

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH  
DI TAMZIZ BAITUTTAMWIL CABANG SLEMAN**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN  
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-  
SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM  
ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**ADHY PRASETYO**

**16340028**

**PEMBIMBING:**

**ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PROGAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2023**

## HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

### PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-649/Un.02/DS/PP.00.9/06/2023

Tugas Akhir dengan judul : EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN  
PEMBIAYAAN BERMASALAH DI TAMZIZ BAITUTTAMWIL CABANG SLEMAN

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ADHY PRASETYO  
Nomor Induk Mahasiswa : 16340028  
Telah diujikan pada : Senin, 17 April 2023  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

#### TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang  
Iswantoro, S.H., M.H.  
SIGNED

Valid ID: 6481e2014e84b



Penguji I  
Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 646d72fa42a81



Penguji II  
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6481dd884a863



Yogyakarta, 17 April 2023  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 648285be9d6f9

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Adhy Prasetyo

NIM : 16340028

Prodi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Tamziz Baituttamwil Cabang Sleman**” adalah benar benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar Pustaka. Apabila di lain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka saya yang akan bertanggung jawab sepenuhnya

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Yogyakarta, 23 September 2022

Penyusun



Adhy Prasetyo

16340028

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Adhy Prasetyo

Kepada Yth,

**Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum**

**UIN Sunan Kalijaga**

**Yogyakarta**

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

NAMA : Adhy Prasetyo

NIM : 16340028

JUDUL : Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya  
Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Tamziz  
Baituttamwil Cabang Sleman

Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera di munaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.  
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 26 Maret 2023

Pembimbing



Iswanto, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

## ABSTRAK

Lembaga keuangan dalam kehidupan suatu negara disebut salah satu agen pembangunan (*agent of development*). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari lembaga itu sendiri yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan. BMT Baituttamwil Sleman dalam peranannya memberikan pinjaman sudah menerapkan prinsip bank yakni 5C namun masih terdapat kasus pembiayaan bermasalah yang dilakukan nasabah. Guna menjaga kelangsungan operasional perusahaan, BMT menerapkan suatu barang jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah dengan ketentuan dana pinjaman 100jt hingga 500jt rupiah dan nilai agunan minimal 90% serta persyaratan lain yang dibuat dalam perjanjian bersama. Menurut UU nomor 4 tahun 1996 pasal 6 tentang hak tanggungan Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Penelitian yang dilakukan penulis adalah *field research* (penelitian lapangan) yang menggunakan pendekatan yuridis-empiris, yaitu melakukan pembahasan terhadap kenyataan data atau dalam praktik yang selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah deskriptif analitis. Dalam metode pengumpulan data penyusun menggunakan metode wawancara, observasi, studi kepustakaan, dan sumber lain yang berkaitan dengan penulisan penelitian ini. Teori yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah teori perjanjian, Hak Atas Tanah, Hak tanggungan, wanprestasi dan teori eksekusi.

BMT Tamziz Baituttaamwil cabang Sleman dalam menghadapi adanya wanprestasi yang dilakukan debitur terlebih dahulu melakukan pendekatan *Restrukturisasi* Pembiayaan yakni pembuatan jadwal dan persyaratan kembali guna mempermudah debitur dalam melaksanakan kewajibannya. Apabila debitur tetap cidera janji dan tidak ada itikad baik maka Eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan sebagai langkah terakhir setelah pemberitahuan atau surat peringatan ketiga diabaikan. Eksekusi hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sesuai Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Hasil dari pelelangan setelah di potong bea lelang akan diberikan kepada pihak Tamziz guna mengambil kekurangan pembiayaan pokok, nisbah (*margin*) dan seluruh biaya lelang serta iklan media kabar. Apabila dari hasil pelelangan setelah dipotong biaya diatas masih tersisa, maka pihak Tamziz mengembalikan kepada anggota tersebut.

Kata Kunci: Perjanjian, Hak Tanggungan, Eksekusi

## ABSTRACT

Financial institutions in a country are called agents of development. Because the main function of the institution to collect funds from the public in the form of deposits and channel them back in the form of credit or financing. BMT Baituttamwil Sleman in its role of providing loans has applied the bank principle, namely 5C, but there are still cases of non-performing financing by customers. In order to maintain the continuity of the company's operations, BMT implements a collateral for Land Mortgage with the provisions of loan funds from 100 million to 500 million rupiah and a minimum collateral value 90% as well as other requirements made in the collective agreement. According to Law Number 4 of 1996 Article 6 concerning Mortgage Rights, if the debtor is in default, the holder of the first Mortgage has the right to sell the object of the Mortgage on his own power through a public auction and take repayment of his receivables from the proceeds of the sale.

The research conducted by the author is a field research that uses a juridical-empirical approach, namely discussing the reality of the data or in practice which is then linked to the applicable legal provisions. While the data analysis method used is descriptive analytical. In the data collection method, the compiler uses interviews, observations, literature studies, and other sources related to the writing of this research. The theories used in this research include agreement theory, land rights, mortgage rights, default and execution theory.

BMT Tamziz Baituttaamwil Sleman to confront of a nonpromise by the debtor first took a Financing Restructuring approach, making schedules and return requirements to make it easier for debtors to carry out their obligations. If the debtor remains in default and there is no good faith, the execution of the mortgage guarantee is carried out as the last step after the third notification or warning letter is ignored. The execution of mortgage rights is carried out through a KPKNL public auction (Office of State Assets and Auction Services) in accordance with the Minister of Finance Regulation No.27/PMK.06/2016 regarding the instructions for conducting the auction. The proceeds from the auction after being deducted from the auction fee will be given to Tamziz to take the shortfall in principal financing, ratio (margin) and all auction costs as well as news media advertisements. If the results of the auction after deducting the above fees are still left, then the Tamziz party returns it to the member.

Keywords: Agreement, Mortgage, Execution

**MOTTO**

**“Skripsi yang baik adalah skripsi yang selesai”**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## **PERSEMBAHAN**

Karya ini saya persembahkan kepada kedua orang tua yang selalu medoakan dan mendukungku,

Untuk teman-temanku yang senantiasa mendukungku dan selalu memberi masukan agar menjadi pribadi yang lebih baik



STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
**SUNAN KALIJAGA**  
YOGYAKARTA

## PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB -LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini menggunakan transliterasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	be
ت	Ta'	T	te
ث	Ša'	Š	es (titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ha'	H	ha (titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Žal	Ž	ze (titik di atas)
ر	Ra'	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Š	es (titik di bawah)
ض	Đad	Đ	de (titik di bawah)
ط	Ta'	T	te (titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (titik di bawah)
ع	Ain		
غ	Gain	G	koma terbalik di atas
ف	Fa'	F	ge
ق	Qaf	Q	ef
ك	Kaf	K	qi
ل	Lam	L	ka
م	Mim	M	_el
ن	Nun	N	_em
و	Waw	W	_en
ه	Ha'	H	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	Ya'	Y	ye

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ, الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ, أَشْهَدُ أَنْ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ وَأَشْهَدُ أَنَّ مُحَمَّدًا رَسُولَ اللَّهِ, اللَّهُمَّ صَلِّ عَلَى مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ مُحَمَّدٍ كَمَا صَلَّيْتَ عَلَى إِبْرَاهِيمَ وَعَلَى آلِ إِبْرَاهِيمَ إِنَّكَ حَمِيدٌ مُجِيدٌ اللَّهُمَّ بَارِكْ فِي رِوَايَةِ: وَبَارِكْ عَلَى مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِ مُحَمَّدٍ كَمَا بَارَكْتَ عَلَى إِبْرَاهِيمَ وَعَلَى آلِ إِبْرَاهِيمَ إِنَّكَ حَمِيدٌ مُجِيدٌ

Puji syukur saya haturkan kehadiran Allah SWT, atas limpahan nikmatnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Tamziz Baituttamwil Cabang Sleman”. Sholawat salam senantiasa tercurahkan kepada nabi akhir zaman Muhammad SAW.

Saya telah melakukan segala upaya dengan maksimal untuk menyelesaikan skripsi ini meskipun jauh dari kata sempurna. Harapan saya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum dan bagi seluruh pembaca. Oleh sebab itu saya sangat mengharapkan kritik dan saran untuk kebaikan skripsi ini.

Terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah dengan ikhlas membantu penyelesaian skripsi ini, ucapan terimakasih saya ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr.Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
2. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
3. Bapak Ach. Tahir, S,H.I., SH., LL.M., MA., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan dan masukan dalam bidang akademik dan senantiasa sabar dalam mendampingi urusan akademik penyusun.
5. Bapak Iswanto S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, dukungan, masukan serta kritik-kritik yang membangun selama proses penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji Skripsi I yang telah memberi arahan dan masukan agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik.
7. Ibu dr. Sri Wahyuni S.Ag M.Ag M.hum., selaku Dosen Penguji Skripsi II yang telah memberi arahan dan masukan agar skripsi ini dapat menjadi lebih baik.
8. Segenap Bapak dan Ibu Staf Pengajar/Dosen yang telah dengan tulus ikhlas membekali dan membimbing saya untuk memperoleh ilmu yang bermanfaat sehingga saya dapat menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga  
Yogyakarta.

9. Seluruh Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha Fakultas Syariah dan Hukum yang telah membantu dan memberikan kemudahan sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan tepat waktu.
10. Ibu Tri Yani, S.Psi. selaku Staff Internal Audit BMT Tamziz Sleman.
11. Teman-teman saya selama penyusunan skripsi ini Muhammad Rezalino, Muhammad Taufiqur Rohman, , Reza Fairussufi dan Muhammad Ali.
12. Saudara seperjuangan Ilmu Hukum 2016, yang selalu memberikan kontribusi dalam penyusunan skripsi ini.

Semoga amal dan kebaikan saudara-saudari mendapatkan balasan yang sebaik-baiknya dari Allah SWT. Saya menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih terdapat banyak kekurangan, oleh karena itu segala kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sangat saya harapkan demi kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini bermanfaat dan dapat memberikan pengetahuan pada bidang Ilmu Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Yogyakarta, 26 Maret 2023

Penyusun



Adhy Prasetyo

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI BAHASA ARAB -LATIN</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
D. Telaah Pustaka .....	7
E. Kerangka Teori .....	9
F. Metode Penelitian .....	19
G. Sistematika Pembahasan .....	22
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, WANPRESTASI, HAK-HAK ATAS TANAH, HAK TANGGUNGAN, PRINSIP 5C, PEMBIAYAAN BERMASALAH DAN EKSEKUSI</b> .....	<b>24</b>
A. Perjanjian .....	24
B. Wanprestasi .....	28
C. Hak-hak Atas Tanah .....	32
D. Hak Tanggungan .....	34
E. Prinsip 5C .....	41
F. Pembiayaan Bermasalah .....	50
G. Eksekusi .....	56

<b>BAB III GAMBARAN UMUM TAMZIZ BAITUTTAMWIL CABANG SLEMAN.....</b>	<b>62</b>
A. Profil BMT Tamziz .....	62
1. Sejarah.....	62
2. Biodata Perusahaan .....	63
B. Produk BMT Tamziz.....	64
1. Simpanan.....	64
2. Pembiayaan .....	64
3. Beasiswa.....	65
C. Pembiayaan Menggunakan Hak Milik Atas Tanah di BMT Tamziz...	66
1. Pelaksanaan Pemberiaan Kredit .....	66
2. Syarat Permohonan Pembiayaan.....	67
D. Kasus Pembiayaan Bermasalah di BMT Sleman.....	67
<b>BAB IV ANALISIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI TAMZIZ BAITUTTWAMWIL SLEMAN.....</b>	<b>70</b>
A. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.....	70
B. Penyebab Terjadinya Permbiayaan Bermasalah di Tamziz Sleman ....	77
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>91</b>
A. Kesimpulan .....	91
B. Saran.....	93
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>94</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>I</b>
<b>CURICULUM VITAE.....</b>	<b>III</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Lembaga keuangan dalam kehidupan suatu negara disebut salah satu agen pembangunan (*agent of development*). Hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari lembaga itu sendiri yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*).

Lembaga keuangan terbagi dua jenis yaitu lembaga keuangan bank dan non-bank. Salah satu contoh lembaga non bank yaitu *Baitul Mall Wattamwil* (BMT) yang merupakan lembaga keuangan mikro yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah.<sup>1</sup> 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 yang melakukan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan (tabungan maupun deposito) dan menyalurkan kembali kepada

---

<sup>1</sup> Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek lembaga Keuangan Mikro Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2002), hlm.17.

masyarakat dalam bentuk pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah melalui mekanisme yang lazim dalam perbankan.<sup>2</sup>

BMT memiliki peran ganda yaitu fungsi sosial dan fungsi komersial. BMT sebagai fungsi komersial mengeluarkan produk berupa pinjaman atau pembiayaan dan fungsi sosial dalam membina masyarakat UMKM dengan berbagai layanan. BMT menggunakan badan hukum koperasi, oleh karena itu sering disebut dengan koperasi jasa keuangan syariah (KJKS).<sup>3</sup>

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan UUS mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*.<sup>4</sup> Hal itu juga berlaku bagi anggota koperasi syari'ah Tamzis *Baituttamwil* cabang Sleman yang berlokasi di Jl. Ring Road 29, Catur Tunggal, Depok Sleman, Yogyakarta.

Tamzis Cabang Sleman 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 Tamzis cabang Sleman memutuskan apakah permohonan pembiayaan dari anggota diterima atau ditolak, terlebih

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm.67.

<sup>3</sup> Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm.21.

<sup>4</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm.78.

dahulu pihak Tamzis harus memperhatikan dan mempertimbangkan prinsip pembiayaan yaitu prinsip 5C.<sup>5</sup>

Meski begitu masih sering terjadi hambatan dalam prakteknya yaitu pembiayaan bermasalah yang diakibatkan anggota tidak mampu melunasi pinjaman atau prestasi sesuai jangka waktu yang disepakati. Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh Tamzis tetap memiliki resiko, sehingga dalam pelaksanaannya jaminan digunakan untuk mengurangi resiko tersebut.

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila debitor bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Jaminan yang telah diserahkan oleh anggota, maka pihak Tamzis mempunyai kewajiban untuk melindungi anggotanya dengan jaminan kepastian hukum, salah satunya 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 tambahan salah satunya adalah hak tanggungan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya.

Hal ini perlu dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak Tamzis, sehingga apabila anggota wanprestasi maka Tamzis tetap

---

<sup>5</sup> Muhamad, *Manajemen Bank Syariah* (Yogyakarta: AMP YKPN, 2003), hlm. 261.

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.

Jalur eksekusi jaminan dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi hak tanggungan dalam rangka pelunasan hutang anggota melalui pelelangan dilakukan di KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan

Negara dan Lelang). Eksekusi Jaminan ini merupakan puncak piramida dari sebuah penyelesaian permasalahan pembiayaan bermasalah.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas serta karena eksistensi BMT Tamzis di Kabupaten Sleman tidak sebanyak dan terkenal seperti lembaga keuangan Pegadaian, koperasi konvensional atau bank syariah lain maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI UPAYA PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH DI TAMZIS BAITUTTAMWIL CABANG SLEMAN”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, penulis membuat beberapa rumusan masalah yakni:

1. Apakah pelaksanaan eksekusi sudah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku?
2. Apa penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di Tamzis Baituttamwil cabang Sleman?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

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

## 1. Tujuan penelitian

- a. Mengetahui kebijakan-kebijakan Tamzis Baituttamwil cabang Sleman dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas tanah.
- b. Mendeskripsikan kesesuaian pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan di Tamzis Baituttamwil cabang Sleman berdasarkan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- c. Mengetahui faktor apa saja yang menjadi penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah oleh anggota di Tamzis Baituttamwil cabang Sleman.

## 2. Manfaat penelitian

### a. Manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan dan menambah referensi di bidang karya ilmiah yang dapat mengembangkan ilmu hukum dan sekaligus dapat membantu para pihak yang membutuhkan masukan pada permasalahan yang sama.

### b. Manfaat praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi para pihak atau masyarakat yang berkepentingan langsung dengan Tamzis Baituttamwil cabang Sleman dalam urusan penyelesaian pembiayaan bermasalah serta sebagai pengetahuan proses eksekusi benda jaminan sesuai ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

#### D. Telaah Pustaka

Kajian terhadap tema yang sama dengan penelitian ini terdapat di beberapa penulisan skripsi, tesis dan jurnal dari berbagai pihak yaitu:

Skripsi yang ditulis oleh Muhammad Sahlan, dengan judul “Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Pembiayaan Yang Macet Studi Kasus Nomor 011/Tmz\_Btl/351/V/2013 Di BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta”. Hasil dari penelitian ini adalah di dalam menyelesaikan kredit macet, BMT Tamzis cabang Bantul Yogyakarta menggunakan cara yaitu penyelesaian secara damai atau diluar pengadilan (non litigasi) yang berpedoman berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 dengan tahap *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* dengan melalui pendekatan secara lisan.<sup>6</sup>

Tesis yang ditulis oleh Zarfitson,S.H dengan judul “Eksekusi Objek Jaminan hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung”. Hasil dari penelitian ini adalah pelaksanaan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan dilakukan sebagai langkah terakhir guna menyelesaikan kredit macet dengan beberapa hambatan yakni adanya perlawanan dari debitur dan pihak BPR Sijunjung kesulitan dalam menjual barang jaminan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Muhammad Sahlan, “Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Pembiayaan Yang Macet Studi Kasus Nomor 011/Tmz\_Btl/351/V/2013 Di BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta,” *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2016.

<sup>7</sup> Zarfitson,S.H, “Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung,” *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, (2017).

Jurnal yang ditulis oleh Marnita dengan judul “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)”. Hasil dari penelitian ini adalah Syarat untuk melakukan eksekusi jaminan pada PT Bank Muamalat Cabang Lampung telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan Eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan PT Bank Muamalat Cabang Lampung masih menggunakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilihat sudah sesuai dengan kaidah *Mashahilul Mursalah* (Kemaslahatan Bersama) dan *Al-‘Urf* (Kebiasaan dan Adat - Istiadat) yang telah berlaku Indonesia untuk mengatur keadilan dan ketertiban di masyarakatnya serta praktik pelaksanaan lelang melalui pengadilan agama dan KPKNL.<sup>8</sup>

Jurnal yang ditulis oleh Ngadenan, S.H, dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid”. Hasil dari penelitian ini adalah kendala dalam pelaksanaan eksekusi hak jaminan terdiri dari dua jenis yakni secara yuridis dan non-yuridis.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Marnita, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung),” *Fiat Justisia Journal of Law*, Vol. 10:3, (2016).

<sup>9</sup> Ngadenan, S.H, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid” *Jurnal Law reform*, Vol.5:1 (2010).

## E. Kerangka Teoritik

### 1. Teori perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>10</sup> Pada bab II buku III KUHPerdota menjelaskan bahwa perjanjian sama dengan kontrak, hal ini sesuai judul Bab II Buku III yakni *Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst* (Perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian).<sup>11</sup>

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota yang menentukan empat syarat, yakni:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
- c. Adanya objek perjanjian;
- d. Adanya kausa halal.<sup>12</sup>

KUHPerdota juga menjelaskan asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 Ayat 1, berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

---

<sup>10</sup> Salim, HS, *Hukum Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm.25.

<sup>11</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm.58.

<sup>12</sup> Salim, HS, *Hukum Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm.33.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, dan;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>13</sup>

## 2. Teori wanprestasi

Menurut Pasal 1234 KUHPdata yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyatakan sesuatu, melakukan sesuatu, dan tidak melakukansesuatu, sebaliknya dianggap wanprestasi bila seseorang:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut kontrak tidak boleh dilakukan.<sup>14</sup>

Akibat dari wanprestasi itu dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan resiko, dan membayar biaya perkara.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm.9.

<sup>14</sup> Abdul R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus* (Jakarta: Kencana, 2011), hlm.47-48.

### 3. Teori hak-hak atas tanah

Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1), (2), Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53.

Pasal 4 ayat (1) dan (2) bunyinya sebagai berikut:

- a. Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi

Pasal 16 ayat (1) bunyinya yakni Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa

- 6) Hak membuka tanah,
- 7) Hak memungut hasil hutan,
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut:

- 1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.
- 2) Ketentuan dalam Pasal 53 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.<sup>15</sup>

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.283-284.

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2007), hlm.87.

#### 4. Teori hak tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan pengertian Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>17</sup>

Keberadaan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 mengakhiri dualisme hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA, tetapi secara materil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata dan *Credietverband*.<sup>18</sup>

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak

---

<sup>17</sup> Salim, HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm.95.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.102.

tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan perlunasan atas piutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.

b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang menjadi objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.

c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pembebanan Hak

Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus didaftarkan.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>19</sup>

## 5. Teori Prinsip 5C

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C. Penilaian dengan prinsip 5C adalah sebagai berikut:

### a. *Character*

*Character* merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang si nasabah, baik yang bersifat pribadi. Dari sifat dan watak ini dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.

Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas. Bank ingin meyakini *willingness to repay* dari calon nasabah, yaitu keyakinan bank terhadap kemauan calon nasabah

---

<sup>19</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.55.

mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.<sup>20</sup>

b. *Capacity*

*Capacity* adalah kemampuan nasabah untuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba sehingga dapat mengembalikan pinjaman/pembiayaan dari laba yang dihasilkan. Penilaian ini bermanfaat untuk mengukur sejauh mana calon mudharib mampu melunasi utang-utangnya secara tepat waktu, dari hasil usaha yang diperolehnya.

Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang diberikan bank syariah dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.<sup>21</sup>

c. *Capital*

Capital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon mudharib. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon mudharib menjalankan usahanya dan bank akan

---

<sup>20</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 120.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm.121.

merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Kemampuan modal sendiri akan menjadi benteng yang kuat, agar tidak mudah mendapat guncangan dari luar, misalnya jika terjadi kenaikan suku bunga.

Modal merupakan hal yang sangat penting, karena ada kalanya bank mensyaratkan berapa maksimum pinjaman yang wajar dibandingkan dengan total modal yang dimiliki debitur. Kebijakan pembatasan prosentase antara jumlah utang dengan modal antara bank satu dengan bank lain berbeda tergantung dari kebiasaan dan adjustment masing-masing manajemen bank yang bersangkutan.<sup>22</sup>

d. *Collateral*

*Collateral* adalah barang yang diserahkan mudharib sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban financial mudharib kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.<sup>23</sup>

e. *Condition*

*Condition* adalah menilai kredit dengan menilai kondisi ekonomi, sosial, dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai

---

<sup>22</sup> Suharno, *Analisa Kredit: Dilengkapi Contoh Kasus*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 14.

<sup>23</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 123.

hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.<sup>24</sup>

#### 6. Teori Pembiayaan Bermasalah

Dalam berbagai peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia tidak dijumpai pengertian dari “pembiayaan bermasalah”. Begitu juga istilah *Non Performing Financings* (NPFs) untuk fasilitas pembiayaan maupun istilah *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit tidak dijumpai dalam peraturan-peraturan yang diterbitkan Bank Indonesia. 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 dari kurang lancar sampai dengan macet”

Pembiayaan bermasalah tersebut, dari segi produktivitasnya (*performance*-nya) yaitu dalam kaitannya dengan kemampuannya menghasilkan pendapatan bagi bank, sudah berkurang atau 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.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hlm. 124.

<sup>25</sup> Faturahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 66.

## 7. Teori eksekusi

Secara etimologi, eksekusi berasal dari bahasa Belanda “executive” yang berarti pelaksanaan putusan pengadilan. Pengertian yang sama juga dikemukakan oleh J.C.T. Simorangkir dan Retno Wulan Sutiono, dengan demikian pengertian eksekusi etimologi sama dengan pengertian menjalankan putusan.

Menurut terminologi hukum acara, eksekusi adalah “tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah dalam perkara. Eksekusi pada hakikatnya tidak lain adalah realisasi dari pada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.<sup>26</sup>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Penyusun menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yakni penelitian yang langsung dilakukan ke objek penelitian untuk mendapatkan data yang erat hubungannya dengan eksekusi hak tanggungan di BMT Tamzis cabang Sleman.

---

<sup>26</sup> Wirdatun Hasanah, “Eksekusi Hak Tanggungan Akad Murabahah di Pengadilan Agama Wonosari (Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Islam)”, *Skripsi*, Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Wonosari, 2017, hlm.11.

## 2. Sifat penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yaitu menggambarkan secara umum data-data yang ditemukan seperti hasil pengamatan, wawancara, dokumen dan catatan lapangan kemudian dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dihubungkan dengan teori-teori hukum, asas-asas hukum dan konsep-konsep hukum berkaitan dengan proses eksekusi jaminan hak tanggungan di BMT Tamzis cabang Sleman.

## 3. Pendekatan penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yakni dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris merupakan pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu aturan hukum berlaku secara efektif,<sup>27</sup> dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan proses eksekusi jaminan hak tanggungan oleh pihak Tamzis cabang Sleman.

## 4. Sumber data

### a. Sumber data primer

---

<sup>27</sup> Suratmand&H.Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Alfabeta, 2013), hlm.106.

Data primer atau dasar yang digunakan peneliti adalah wawancara kepada pimpinan kantor BMT Tamzis cabang Sleman dan pegawai lainnya.

b. Sumber data sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini berupa peraturan perundang-undangan, hasil observasi atau penelitian, buku, jurnal, penelitian terdahulu, internet dan data informasi melalui beberapa pihak yang bersangkutan.

5. Teknik pengumpulan data

a. Studi pustaka

Sebelum dilakukannya penelitian lapangan (*field research*), penyusun melakukan pengumpulan data dan informasi terkait pelaksanaan eksekusi benda jaminan di BMT Tamzis serta permasalahannya.

b. Observasi

Setelah melaksanakan studi pustaka, dilanjutkan dengan kegiatan observasi atau pengamatan terhadap kegiatan yang dilaksanakan di BMT Tamzis Sleman khususnya kegiatan permohonan pembiayaan yang diajukan anggota guna mendapatkan gambaran lebih jauh mengenai faktor-faktor pengajuan tersebut dan kemungkinan terjadinya wanprestasi.

c. Wawancara

Penyusun melakukan wawancara secara langsung kepada pihak-pihak yang tercantum pada sumber data primer guna mendapatkan data dan informasi yang kemudian digunakan sebagai bahan analisis.

d. Dokumentasi

Penyusun dalam penelitian ini akan mengumpulkan data tertulis dan dokumentasi foto mengenai kegiatan-kegiatan yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di BMT Tamzis cabang Sleman.

6. Analisis data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu menganalisis data yang merujuk kalimat, kutipan buku dan pemikiran dengan menarik kesimpulan. Metode ini dimulai dengan cara mengumpulkan data dari BMT Tamzis cabang Sleman dengan mencatat dan mengklarifikasi sifat dan objek yang diteliti, kemudian digabungkan dengan teori pendukung buku penunjang dan literatur lain.

**G. Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terdiri dari beberapa bab serta sub-bab guna mempermudah dalam pembahasan dan memahami penulisan ini, maka penyusun membuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab *Pertama*, berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab *Kedua*, berisi tinjauan umum mengenai jaminan, hak atas tanah, hak tanggungan, pembiayaan bermasalah dan eksekusi jaminan hak tanggungan.

Bab *Ketiga*, berisi gambaran umum tentang BMT Tamzis cabang Sleman mulai dari profil, produk dan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Bab *Keempat*, berisi analisa hasil penelitian yang dilakukan dengan menguraikan informasi kebijakan, faktor penyebab pembiayaan bermasalah dan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan pihak BMT Tamzis cabang Sleman apakah sesuai dengan peraturan peundang-undangan yang berlaku,

Bab *Kelima*, berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran dari penyusun terkait pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di BMT Tamzis cabang Sleman serta dilengkapi dengan daftar pustaka.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan dengan pelelangan jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta setelah pihak Tamziz Sleman mengirimkan Surat Tagihan atau Peringatan (SP) I,II,III dan melakukan pendekatan persuasif serta upaya *Restrukturisasi* (penyusunan kembali batas waktu,syarat dan penataan lain) gagal mendapatkan respon yang baik maka langkah tersebut dilakukan sesuai amanat UU Hak Tanggungan Pasal 6 UU No. 4 tahun 1996 yang berbunyi “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Proses teknis lelang yang diajukan Tamziz Sleman kepada KPKNL telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016, dimulai mengajukan surat permohonan lelang disertai dokumen pendukung kepada kepala KPKNL, setelah keluar Surat Penetapan Jadwal Lelang (SPJL) dilakukan pengumuman minimal dua media kabar setempat dan memberi tahu perihal lelang kepada anggota atau debitur. Hasil dari pelelangan setelah di potong bea lelang akan diberikan kepada pihak Tamziz guna mengambil kekurangan pembiayaan pokok, nisbah (*margin*) dan seluruh biaya lelang serta iklan media kabar. Apabila dari hasil pelelangan setelah dipotong biaya diatas masih tersisa, maka pihak Tamziz mengembalikan kepada anggota tersebut.

Dari keseluruhan pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai upaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah yang dilakukan anggota inisial DAR, kebijakan BMT Tamziz Sleman sudah sesuai dengan prosedur atau perundang-undangan yang berlaku.

2. Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah di BMT Tamziz secara garis besar dibagi atas dua faktor yakni faktor internal disebabkan oleh pihak Tamziz itu sendiri karena dinilai kurang menerapkan prinsip kehati-hatian 5C (*Collateral, Capital, Capacity, Character, Condition Of Economy*), management marketing yang dikejar target, pertimbangan benda jaminan yang digunakan dan pembuatan akad perjanjian yang kurang sempurna. Sedangkan faktor eksternal disebabkan oleh anggota dalam management keuangan yang tidak memadai sehingga kalah dalam persaingan usaha, karakter nasabah tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya serta kurangnya konsultasi dengan pihak BMT Tamziz guna mendapatkan solusi untuk menyelesaikan masalah pembiayaan yang bermasalah. BMT Tamziz sleman kini menerapkan kriteria penetapan kualitas pembayaran nasabah yang berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan margin bagi hasil (jika ada), informasi keuangan nasabah terkini, kelengkapan dokumentasi pembiayaan dan kesesuaian penggunaan dana guna antisipasi terjadinya pembiayaan bermasalah kembali.

## B. Saran

1. Untuk pihak BMT Baituttamwil Tamziz Sleman agar kedepannya dapat meningkatkan kinerja pegawainya dalam menilai kemampuan anggota untuk meminta permohonan pembiayaan dengan baik, memiliki kompetensi yang tegas dalam menghadapi nasabah kredit macet dan menambah klausul perjanjian pembiayaan yang lebih mengikat atau menjamin posisi pihak BMT Tamziz itu sendiri agar tidak terjadi kasus wanprestasi kembali.
2. Untuk nasabah seluruh BMT Tamziz Sleman yang memiliki kendala internal dalam memenuhi kewajibannya. itikad baik dengan memberi penjelesan dan menanggapi surat peringatan yang diberikan pihak BMT Tamziz merupakan sebuah tindakan yang lebih baik agar dilakukan pendekatan kembali atau *restruktulasi* pembiayaan guna mempermudah nasabah dalam melakukan prestasi.
3. Untuk Pemerintah atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk membuat sistem yang lebih sederhana dalam pendaftaran pelelangan jaminan hak tanggungan agar memudahkan pendaftar, sehingga diharapkan dengan kemudahan tersebut dapat menghemat waktu dan tenaga di zaman yang serba praktis seperti sekarang ini.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Peraturan Bank Indonesia No.9/9/PBI/2007 tentang Penetapan Kualitas Pembayaran

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

### B. Buku

Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004).

Harahap, Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, Cetakan Kedua, 1986).

Harahap, Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: PT. Gramedia, 1988).

HS, Salim, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005).

HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).

HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).

- Ilmi, Makhhlakul, *Teori dan Praktek lembaga Keuangan Mikro Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2002).
- Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011).
- Khoidin, Muhammad, *Probelematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, (Yogyakarta: LaksBang, 2005).
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1988).
- Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008).
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2008).
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008).
- Poesoko, Herowati, *Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Komflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2008).
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007).
- Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007).
- Suharno, *Analisa Kredit: Dilengkapi Contoh Kasus*, (Jakarta: Djambatan, 2003).
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Syahdeini, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).
- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001).
- Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999).

### C. Jurnal dan Skripsi

Evie Hanavia, “Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan,” *Jurnal Repertorium*, Vol. IV No.1, Januari-Juni ,2017.

Marnita, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)” *Fiat Justisia Journal of Law*, Vol. 10:3, (July September 2016).

Muhammad Sahlan, “Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Pembiayaan Yang Macet Studi Kasus Nomor 011/Tmz\_Btl/351/V/2013 Di BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta” *Skripsi Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Yogyakarta, 2016.*

Ngadenan, S.H, “Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid” *Jurnal Law reform*, Vol.5:1 April 2010.

Zarfitson,S.H, “Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung”, *Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, 2017.*

### D. Internet

<https://www.tamzis.id/page/1-company-profile22/6/2020> diakses pada 22 Juni 2020 pukul 03.15 WIB.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c1944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan/> diakses pada tanggal 17 Juli 2020 pukul 15.19 WIB