabupaten Wonosobo yang berani mengambil tindakan lelang, diantaranya BMT Al Huda, KSPPS Marhamah dll.⁹⁵

Sebelum melakukan eksekusi jaminan dengan mendaftarkan lelang di KPKNL, KSPPS Marhamah akan memberikan surat peringatan tertulis yang terdiri dari :⁹⁶

1. SP 1 (Surat Peringatan 1), yang berisi tentang pengingat atau himbauan kepada nasabah mengenai tanggungan yang harus dipenuhi dalam pemberian SP 1 disertai dengan perincian hutang piutang atau pemberitahuan tunggakan.
2. SP 2 (Surat Peringatan 2), SP 2 diberikan apabila SP 1 tidak menghasilkan titik temu atau solusi dan tidak terjadi perubahan sama sekali. SP 2 berisi tentang pengingat sekaligus sedikit peringatan.
3. SP 3 (Surat Peringatan 3), SP 3 diberikan apabila SP 1 tidak berpengaruh apapun. SP 3 berisi peringatan keras bahwa jaminan akan disita dan akan diadakannya lelang jaminan.

Dalam setiap pemberian atau pengiriman SP 1, SP 2, dan SP 3 harus ada tanda bukti penerimaan oleh nasabah. Pengiriman dapat dikirim secara langsung oleh marketing ataupun dikirim via kantor pos, atau yang lain. Apabila nasabah tidak berada ditempat maka dapat ditujukan kepada kepala desa atau tokoh masyarakat yang

⁹⁵Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 15.44 WIB

⁹⁶Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 15.52 WIB

berwenang. Apabila setelah diberikan Surat-surat peringatan sampai pada SP 3 tetapi nasabah masih cidera janji dan tidak memiliki itikad baik maka KSPPS akan segera mengurus proses pendaftaran lelang ke KPKNL.

Sistem pelaksanaan lelang dari tahun 2017 hingga saat ini menggunakan sistem *Close Bidding* dimana sistem pelelangan dan penawaran berlangsung secara tertutup. Pada Saat hendak mendaftarkan lelang di KPKNL terdapat beberapa persyaratan dokumen yang harus dipenuhi oleh KSPPS Marhamah selaku pemohon lelang. Dokumen-dokumen tersebut diantaranya yaitu :⁹⁷

1. Surat Permohonan Lelang
2. Fotokopi Surat Peringatan beserta bukti penerimaan surat peringatan oleh nasabah, SP 1, SP 2, SP 3 dan bukti penerimaan.
3. Surat penunjukan pejabat penjual.
4. Rincian hutang.
5. Penetapan nilai limit jaminan.
6. Surat Keterangan Rekening.
7. Fotokopi Buku Tabungan.
8. Fotokopi NPWP KSPPS Marhamah.
9. Fotokopi KTP Pejabat yang menunjuk dan tertunjuk.
10. Fotokopi akad pembiayaan.

⁹⁷Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 15.55 WIB

11. Fotokopi SHM (Sertifikat Hak Milik), SHT (Sertifikat Hak Tanggungan), SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) dan Laporan Apresial nilai jaminan.
12. Foto Objek Lelang (Minimal dari 3 sisi)
13. SKT (Surat Keterangan Tanah) yang dimintakan pada Badan Pertanahan Setempat.

Apabila semua dokumen tersebut sudah terpenuhi maka KSPPS Marhamah harus mendaftar secara langsung dengan datang ke KPKNL setempat. Untuk wilayah Kabupaten Wonosobo dan Bajarnegara masuk KPKNL Purwokerto, Untuk daerah Purworejo dan Magelang masuk KPKNL Yogyakarta sedangkan Kabupaten Temanggung masuk KPKNL Semarang.

Berdasarkan studi kasus yang diteliti penulis, kasus ini berada di kabupaten Wonosobo sehingga pejabat KSPPS Marhamah mendaftarkan lelang nasabah pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah Cabang Kertek yaitu Bapak X ini kepada KPKNL Purwokerto. Bapak X mendapatkan realisasi pada 21 Januari 2011 dan tanggal jatuh tempo tanggal 21 Januari 2013. Bapak X telah lama tidak kooperatif dalam memenuhi kewajibannya hingga pada akhirnya pihak KSPPS Marhamah melakukan eksekusi terhadap jaminan pembiayaan Bapak X yang berupa tanah. Setelah melengkapi dokumen-dokumen yang dibutuhkan dan melakukan pendaftaran lelang, KPKNL atau pejabat lelang akan menetapkan tanggal, hari

dan waktu pelelangan. Setelah itu KSPPS Marhamah harus mengiklankan pengumuman lelang di surat kabar harian atau koran.⁹⁸

Dalam iklan pengumuman lelang harus memuat beberapa hal-hal diantaranya, sebagai berikut :⁹⁹

- a. Identitas penjual.
- b. Hari, tanggal, waktu, dan tempat pelaksanaan lelang
- c. Jenis dan jumlah barang yang akan dilelang.
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidaknya bangunan di atasnya, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk benda bergerak.
- f. Waktu dan tempat melihat barang yang akan dilelang.
- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara, serta tempat penyetoran dalam hal persyaratan adanya jaminan penawaran lelang.
- h. Nilai limit.
- i. Cara penawaran lelang.
- j. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.
- k. Alamat domain KPKNL atau pejabat lelang kelas II yang melaksanakan lelang khusus untuk penawaran lelang melalui *email* atau *close bidding*.

⁹⁸Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 16.15 WIB

⁹⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Eko Budi Saefudin Pejabat Lelang KPKNL Purwokerto Pada Tanggal 13 Februari 2018 Pukul 10.20 WIB

KSPPS Marhamah dalam menentukan nilai limit jaminan yang akan dilelang dapat menentukan nilai apresial sendiri ketika nilainya kurang dari 100.000.000, namun apabila nilainya lebih dari 100.000.000 maka KSPPS Marhamah bekerjasama dengan apresial independen yaitu Yanuar Bi dan rekan.¹⁰⁰

Apabila sampai pada waktu dimana pelaksanaan pelelangan yang sudah ditetapkan tetapi nasabah masih belum bisa melunasi kewajibannya yang tertunggak maka dilaksanakanlah pelelangan. Ketika pelelangan berlangsung dalam sistem tertutup maka yang wajib menghadiri pelelangan adalah pendaftar lelang, saksi dan pejabat lelang. Pada saat proses lelang berlangsung semua pihak yang hadir dalam pelelangan tidak bisa mengetahui apakah pelelangan ini berhasil dalam arti ada pembeli atau gagal karena tidak ada pembeli. Apabila pada saat lelang tidak ada pembeli maka KSPPS Marhamah harus mendaftarkan kembali lelang dengan mengulangi semua tahapan pendaftaran tersebut.¹⁰¹

Dalam studi kasus yang penulis teliti, pada saat lelang di KPKNL Purwokerto proses pelelangan berlangsung secara baik dan terdapat pembeli sehingga proses pelelangan dapat dikatakan berhasil. Pada saat pelelangan tersebut berlangsung pejabat lelang akan menjelaskan ketentuan-ketentuan yang berlaku baik bagi

¹⁰⁰ Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 16.35 WIB

¹⁰¹ Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 11 Februari 2018 Pukul 16.40 WIB

pemohon lelang maupun pembeli. Dan setelah ditetapkan pemenang lelang maka KPKNL memberikan tenggang waktu bagi pembeli untuk melakukan pelunasan. Dan KSPPS Marhamah wajib memberikan surat pemberitahuan kepada nasabah perihal jaminan sudah laku terjual. Selain itu, adapun biaya-biaya yang harus dibayar oleh pemohon elang dan pembeli, antara lain :¹⁰²

- a. Bagi pemohon lelang
 1. Bea Lelang 2,5% dari nilai yang terjual.
 2. PPH 5% dari nilai yang terjual.
- b. Bagi pembeli
 1. Bea lelang 2% dari nilai yang terjual.
 2. BPHTB (Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dengan perhitungan nilai yang terjual – 60.000.000 x 5% (kalau kurang dari 60.000.000).
4. Biaya balik nama yang ditentukan oleh BPN Setempat.

Setelah proses lelang selesai, dan pihak KPKNL sudah mentransfer hasil dari penjualan lelang maka KSPPS Marhamah berhak mengambil haknya atas hasil penjualan barang jaminan milik nasabah pembiayaan bermasalah yang terdiri dari utang nasabah beserta dengan margin dan biaya-biaya pelelangan beserta iklan. Apabila masih ada sisa maka wajib bagi KSPPS Marhamah untuk mengembalikan kepada nasabah.

¹⁰² Hasil Wawancara dengan Bapak Firman Yoga Prayitno Staff Internal Audit di KSPPS Marhamah Pada Tanggal 13 Februari 2018 Pukul 06.15 WIB

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah telah diuraikan oleh penulis tentang eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah Cabang Kertek, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Terdapat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi terjadinya pembiayaan bermasalah di KSPPS Marhamah Cabang Kertek, baik dari faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal bersumber dari internal KSPPS Marhamah sendiri sedangkan untuk faktor eksternal bersumber dari pihak nasabah ataupun faktor-faktor luar lainnya. Faktor internal terdiri dari : pertama, kurangnya kemampuannya marketing dalam menilai kemampuan calon nasabah dimana marketing kurang maksimal dalam menerapkan prinsip-prinsip 5C (*Character, Capital, Capasity, Collateral* dan *Condition*). Terutama 3 prinsip utama yaitu *Character, Capasity* dan *Collateral*. Kedua, faktor dimana marketing KSPPS Marhamah Cabang kertek dikejar target yang diberikan oleh perusahaan sehingga membuat marketing hanya terfokus pada target agar selalu terpenuhi tanpa melakukan prosedur pembiayaan yang tepat dan asal merealisasi permohonan pembiayaan dari calon nasabah. Keempat, marketing memberikan pembiayaan kepada sanak saudaranya

sendiri dan kerabat dekat atau orang yang dikenal sehingga membuat marketing tidak melakukan survey secara mendetail. Kelima, marketing tidak mengecek jaminan secara mendetail dan salah dalam mengapresiasi nilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. Sedangkan faktor eksternal terdiri dari : pertama, manajemen usaha nasabah kurang baik dimana nasabah kurang tepat dalam membaca segmen pasar dan persaingan pasar yang semakin ketat. Kedua, kegagalan usaha dimana ketika usaha atau panen nasabah gagal dapat menyebabkan nasabah kesulitan dalam membayar kewajibannya. Ketiga, bencana alam yang berdampak pada usaha nasabah sehingga menyebabkan nasabah kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.

2. Penyelesaian pembiayaan bermasalah bagi nasabah yang masuk dalam kategori macet di KSPPS Marhamah menempuh jalan eksekusi jaminan, yaitu dengan melakukan prosedur eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan sebagai berikut : pertama, KSPPS Marhamah akan memberikan surat peringatan hingga 3 kali apabila surat peringatan tersebut tidak dapat menemukan solusi maka akan dilakukan pendaftaran lelang ke KPKNL. Kedua, KSPPS Marhamah menyiapkan semua dokumen-dokumen yang diperlukan guna pendaftaran lelang eksekusi jaminan. Ketiga, setelah semua syarat pendaftaran terpenuhi KSPPS Marhamah akan melakukan pendaftaran ke KPKNL dan proses lelang ini bersifat tertutup. Keempat, setelah KPKNL menetapkan tanggal dan waktu pelaksanaan lelang KSPPS

Marhamah mengiklankan pelelangan di surat kabar. Kelima, jika sampai pada hari dimana pelelangan itu dilaksanakan apabila nasabah masih tidak mampu melunasi kewajibannya maka dilaksanakanlah lelang. Keenam, dari hasil pelelangan KSPPS Marhamah akan membayar semua bea lelang dan iklan dan juga mengambil hak atas tunggakan pembiayaan oleh nasabah. Apabila masih ada sisa dari penjualan barang jaminan KSPPS Marhamah akan mengembalikannya kepada nasabah. Proses eksekusi jaminan yang dilakukan oleh KSPPS Marhamah sudah sesuai dengan Standar Operasional Perusahaan.

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh dari KSPPS Marhamah Cabang Kertek dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, mengenai lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan oleh KPKNL Purwokerto. Dan penulis menyimpulkan ada beberapa saran yang hendak penulis sampaikan yaitu sebagai berikut :

1. KSPPS Marhamah Cabang Kertek diharapkan mampu meminimalisir faktor-faktor yang dapat menyebabkan terjadinya pembiayaan bermasalah.
2. KSPPS Marhamah mampu lebih cepat sigap dalam mengurus pembiayaan-pembiayaan yang sudah masuk dalam kategori pembiayaan kurang lancar.

3. Diharapkan KSPPS Marhamah dapat menjaga komunikasi dan selalu membina hubungan yang baik dengan nasabah agar dapat mengetahui keluhan yang dialami nasabah dalam menjalankan usahanya untuk meminimalisir terjadinya pembiayaan bermasalah.
4. Penerapan 5C harus selalu diterapkan sesuai dengan prinsipnya. Karena merupakan faktor yang sangat penting dalam kelancaran pengembalian pembiayaan yang diberikan oleh nasabah.

C. REKOMENDASI

Alhamdulillahirabbil alamin, segala puji bagi Allah yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini. Terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini, sehingga penyusunan Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Sehingga perlu adanya perbaikan dan pembenahan. Oleh karena itu, kritik dan saran sangat penulis harapkan untuk membangun guna perbaikan Tugas Akhir selanjutnya. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi penulis dan masyarakat umumnya. Sebagai masukan dan kritikan yang sifatnya membangun dimasa yang akan datang.

DAFTAR PUSTAKA

- Bungiz, M. Burhan. 2005. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Cet. Ke-2.
- Djamil Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Etta, Mamang Sangadji dan Sopiah. 2010. *Metodologi Penelitian – Pendekatan Praktisdalam Penelitian*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Fuady Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- Hasil wawancara langsung dengan pegawai BMT Marhamah Wonosobo.
- Hasil wawancara langsung dengan pejabat lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Purwokerto.
- Ilmi Makhalul. 2002. *Teori dan Praktek lembaga Mikro Keuangan Syariah*. Yogjakarta: UII Press.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia.
- Latifa, Fitriani Ifa. Jaminan dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah. *Jurnal Hukum & Pembangunan*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2016.
- Muhamad. 2003. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: (UUP) AMP YKPN.
- Ngadenan. *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid*. Tesis. Semarang: UNDIP.
- PERMENKOP No. 16/Per/M.KUKM/I/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan pembiayaan Syariah oleh Koperasi
- Ridwan Muhammad. 2004. *Manajemen Baitul Mall Wa Tamwil (BMT)*. Yogyakarta: UII Press.
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.

- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung: Alfabeta. Cet ke-17.
- Sujarweni, V.Wiratna. 2014. *Metode Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Baru.
- Sukaredjo, Yunianto. *Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang)*. Tesis. Semarang : UNDIP, 2009.
- Suseni Ulfi. 2017. *Analisis Pelaksanaan Eksekusi Agunan di KSPPS Tamziz Bina Utama Wonosobo*. Tugas Akhir. Semarang: UIN Walisongo.
- Susilo, Edi. 2017. *Analisa Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. Cetakan 1.
- Suyatno, Anton. 2016. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro
- Usanti, Trisadini Prasatinah dan Abd. Shomad. 2015. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Wangawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Yaya Rizal. 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- _____. 2014. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- _____. 2014. *Penanganan Resiko Hukum Pembiayaan di Bank Syariah*. *Jurnal Yuridika*. Surabaya: Universitas Airlangga. vol. 29. no. 1.

Simpanan Ummat

Adalah simpanan yang diperuntukan bagi penyimpan perorangan maupun Lembaga/Organisasi/Badan Hukum.

Ketentuan

- Menjadi anggota KSPPS Marhamah
- Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening dan menandatangani Akad Simpanan
- Setoran pertama dan merupakan saldo minimal Rp 10.000,00
- Setoran selanjutnya sekurang-kurangnya Rp 5000,00
- Simpanan dikenai biaya administrasi sebesar Rp 500,00 yang akan secara otomatis didebet setiap bulannya
- Frekuensi penarikan tidak dibatasi dapat dilakukan pada jam kerja di seluruh kantor cabang KSPPS Marhamah

Simpanan Ukhuwah

Adalah simpanan yang diperuntukan bagi lembaga/institusi/perusahaan/organisasi dan sejenisnya

Ketentuan

- Menjadi anggota KSPPS Marhamah
- Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening dan menandatangani Akad Simpanan
- Setoran pertama dan merupakan saldo minimal Rp 1.000.000,00
- Setoran selanjutnya sekurang-kurangnya Rp 100.000,00
- Simpanan dikenai biaya administrasi sebesar Rp 500,00 yang akan secara otomatis didebet setiap bulannya
- Frekuensi penarikan tidak dibatasi dapat dilakukan pada jam kerja di seluruh kantor cabang KSPPS Marhamah

Simpanan Ukhuwah Pendidikan

Adalah simpanan yang diperuntukan khusus bagi lembaga pendidikan atau sekolah yang merupakan dana akumulasi setoran simpanan dari siswa yang dikordinir oleh guru. Simpanan ini berguna untuk melatih dan mendidik siswa sekolah untuk hidup hemat dan gemar menabung.

Ketentuan

- Mengisi dan menandatangani formulir pembukaan rekening dan menandatangani Akad Simpanan. Rekening diatas namakan sekolah QQ nama guru pengampu
- Setoran pertama dan merupakan saldo minimal Rp 100.000,00
- Setoran selanjutnya sekurang-kurangnya Rp 10.000,00
- Simpanan dikenai biaya administrasi sebesar Rp 500,00 yang akan secara otomatis didebet setiap bulannya
- Frekuensi penarikan dilakukan maksimal 2 kali dalam setahun sesuai dilakukan pada jam kerja di seluruh kantor cabang KSPPS Marhamah



PRODUK-PRODUK KJKS BMT MARHAMAH

SIMPANAN

Simpanan ini dipenuntukan bagi Anggota KJKS BMT Marhamah dengan persyaratan yang mudah dan bagi hasil yang menguntungkan tanpa dipungut biaya operasional. Setoran dan penarikan dapat dilakukan sewaktu-waktu pada jam kerja sesuai dengan kebutuhan dan dapat dilakukan di semua kantor cabang KJKS BMT Marhamah.

- Ketentuan produk Simpanan Ummat :
- Setoran awal pembukuan rekening minimal Rp. 20.000,-
 - Setoran selanjutnya minimal Rp. 5.000,-
 - Setoran dan penarikan dapat dilakukan setiap waktu pada jam kerja
 - Bagi hasil diberikan berdasarkan saldo rata-rata bulanan dan diberikan pada akhir bulan.
 - Tanpa biaya administrasi bulanan

Simpanan ini diperuntukkan bagi Anggota atas nama lembaga/institusi/perusahaan/organisasi dan yang sekenanya dengan tujuan bagi hasil yang ditandatangani. Setoran awal dan penarikan saldo minimal sebesar Rp. 1.000.000,-. Setoran selanjutnya minimal Rp. 100.000,-. Penarikan dapat dilakukan setiap saat pada jam kerja sesuai bagi hasil komputer dan dapat dipungut biaya administrasi bulanan.

Berguna untuk membiayai dan mendidik siswa sekolah untuk hidup sehat dan gemar berolahraga. Simpanan dikelola oleh Guru Wali kelas sebagai Anggota dengan setoran akumulasi siswa Sekolah awal dan merupakan saldo minimal sebesar Rp. 100.000,- setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,- penarikan dilakukan maksimal 2 kali dalam 1 bulan (sambutan)

Simpanan Berjangka

Merupakan sarana investasi yang menguntungkan karena dikelola dengan prinsip syariah dengan menggunakan prinsip mudhorobah bagi hasil dengan setiap bulan. Jangka waktu 3, 6, 12 bulan dengan minimal setoran sebesar Rp. 1.000.000,- dan dapat di perpanjang otomatis.

Simpanan Masa Depan (Simpanan)

Simpanan jangka panjang yang berguna untuk menyiapkan masa depan dengan baik, dapat digunakan sebagai persediaan biaya pendidikan kepada anak-anak yang akan melanjutkan studi. Dapat juga digunakan sebagai persediaan biaya jangka waktu simpanan 5 tahun, 10 tahun dan 20 tahun. Bagi hasil menguntungkan diberikan setiap akhir bulan cukup dengan setoran minimal Rp. 20.000,-.

PEMBIAYAAN

Pembiayaan Modal Usaha

- Menggunakan prinsip Musyarakah Mudharabah dimana KJKS BMT Marhamah akan menanggung risiko usaha dan Anggota sebagai pengelola usaha mudhorobah.
- Diberikan bagi Anggota pengusaha yang merencanakan dengan prospek hasil usaha dan modal yang menguntungkan.
- Modal usaha yang sudah berakumulasi minimal Rp. 100.000.000,-

Pembiayaan usaha dibagikan kepada anggota yang sudah menyetor modal dari Anggota yang sudah menyetor modal mudhorobah sesuai perjanjian yang sudah



VISI

Selengkapnya keluarga sakinah yang sejahtera secara ekonomi dengan memperhatikan lingkungan secara bertanggung jawab

MISI

- Memfasilitasi berbagai kegiatan yang membangun keuletakan keluarga sakinah
- Meningkatkan kualitas perekonomian keluarga sakinah dengan bertahap secara bertanggung jawab

- Memfasilitasi pengembangan ekonomi MIKRO berbasis keluarga sakinah melalui pembiayaan modal kerja dan investasi

- Menyusun dan melaksanakan program pemberdayaan ekonomi dan sosial secara masrayah dan komprehensif sehingga kemajuan keluarga sakinah yang kuat secara ekonomi

Maka Keluarga Sakinah



Nomor : 001/C.5/MRH/XI/2016
Hal : Teguran/Tagihan 1

Kepada Ykh,
Bpk/Ibu [REDACTED]
di tempat

Assalamu'alaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh.

Ba'da salam semoga kita senantiasa berada dalam lindungan, bimbingan dan petunjuk Allah SWT. Amin.

Sehubungan dengan pembiayaan bapak di KSPPS Marhamah Wonosobo yang masuk dalam kategori **Pembiayaan Bermasalah**, dengan data pembiayaan sebagai berikut :

- ❖ Jenis Pembiayaan : [REDACTED]
- ❖ Nomor Rekening : [REDACTED]
- ❖ Atas nama : [REDACTED]
- ❖ Tanggal akad : [REDACTED]
- ❖ Tanggal Jatuh Tempo : [REDACTED] (rupiah)
- ❖ Nominal Kredit : [REDACTED]
- ❖ Kewajiban angsuran sampai bulan ini :
 - ~ Pokok : Rp [REDACTED],-
 - ~ Bagsil/MU/Jasa : Rp [REDACTED],-
 - ~ Denda : Rp [REDACTED],-
 - ~ Jumlah : Rp [REDACTED],-

Melalui surat ini kami ingatkan kembali agar Bapak/Ibu sesegera mungkin untuk melunasi dan atau membayar seluruh tunggakan angsuran tersebut diatas paling lambat tanggal 30 November 2016.

Apabila sampai batas waktu tersebut tidak bisa menyelesaikan tunggakan tersebut, maka Komite Pembiayaan Pusat KSPPS Marhamah memutuskan akan melakukan tindakan selanjutnya berkaitan dengan agunan dari pembiayaan tersebut.

Demikian surat teguran dan pemberitahuan ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh.

Wonosobo, 24 November 2016
Atas nama Komite Pembiayaan KSPPS Marhamah

(Hadi Winharso)
Manager Cabang



**KSPPS
MARHAMAH**
Kelira Keluarga Sahabat

Nomor : 002/C.5/MRH/II/2017
Hal : Tagihan ke II

Kepada Ykh,
Bpk/Ibu [REDACTED]
di tempat

Assalamu'alaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh.

Ba'da salam semoga kita senantiasa berada dalam lindungan,
bimbingan dan petunjuk Allah SWT. Amin.

Sehubungan dengan tidak adanya tanggapan bapak atas Surat Tagihan pertama dari KSPPS Marhamah Wonosobo, maka dengan ini kami atas nama KSPPS Marhamah Wonosobo melayangkan somasi dan atau teguran serta tagihan ke 2 atas pembiayaan bapak di KSPPS Marhamah Wonosobo yang masuk dalam kategori **Pembiayaan Bermasalah**, dengan data pembiayaan sebagai berikut :

- ❖ Jenis Pembiayaan : [REDACTED]
- ❖ Nomor Rekening : [REDACTED]
- ❖ Atas nama : [REDACTED]
- ❖ Tanggal akad : [REDACTED]
- ❖ Tanggal Jatuh Tempo : [REDACTED]
- ❖ Nominal Kredit : [REDACTED] ([REDACTED] rupiah)
 - Angsuran pokok yang masuk sejumlah Rp.0,- (Nol rupiah)
 - Angsuran pokok yang seharusnya masuk sejumlah Rp. [REDACTED], - ([REDACTED])
 - Bagi Hasil yang sudah masuk sejumlah Rp. [REDACTED], - ([REDACTED] rupiah)
- ❖ Kekurangan pokok/Saldo : Rp. [REDACTED], - ([REDACTED] rupiah)
- ❖ Bagi Hasil seharusnya masuk sampai dengan Februari 2017 : Rp. [REDACTED], - ([REDACTED] rupiah).

Melalui surat ini kami ingatkan kembali agar Bapak/Ibu sesegera mungkin untuk melunasi dan atau membayar seluruh tunggakan dan atau kewajiban sampai bulan Februari 2017. Apabila surat ini tidak segera tindaklanjuti, sehingga harus diterbitkannya Surat Teguran/Tagihan ke 3, maka Komite Pembiayaan Pusat KSPPS Marhamah memutuskan akan menggunakan pihak ketiga dan atau melelang agunan dari pembiayaan tersebut yang sudah dipasang Hak Tanggungan atas nama KSPPS BMT Marhamah berupa :

- Sebidang tanah persawahan dengan bukti kepemilikan hak berupa SHM No. [REDACTED] atas nama [REDACTED], letak tanah [REDACTED], Kertek, Wonosobo.

Yang uang hasil lelang tersebut digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban bapak kepada KSPPS Marhamah, baik kewajiban berupa Pokok Pembiayaan, Bagihasil maupun seluruh biaya-biaya yang timbul akibat atau berkaitan dengan pembiayaan bapak/ibu tersebut.



Nomor : 003/C.5/MRH/V/2017
Hal : Tagihan ke III

Kepada Ykh,
Bpk/Ibu [REDACTED]
di tempat

Assalamu'alaikum wa Rahmatullahi wa Barakatuh.

Ba'da salam semoga kita senantiasa berada dalam lindungan, bimbingan dan petunjuk Allah SWT. Amin.

Sehubungan dengan tidak adanya solusi yang sesuai harapan kami, KSPPS Marhamah Wonosobo dari bapak atas Surat Tagihan pertama dan Surat Tagihan Kedua, maka dengan ini kami atas nama KSPPS Marhamah Wonosobo melayangkan somasi dan atau teguran, tagihan sekaligus pemberitahuan terakhir atas pembiayaan bapak di KSPPS Marhamah Wonosobo yang masuk dalam kategori **Pembiayaan Bermasalah**, dengan data pembiayaan sebagai berikut :

❖ Jenis Pembiayaan : [REDACTED]
❖ Nomor Rekening : [REDACTED]
❖ Atas nama : [REDACTED]
❖ Tanggal akad : [REDACTED]
❖ Tanggal Jatuh Tempo : [REDACTED]
❖ Nominal Kredit : [REDACTED] rupiah)

- Angsuran pokok yang masuk sejumlah Rp. 0,- (Nol rupiah)
- Angsuran pokok yang seharusnya masuk sejumlah Rp. [REDACTED],- (Lima puluh juta rupiah).
- Bagi Hasil yang sudah masuk sejumlah Rp. [REDACTED]

❖ **Saldo/Oustanding Pembiayaan Bapak masih Rp. [REDACTED]** rupiah)

❖ **Bagi Hasil seharusnya masuk sampai dengan Mei 2017 Rp. [REDACTED]** rupiah).

Melalui surat ini kami beritahukan kepada Bapak/Ibu bahwa Komite Pembiayaan Pusat KSPPS Marhamah akan segera mendaftarkan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan Lelang Eksekusi sesuai dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan terhadap agunan dari pembiayaan tersebut yang sudah dipasang Hak Tanggungan atas nama KSPPS Marhamah berupa :

- Sebidang tanah persawahan dengan bukti kepemilikan hak berupa SHM No. [REDACTED] atas nama [REDACTED], letak tanah [REDACTED] Kertek, Wonosobo.

Uang hasil lelang tersebut digunakan untuk **melunasi seluruh kewajiban bapak kepada KSPPS Marhamah, baik kewajiban berupa Pokok Pembiayaan, Bagihasil maupun seluruh biaya-biaya yang timbul akibat atau berkaitan dengan pembiayaan bapak/ibu tersebut.**

Tanda Terima Anggota

Telah diterima dari KSPPS Marhamah berupa Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas nama :

Nama Anggota : [REDACTED]

Alamat : [REDACTED] Kertek Wonosobo

Diterima tanggal : 15 Januari 2018

Nama Anggota/ Perwakilan Anggota : [REDACTED]

Hub Dengan Anggota * : Perangkat Desa

(*untuk perwakilan anggota)

Tanda Tangan Anggota/Perwakilan Anggota





Wonosobo, 5 Desember 2017

Nomor : 185/C.6/MRH/XII/2017
Lamp : 2 bendel
Perihal : Permohonan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan

Kepada :
Yth. Kepala KPKNL Purwokerto
Di Purwokerto

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Taufiq Rujiyanto
Alamat : Kaliwaru RT 001 RW 002 Leksono Wonosobo
Jabatan : Manajer Pemasaran KSPPS Marhamah

Dengan ini mengajukan permohonan lelang ulang atas jaminan yang diperlukan dalam Akad Pembiayaan di KSPPS Marhamah Wonosobo dikarenakan Debitur telah wanprestasi dan melakukan cidera janji terhadap akad Pembiayaan. Adapun Debitur tersebut yaitu:

1. Nama : ██████████
 Alamat : ██████████ Kec. Kertek Kab. Wonosobo
 No. Rek : 05.10 ██████████
 Jaminan : Sebidang tanah seluas ██████ m² dengan No. SHM. ██████ atas nama ██████, Desa ██████ Kec. Kertek Kab Wonosobo.
2. Nama : ██████████
 Alamat : ██████████ Kec. Sapuran Kab. Wonosobo
 No. Rek : 11.102 ██████████
 Jaminan : Sebidang tanah seluas ██████ m² dengan No. SHM. ██████ atas nama ██████ ██████████ Kec. Sapuran Kab Wonosobo.

Demikian Surat Permohonan ini dibuat, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

KSPPS Marhamah

Taufiq Rujiyanto

Manajer Pemasaran



Nomor : 008.A/C.6/MRH/1/2018

Sifat : Penting

Perihal : Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Kepada Yth:

Bp [REDACTED]

Di -

WONOSOBO

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan keberkahan atas nikmat dan karunia-Nya. Sholawat serta salam semoga tercurah kepada Nabi Muhammad Saw beserta keluarga dan sahabat hingga hari akhir.

Berdasarkan Surat Penetapan Jadwal Lelang dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto Nomor : S-70/WKN.09/KNL.08/2018 tertanggal 10 Januari 2018, dengan ini kami beritahukan bahwa pelaksanaan lelang jaminan pembiayaan atas nama Muhkito akan dilaksanakan pada :

Hari/ tanggal : Selasa, 13 Februari 2018

Pukul : 09.00 WIB

Tempat : KPKNL Purwokerto

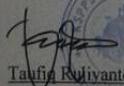
Jl. Pahlawan No. 876 Purwokerto

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka kami masih memberikan kesempatan kepada bapak untuk dapat menyelesaikan semua tagihan/ tanggungan atas pembiayaan di KSPPS Marhamah sebelum waktu pelaksanaan lelang. Apabila Bapak tetap tidak dapat menyelesaikan tagihan/ tanggungan tersebut maka kami akan melakukan pelaksanaan lelang sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan oleh KPKNL Purwokerto.

Demikian surat pemberitahuan ini kami buat, atas perhatiannya diucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Wonosobo, 13 Januari 2018


Taufiq Ruliyanto

Manajer Pemasaran

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ira Yunasih Kardiningrum
NIM : 1505015029
Tempat & tgl. Lahir : Blora, 28 Mei 1997
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Alamat : Ds. Japah RT 07 RW 01, Kec. Japah, Kab. Blora

Riwayat Pendidikan:

1. SDN Japah 2 Tamat tahun 2009
2. SMPN 1 Japah Tamat tahun 2012
3. SMAN 1 Tunjungan Tamat tahun 2015
4. UIN WALISONGO SEMARANG Tamat tahun 2018

Pengalaman magang:

1. 15 Januari sd 13 Februari 2018 di KSPPS Marhamah Wonosobo Cabang Kertek.
2. 19 Februari sd 15 Maret 2018 di BRI Syariah Cabang Kudus.

Semarang, Juli 2018

Ira Yunasih Kardiningrum