SKRIPSI

PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERSEPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG TANJUNG KARANG)

Oleh:
NUR IDHOFI RAHMAD
NPM. 141270110

Program Studi: S1 Perbankan Syariah (PBS)
Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO
1440 H / 2019 M

PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERSEPEKTIF

FATWA DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI PT BANK BNI

SYARIAH KANTOR CABANG TANJUNG KARANG)

Diajukan Untuk memenuhi Tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Oleh:
NUR IDHOFI RAHMAD
NPM. 141270110

Pembimbing I: Drs. Dri Santoso, MH
Pembimbing II: Nizaruddin, S.Ag., MH

Program Studi: S1 Perbankan Syariah (PBS)
Fakultas: Ekonomi dan Bisnis Islam

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
METRO
1440 H / 2019 M

PERSETUJUAN

Judul	:	**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERSEPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG TANJUNG KARANG)**
Nama	:	Nur Idhofi Rahmad
NPM	:	141270110
Jurusan	:	S1- Perbankan Syariah
Fakultas	:	Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

Untuk dimunaqosyahkan dalam sidang munaqosyah Jurusan Perbankan Syariah (PBS) IAIN Metro.

Pembimbing I	Pembimbing II
Drs. Dri Santoso, MH	**Nizaruddin, S.Ag., MH**
NIP. 19670316 199503 1 001	**NIP. 19740302 199903 1 001**

NOTA DINAS

Nomor : -
Lampiran : 1 (satu) berkas
Perihal : Pengajuan Munaqosyah

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri
Di Metro

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah kami mengadakan pemeriksaan bimbingan dan perbaikan seperlunya, maka skripsi saudari:

Nama : Nur Idhofi Rahmad

NPM : 141270110

Jurusan : S1 Perbankan Syariah (PBS)

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Judul : **PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERSEPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG TANJUNG KARANG)**

Sudah dapat kami setujui dan dapat diajukan ke Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam untuk dimunaqosyahkan.

Demikian harapan kami dan atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Metro, Juni 2019

Pembimbing I	Pembimbing II
Drs. Dri Santoso, MH	**Nizaruddin, S.Ag., MH**
NIP. 19670316 199503 1 001	**NIP. 19740302 199903 1 001**

KEMENTRIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI METRO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jalan Ki. Hajar Dewantara Kampus 15A Iringmulyo Metro Timur Kota Metro Lampung 34111
Telp. (0726) 41507; Faksimili (0725) 47296; Website: www.metrouniv.ac.id E-mail: iainmetro@metrouniv.ac.id

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

No. 1776/In.28.3/D/PP.00.9/07/2019

Skripsi dengan judul: **PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUGAN DALAM PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI N0.68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI PT. BANK SYARIAH KANTOR CABANG TANJUNG KARANG)**, disusun oleh: Nur Idhofi Rahmad, NPM: 141270110, Jurusan S1 Perbankan Syari'ah telah diujikan dalam sidang munaqosyah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis pada hari/tanggal: Senin. 01 Juli 2019.

TIM PENNGUJI:

Ketua	: Drs. Dri Santoso, MH	(.....)
Pembahas 1	: Drs. M.Saleh.M.A	(.....)
Pembahas 2	: Nizaruddin.S.Ag.M.H	(.....)
Sekretaris	: Muqtashidin Fahruzy Syakirin Al Hazmi, M.E.Sy	(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Widyana Ninsiana. M.Hum
NIP. 1972 0923 200003 2 002

ABSTRAK

PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERSEPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG TANJUNG KARANG)

Oleh:

NUR IDHOFI RAHMAD

Bank dalam memberikan pembiayaan, wajib mempunyai kenyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diakadkan, serta harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat, serta berlandaskan syariah yang di berlakukan oleh DPS (Dewan Pengawas Syariah), karena pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Dalam pemberian pembiayaan ini bank menghendaki adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bila mana dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan pembiayaan merupakan jaminan akan pelunasan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan cara mengeksekusi objek jaminan pembiayaan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan tujuan untuk menganalisis Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Persepektif Fatwa DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang. Wawancara dilakukan terhadap karyawan *Customer Service, Consumer Processing Head,* dan *Recovery and Remidial Head (RRH)* pada bank tersebut untuk menanyakan prosedur dari penyelesaian eksekusi hak tanggungan dan nasabah Pembiayaan *Murabahah* yang melakukan *wanprestasi*. Alat yang digunakan untuk menganalisis Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Persepektif Fatwa DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang adalah metode analisa kualitatif lapangan**.**

Eksekusi hak tanggungan di BNI Syariah Cabang Tanjung Karang sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily*. Eksekusi dilakukan karena nasabah sudah ingkar dalam perjanjian yang ditinjau dari fatwa DSN tentang akad *murabahah* sudah sesuai dengan fatwa DSN dimana nasabah sudah tidak mampu lagi melakukan pembayaran angsuran. Selanjutnya eksekusi dari barang jaminan (hak tanggungan) adalah dengan di jual oleh pihak bank langsung atau bawah tangan apabila terjadi kesulitan dalam penjualan maka tahap akhir langsung diserahkan ke kantor KPKNL yang akan mengatur jalannya proses eksekusi. Hasil dari eksekusi nantinya diharapkan melebihi harga pembiayaan sehingga bisa menutup hutang nasabah dan kelebihan dari hasil eksekusi akan langsung diberikan ke nasabah melalui rekening masing-masing dari nasabah.

Hasil dari penelitian ini dapat di simpulkan bahwa eksekusi hak tanggungan di BNI Syariah Cabang Tanjung Karang sudah sesuai dengan Fatwa DSN No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily. Pihak BNI Syariah Cabang Tanjung Karang dalam mengeksekusi hak tanggungan menyerahkan kuasa kepada nasabah untuk menjual jaminan tersebut, apabila pihak bank maupun nasabah terjadi kesulitan dalam penjualan maka tahap akhir yang di lakukan pihak BNI Syariah adalah mendaftarkan ke KPKNL, hasil dari eksekusi nantinya diharapkan melebihi harga pembiayaan sehingga bisa menutup hutang nasabah dan kelebihan dari hasil eksekusi akan langsung diberikan ke nasabah melalui rekening masing-masing dari nasabah

ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama	:	Nur Idhofi Rahmad
NPM	:	141270110
Jurusan	:	S1- Perbankan Syariah
Fakultas	:	Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa Skripsi ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Metro, Juni 2019

Yang menyatakan

METERAI TEMPEL

2FB1AAFF763005954

6000

ENAM RIBU RUPIAH

Nur Idhofi Rahmad

NPM. 141270110

MOTTO

۞وَإِن كُنتُمۡ عَلَىٰ سَفَرٖ وَلَمۡ تَجِدُواْ كَاتِبٗا فَرِهَٰنٞ مَّقۡبُوضَةٞۖ فَإِنۡ أَمِنَ بَعۡضُكُم بَعۡضٗا فَلۡيُؤَدِّ

ٱلَّذِي ٱؤۡتُمِنَ أَمَٰنَتَهُۥ وَلۡيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥۗ وَلَا تَكۡتُمُواْ ٱلشَّهَٰدَةَۚ وَمَن يَكۡتُمۡهَا فَإِنَّهُۥٓ ءَاثِمٞ

قَلۡبُهُۥۗ وَٱللَّهُ بِمَا تَعۡمَلُونَ عَلِيمٞ ٢٨٣

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu´amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (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"
(Al-Baqarah : 283)

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT karna berkat Rahmat Iman Islam, Kesehatan dan Rezeki-Nya.
2. ibunda almh. Tumirah dan ayahanda Sardi terimakasih atas doa, nasihat dan semangat yang tulus ikhlas serta tidak pernah terputus.
3. Kakak ku Nurur Rohmah dan suaminya Andi Arianto yang selalu mensuport pendidikanku selama kuliah ini.
4. Sahabat-sahabatku yang tak bisa saya sebutkan satu persatu namanya, mereka tak pernah letih selalu memberikan motivasi dan dukungan yang tak ada habisnya.
5. Alamamater Iain Metro.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas taufik hidayah dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan proposal skripsi ini.

Penulisan proposal skripsi ini adalah sebagai salah satu bagian dari persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Program Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Dalam upaya penyelesaian proposal skripsi ini penulis telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih kepada

1. Ibu Prof. Dr. Enizar, M.Ag selaku Rektor IAIN Metro,
2. Ibu Dr. Widhiya Ninsiana, M.Hum, selaku Dekan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam,
3. Ibu Reonika Puspita Sari, M.E.Sy selaku Ketua Jurusan S1 Perbankan Syariah (S1 PBS),
4. Bapak Drs. Dri Santoso, MH dan Bapak Nizaruddin, S.Ag., MH selaku pembimbing yang telah memberi bimbingan yang sangat berharga dalam mengarahkan dan memberikan motivasi,
5. Karyawan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung.
6. Nasabah Pembiayaan pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung karang yang sudah meluangkan waktu dalam menjawab pertanyaan wawancara peneliti.

7. Bapak dan Ibu Dosen/Karyawan IAIN Metro yang telah memberikan ilmu pengetahan dan sarana prasarana selama penulis menempuh pendidikan.

Kritik dan saran demi perbaikan proposal skripsi ini sangat diharapkan dan akan diterima dengan kelapangan dada. Semoga penelitain yang akan dilakukan kiranya dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan agama islam.

Metro, Juni 2019

Penulis

Nur Idhofi Rahmad

NPM. 141270110

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL ..... **i**
HALAMAN JUDUL ..... **ii**
HALAMAN PERSETUJUAN ..... **iii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iv**
NOTA DINAS ..... **v**
ABSTRAK ..... **vi**
HALAMAN ORISINALITAS PENELITIAN ..... **vii**
HALAMAN MOTTO ..... **viii**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **ix**
KATA PENGANTAR ..... **x**
DAFTAR ISI ..... **xii**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiv**
BAB I PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Pertanyaan Penelitian 8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 8
1. Tujuan Penelitian 8
2. Manfaat Penelitian 8
D. Penelitian Relevan 9

BAB II LANDASAN TEORI **13**
A. Konsep Eksekusi Hak Tanggungan 13
1. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan 13
2. Dasar Eksekusi Hak Tanggungan 14
3. Sebab-Sebab Terjadinya Eksekusi Hak Tanggungan 16
4. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan 17
B. Konsep *Rahn Tasjily* 19
1. Pengertian *Rahn Tasjily* 19

2. Dasar Hukum *Rahn* 21
3. Jenis-jenis Pengikatan Agunan 22
4. Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily* 23

BAB III METODOLOGI PENELITIAN 26
A. Jenis dan Sifat Penelitian 26
1. Jenis Penelitian 26
2. Sifat Penelitian 26
B. Sumber Data 27
1. Sumber Data Primer 27
2. Sumber Data Sekunder 28
C. Teknik Pengumpulan Data 28
1. Inteview Atau Wawancara 29
2. Dokumentasi 30
D. Teknik Analisis Data 30

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 32
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian 32
1. Sejarah dan Perkembangan BNI Syariah KC Tanjung Karang 32
2. Visi dan Misi BNI Syariah KC Tanjung Karang 33
3. Struktur Organisasi BNI Syariah KC Tanjung Karang 34
4. Produk BNI Syariah KC Tanjung Karang 36
B. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Persepektif Fatwa DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 Di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang 37
1. Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang 37
a. Prosedur Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang 37

b. Pelaksanaan Eksekusi di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang 38
2. Pandangan Fatwa DSN – MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 Di PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang 44

BAB V PENUTUP..... 47
1. Kesimpulan 47
2. Saran 48

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN-LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat izin *research*

Lampiran 2 : Surat Tugas *Research*

Lampiran 3 : Surat Bebas Pustaka

Lampiran 4 : Surat Bimbingan Skripsi

Lampiran 5 : Formulir Konsultasi Skripsi

Lampiran 6 : Outline

Lampiran 7 : Alat Pengumpulan Data (APD)

Lampiran 8 : Dokumentasi Penelitian

Lampiran 9 : Data nasabah NPF Griya IB hasanah Bank BNI Syariah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan lembaga keuangan yang melaksanakan tiga fungsi, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa pengiriman uang. Peran Bank sangatlah diperlukan, baik itu bank konvensional maupun bank syariah. Menanggapi hal itu yang efektif dalam membantu peningkatan ekonomi masyarakat adalah bank syariah, hal ini dikarenakan bank syariah sesuai dengan prinsip islam. Sektor perbankan merupakan sektor yang sangat penting perannya didalam pembangunan ekonomi masyarakat Indonesia terutama membangun stabilitas ekonomi masyarakat Indonesia.[1]

Bank syariah di Indonesia secara konsisten telah menunjukkan perkembangannya dari waktu ke waktu. Pada awal tahun 2009, aset bank syariah terhadap total keseluruhan bank telah mencapai 2,24 %, adapun dalam penghimpunan dana pihak ketiga mencapai 2,18 %, sedangkan dalam hal pembiayaan mencapai 2,96 % dari keseluruhan bank di Indonesia.[2] Fungsi utama perbankan Islam adalah menyalurkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana ke pihak yang membutuhkan dana. Secara spesifik, kelebihan dana yang dikumpulkan oleh bank Islam dari deposan, dan selebihnya disebut

---

[1]Toti Indrawati, et.al. "Peran PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Dalam Penyaluran Kredit Umum Pedesaan Terhadap Pengembangan Usaha Mikro di Kota Pekanbaru", *Jurnal Ekonomi*, (Riau : Universitas Riau), Volume 17/Nomor 3 Desember 2009

[2]Rizal Yaya et.al. *Akutansi Perbankan Syariah,* (Jakarta : Salemba Empat, 2009), h.25

dana pihak ketiga (DPK). Kemudian, DPK yang telah dikumpulkan ini akan disalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk akad pembiayaan.[3]

Pembiayaan yang sangat banyak diminati oleh masyakat dalam hal pengembangan usahanya adalah pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah maupun lembaga perbankan syariah. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[4]

Adapun tujuan utama pemberian suatu pembiayaan kepada masyarakat antara lain :

1) Mengurangi tingkat pengangguran. Pembiayaan yang diberikan untuk perusahaan dapat menyebabkan adanya tambahan tenaga kerja karena adanya peningkatan volume produksi, tentu akan menambah jumlah tenaga kerja.
2) Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan, notaris, asuransi. Pihak ini mendapatkan tempat demi kelancaran pengelolaan pembiayaan perbankan.
3) Penyimpanan dana akan mendapatkan imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan.

---

[3]Imam Wahyudi et.al. *Manajemen Risiko Bank Islam,* (Jakarta : Salemba Empat, 2013), h.80

[4]Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta : Kalimedia, 2015), h.2

4) Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan jasa perbankan.[5]

Perjanjian akad pembiayaan mempunyai kedudukan sebagai perjanjian pokok, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian akad pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena Undang-Undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antar bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Oleh karena itu secara yuridis pengikatan jaminan Hak Tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata.

Sebenarnya dalam konsep jaminan hukum Islam tidak dikenal istilah Hak Tanggungan dan pada prinsipnya juga tidak ada dalam konsep perbankan syariah. Namun, selama ini yang terjadi dalam praktek Perbankan Syariah, pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah salah satunya juga dilekatkan suatu jaminan kebendaan secara Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Hal ini untuk memudahkan penyelesaian jika terjadi wanprestasi. Jaminan yang biasa dilekatkan adalah Jaminan Hak Tanggungan. Padahal jika diamati bahwa perjanjian yang dilakukan di Perbankan Syariah adalah berdasarkan hukum Islam dan prinsip-prinsip Hukum Perjanjian Islam. Sedangkan

[5]Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2011), h.89

mengenai pengikatan jaminannya dilakukan atau didasarkan pada Hukum Perdata Indonesia.[6]

Bank dalam memberikan pembiayaan, wajib mempunyai kenyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diakadkan, serta harus memperhatikan asas-asas pembiayaan yang sehat, serta berlandaskan syariah yang di berlakukan oleh DPS (Dewan Pengawas Syariah), karena pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung resiko. Dalam pemberian pembiayaan ini bank menghendaki adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bila mana dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi. Jaminan pembiayaan merupakan jaminan akan pelunasan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan cara mengeksekusi objek jaminan pembiayaan.

Tidak bisa di hindari akan ada banyak resiko yang timbul seperti pembiayaan bermasalah/ macet yang disebabkan banyak hal yaitu salah satunya adalah kerugian yang di alami nasabah atau peminjam yang melakukan pembiayaan di Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung. Hal tersebut mengharuskan bank melakukan pembaruan strategi dalam pemberian pembiayaan tersebut agar dapat menahan kerugian Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung.

---

[6] Marnita, Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung), (Bandar Lampung: University Lampung), Vol.3 No.10, September 2016.

Bentuk pengingkaran akad karena ketidak mampuan membayar tanggungan dari pembiayaan inilah yang dapat menimbulkan terjadinya sengketa di dalam perbankan syariah terutama yang dialami oleh Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung. Sebagai contoh kasus pada perjanjian gadai atau rahn, dimana barang jaminan dimanfaatkan oleh bank atau pemberi gadai tidak membayar barang gadai tersebut. Pada kasus ini nasabah mengajukan pembiayaan konsumtif dengan tujuan untuk merenovasi rumah dengan menggunakan produk pembiayaan BNI Griya iB Hasanah. Nasabah yang berprofesi sebagai pengusaha ini mengajukan pembiayaan sebesar Rp.50.000.000 pada tahun 2017 untuk merenovasi rumah. Namun, usaha tempe yang dia jalani sedang jalani sedikit teganggu karena mahalnya harga kedelai, tapi nasabah tersebut masih mampu mengatasi dengan menaikan harga jual tempenya. Masalah tersebut juga membuat nasabah tesebut terganggu pada segi finansial. Bank memahami hal tesebut sehingga bank memberikan solusi berupa reschedule pembiayaan nasabah tesebut yaitu dengan mengganti tanggal pembayaran angsuran. Mahalnya kedelai tenyata cukup betahan lama, bukan hanya bahan baku yang mahal namun juga kelangkaan bahan baku menjadi masalah. Tetapi bank terus memberi masukan agar tidak tejadi pembayaran macet. Setelah diadakan restruktur dan reconditional ternyata nasabah sudah tidak mampu lagi membayar angsuran dan kondisi kesehatan nasabah yang sudah tidak mumpuni untuk menjalankan usaha[7]. Hal inilah yang

[7] Hasil wawancara kepada Bapak Satria selaku Marketing Officer BNI Cabang Bandar Lampung pada Selasa 8 Mei 2018

akan menimbulkan sengketa dilingkungan Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung. Selain risiko likuiditas bank yang terganggu, risiko barang gadai yang sulit terjual tentu akan membuat kolektabilitas bank tersebut tinggi dan banyak dana pula yang harus dikeluarkan dalam prosesi lelang (appaisal).

Prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah pada Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung ada 3 yaitu *reschedule*, rekonditional dan restruktur. Namun, jika masih tidak mendapatkan itikad baik dari nasabah, bank dengan terpaksa langsung mengambil jalan untuk melelang barang jaminan. Hal ini sedikit bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* pada bagian keempat pada ketentuan "Jika terjadi peselisihan (persengketaan) diantara para pihak, dan tidak tercapai kesepakatan diantara mereka maka, penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional atau melalui Pengadilan Agama". Hal tersebut tidak terdapat pada penyelesaian pembiayaan bemasalah pada BNI Syariah Cabang Bandar Lampung.

Alasan mengapa penulis lebih memilih melakukan penelitian di Bank BNI Syariah salah satunya di karenakan Bank BNI Syariah merupakan salah satu bank syariah yang tingkat kemajuannya cukup baik. Dilansir dari website resmi BNI Syariah perkembangannya cukup pesat dapat dilihat dari catatan pada bulan Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu,17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point. Bank BNI Syariah berdiri pertama kali dengan

modal dasar sebesar Rp 4.004.000.000.000. Dan Modal ditempatkan dan disetor penuh sebesar Rp 1.501.500.000.000.[8]

Dalam kegiatan oprasional Bank BNI Syariah tidak terlepas dari resiko pembiayaan bermasalah. Hal tersebut dapat kita lihat dari laporan keuangan Bank BNI Syariah bagian *Non Performing Financing* (NPF) Pada pembiayaan konsumer ditahun 2018 tingkat pembiayaan bermaslaah (*Non-Performing Financing*/NPF) BNI Syariah relative rendah yaitu sebesar 1,32% dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang berada pada1,38%. Sedangkan dalam pembiayaan produktif BNI Syariah berhasil tumbuh secara terkendali, terbukti dengan NPF yang berada pada posisi 3,04% pada tahun 2018 dan bergerak lebih baik ke angka 3% di akhir tahun.[9]

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah peneliti kemukakan, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam bentuk poposal skripsi dalam judul **"PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PERSEPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI PT BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG BANDAR LAMPUNG)".**

---

[8]Bni Syariah, "Tentang BNI Syariah ", di akses dari https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah , pada tanggal 30 september 2018, pukul 10.45

[9] Kontan, " BNI menargetkan rasio NPF sebesar 3% hingga akhir tahun", di akses dari https://keuangan.kontan.co.id/news/bni-syariah-menargetkan-rasio-npf-3-hingga-akhir-tahun , pada tanggal 30 September 2018, pukul 11.00

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas maka permasalahan yang akan dibahas pada penelitian ini adalah Bagaimana mekanisme penyelesaian dan pandangan fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang eksekusi hak tanggungan di Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui Bagaimana mekanisme penyelesaian dan pandangan fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang eksekusi hak tanggungan di Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung.

2. Manfaat

Manfaat yang penelitian yang peneliti lakukan adalah :.

a. Manfaat Teoritis

Untuk menambah Pengetahuan dan wawasan dalam kalangan akademis menganai mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan dalam persepektif fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang rahn di Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan dapan menjadi bahan masukan bagi praktisi-praktisi perbankan syariah dan masyarakan umumnya dalam menangani pembiayaan bermasalah .

D. Penelitian Relevan

Penelitian relevan memuat uraian secara sistematis mengenai hasil penelitian terdahulu (*prior research*) tentang persoalan yang akan dikaji. Peneliti mengemukakan dan menunjukkan dengan tegas bahwa masalah yang akan dibahas belum pernah diteliti atau berbeda dengan penelitian sebelumnya.[10]

Berdasarkan uraian diatas, ditemukan beberapa karya ilmiah yang mengangkat tema penyelesaian pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank Syariah.

1. Penelitian yang dilakukan oleh Mufliha Wijayati dengan judul **Pola Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Bermasalah Di Kalangan Pegiat Ekonomi Syariah Kota Metro**.Dengan kesimpulan BMT/LKS Kota Metro cenderung memilih menyelesaikan sengketa/wanprestasi dari anggota melalui jalur non-litigasi. Penyelesaian ini adalah penyelesaian win win solution dengan berbagai pertimbangan. Tahapan-tahapan penyelesaian meliputi: peringatan/penagihan secara intens, restrukturisasi hutang, penjualan barang jaminan (jika ada) dan penghapusan hutang dengan treatment khusus. Tahapan dan cara penyelesaian sengketa yang dilakukan

[10]Zuhairi et. al, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, (Jakarta: Raja wali Pres, 2016), h.39.

oleh BMT/LKS di Kota Metro ini relatif tuntas sehingga tidak sampai berlanjut ke Pengadilan. Dari sisi waktu, biaya, dan energi pikiran yang dikeluarkan menjadi lebih hemat. Dalam penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pola penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah.[11]

2. Penelitian yang dilakukan oleh Fathurrahman Azhari dengan judul **Mekanisme dan Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah**. Dalam penelitian ini peneliti mencoba mencari cara menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah. Dengan kesimpulan mekanisme dan cara yang ditempuh terhadappembiayaan yang bermasalah adalah dapatmenyelesaikan dilakukan dengan di luar pengadilan dan dapat pula diselesaikan dipengadilan. Di luar pengadilan dengan menempuh; Alternative Dispute Resolution(ADR) meliputi; Negosiasi; Mediasi; Konsiliasidan Semacam usaha berdamai (ishlah) dan atauBadan Arbitrase Syariah. Adapun di Pengadilan,khusus untuk ekonomi syariah adalah di Pengadilan Agama[12]
3. Penelitian yang dilakukan oleh Komang Tri Wahyuni dan Desak Nyoman Sri Astuti, penelitian ini berjudul **Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Mikro Bermasalah Pada PT. Bank Syariah mandiri KCP Buleleng**. Dengan kesimpulan Berdasarkan dari hasil penelitian dan penyajian yang telah diuraikan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa dalam upaya menghindari terjadinya kredit bermasalah pada pembiayaan mikro, PT. Bank Syariah Mandiri KCP Buleleng sudah baik, yaitu dapat dilihat dari awal permohonan

---

[11]Mufliha Wijayati, *Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Bermasalah Di Kalangan Pegiat Ekonomi Syariah Kota Metro*, (Metro : STAIN Jurai Siwo Metro, 2013)

[12]Komang Tri Wahyuni dan Nyoman Sri Astuti, Mekanisme Dan Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah,*Jurnal Riset Akutansi*, (Buleleng : FEB UNDISKHA), Vol.2 No.2, 2013

pengajuan pembiayaan telah dilakukan analisis secara menyeluruhyang pelaksanaannya berpedoman pada prinsip 5C. Calon nasabah yang pembiayaannya disetujui pembiayaannya merupakan calon nasabah yang benar-benar layak untuk diberi pembiayaan. Akan tetapi tidak adanya denda bagi nasabah yang terlambat melakukan pembayaran, atau pembayaran dilakukan sudah lewat tanggal jatuh tempo angsuran membuat nasabah memiliki kebiasaan untuk terlambat membayar sehingga peluang terjadinya kredit bermasalah masihada. Tujuan yang akan diteliti dalam penelitian ini yakni untuk mengangkat prosedur penyelesaian pembiayaan mikro bermasalah.[13]

Dari uraian di atas penelitian ini memiliki kesamaan dan perbedaan, persamaan yang diteliti adalah masing-masing penelitian mengangkat hal yang ingin diteliti yakni prosedur penyelesaian (Eksekusi) pembiayaan bermasalah. Namun dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti lakukan memiliki perbedaan, yakni peneliti memfokuskan prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah pada satu produk dalam lembaga keuangan syariah menurut Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn, dan usaha preventif yang dilakukan oleh bank agar prosedur nasabah tidak sampai kepada prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan.

Deskripsi diatas menunjukkan bahwasanya penelitian dengan judul **Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Persepektif Fatwa DSN-**

[13]Fathurrahman Azhari, Mekanisme Dan Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, *Jurnal Studi Ekonomi*, (Banjarmasin : IAIN Antasari), Vol.3 No.1, Juni 2012

MUI NO.68/DSN-MUI/III/2008 STUDI PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Tanjung Karang belum pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya khususnya lembaga IAIN Metro.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Konsep Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi adalah menjalankan keputusan pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan dengan sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.[14]

Menurut ketentuan pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah : Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.[15]

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan Hak kebendaan yang diikat dengan hak tanggungan sebagai penjamin pelunasan utang bagi kreditur,

---

[14] Evie Hanavia, Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan, (Univesitas Sebelas Maret: Surakarta), Volume IV No.1, 2017

[15] Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

jika debitur (peminjam uang) cidera janji (wanprestasi) maka debitur pemegang hak tanggungan dapat mengambil atau memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda tersebut melalui balai pelelangan umum.[16]

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan kreditur selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji (*wanprestasi*)[17]. Lelang Eksekusi adalah lelang yang dilaksanakan dalam rangka menjalankan keputusan hakim dalam perkaa perdata dan penetapan ketua Pengadilan Negeri / Pengadilan Agama[18].

Eksekusi hak tanggungan pada praktik bank syariah adalah hak kebendaan yang dimiliki oleh nasabah kemudian diikat oleh hak pihak kreditur yang mana dijadikan jaminan agar pembiayaan berjalan dengan baik. Namun jika debitur melakukan wanprestasi maka kreditur berhak melakukan eksekusi hak jaminan sebagai langkah terakhir penyelesaian sengketa.

2. Dasar Eksekusi Hak Tanggungan

a. Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

---

[16] https://litigasi.co.id/posts/eksekusi-hak-tanggungan diakses pada Selasa, 17 Desember 2018 pukul 20:46 WIB

[17] Marnita, Eksekusi *Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)*, (Bandar Lampung: University Lampung), Vol.3 No.10, 2016.

[18] www.djkn.kemenkeu.go.id diakses pada Selasa, 17 Desember 2018 pukul 20:45 WIB.

b. Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996 berisi Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

c. Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 berisi Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.[19]

d. Pasal 1 Angkat 4 Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 27/PMK-06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menegaskan arti Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/ atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundangundangan".

e. Mekanisme eksekusi hak tanggungan terhadap debitur yang cidera janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UU No. 4 Tahun

[19] http://www.pn-mungkid.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html diakses pada Selasa, 17 Desember 2018 pukul 20:46 WIB.

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka:

1) Berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996, atau;
2) Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.[20]

Berdasarkan penjabaran di atas terdapat ketentuan yuridis yang merupakan mekanisme hukum yang dipakai untuk melakukan lelang objek hak tanggungan dan tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.

3. Sebab-Sebab Terjadinya Eksekusi Hak Tanggungan

Terdapat beberapa penyebab dilakukannya eksekusi hak tanggungan sebagai penyelesaian teakhir pada pembiayaan yaitu:

[20] https://litigasi.co.id/posts/eksekusi-hak-tanggungan diakses pada Selasa, 17 Desember 2018 pukul 20:47 WIB.

a. Prospek usaha tidak optimal dan merugi/tidak menguntungkan sehingga kemampuan membayar sudah tidak ada lagi.
b. Karakter nasabah tidak baik / tidak kooperatif (tidak mau membayar angsuran) / kabur / hilang (tidak diketahui keberadaannya).
c. Kualitas pembiayaan termasuk dalam kategori kolektibilitas III (Kurang Lancar), IV (Diragukan) dan V (macet). Kolektibilitas tersebut ditentukan apabila selama lima bulan berturut-turut (masuk bulan kelima angsuran telah jatuh tempo) nasabah sudah tidak lagi memenuhi pembayaran kewajibannya.
d. Telah dilakukan upaya maksimal terhadap nasabah yaitu berupa pemberitahuan melalui sms (*short message service*), penagihan melalui telepon, penagihan melalui kunjungan, surat pemberitahuan, surat teguran dan pemberian surat peringatan I, II dan III, secara bertahap hingga bulan ke-tujuh sehingga masuk dalam kolektibilitas Diragukan.
e. Upaya revitalisasi melalui empat cara yaitu : *Rescheduling* (penjadwalan ulang), *Restructuring* (penataan ulang), *Reconditioning* (persyaratan ulang) dan bantuan managemen. Dilakukan melalui usulan dan persetujuan Restrukturisasi serta Realisasi Restrukturisasi dilakukan apabila nasabah dapat kooperatif dan memiliki kemampuan membayar. Namun bila proses Restrukrisasi tidak berhasil maka pelimpahan wewenang kepada Remmedial dengan Penyelesaian melalui Eksekusi/Likuidasi Jaminan, baik secara non litigasi maupun litigasi[21].

Penyebab dilakukannya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan adalah nasabah tidak mampu lagi menyelesaikan pembiayaan. Namun bank tidak langsung melakukan pelelangan jaminan, harus ada beberapa penyebab dan beberapa penyelesaian secara kekeluargaan terlebih dahulu, namun jika nasabah tetap tidak mampu menyelesaikan baru proses tersebut dilaksanakan.

4. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Prosedur Pelaksanaan Eksekusi Jaminan pada sebagai berikut:

[21] Marnita, Eksekusi *Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)*, (Bandar Lampung: University Lampung), Vol.3 No.10, 2016.

a. Adapun langkah-langkah yang dilakukan untuk memulai Eksekusi jaminan sesuai dengan prosedurnya dilakukan pada bulan kelima, apabila nasabah belum juga melaksanakan kewajibannya dan pembiayaannya telah digolongkan dalam kolektibilitas Kurang Lancar, adapun langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :

1) Membuat Surat Permintaan Penyelesaian melalui jaminan secara sukarela dengan Opsi SKJ (Surat Kuasa Jual) atau *Offsetting.*
2) Surat Kuasa Memasarkan (SKM)
3) Jual Jaminan dengan SKM
4) Kesedian Offsetting
5) Persiapan Offsetting dan Pengosongan
6) Usulan dan Persetujuan Offset
7) Realisasi Offset
8) Penjualan AYDA (Agunan Yang Diambil Alih)

b. Penyelesaian dengan cara ligitasi adalah penyelesaian pembiayaan melalui jalur hukum yang dilakukan melalui pengadilan.

1) Surat Pemberitahuan Penyelesaian secara litigasi kepada Kepala Cabang.
2) Mengajukan usulan dan meminta persetujuan Litigasi pada Komite Cabang.[22]

[22] Marnita, Eksekusi *Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)*, (Bandar Lampung: University Lampung), Vol.3 No.10, 2016.

Pelaksanaan Eksekusi Jaminan adalah langkah akhir yang harus dilakukan oleh bank guna mengganti sisa pembiayaan nasabah. Prosedur diatas merupakan prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh regulator.

B. Konsep *Rahn* Tasjily

1. Pengertian *Rahn* Tasjily

Pasal 20 ayat 14 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) mendifinisikan, "*Rahn* atau gadai adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan". *Rahn* adalah jaminan yang diserahkan oleh pihak pengutang kepada yang memberi utang. Pemberi utang mempunyai kuasa penuh untuk menjual barang jaminan tersebut apabila pihak pengutang tidak mampu membayar utangnya saat jatuh tempo.[23]*Rahn* juga dpat diartikan sebagai akad untuk menahan barang milik rahin sebagi jaminan utangnya.[24]

Ar-*rahn*, dalam bahasa Arab, memiliki pengertian *al-tsubut wa al-dawam* artinya tetap dan berkekalan. Ar-*rahn* dapat disimpulkan merupakan akad menjadikan suatu harta sebagai jaminan atas utang utang piutang sehingga dengan harta itu utang dapat dilunasi jika utang tersebut tidak dapat dilunasi oleh pihak yang berutang.[25]

---

[23]Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016), h.193

[24]Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Depok : Rajawali Pers, 2017), h.90

[25] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2017), h.252

Gadai atau dikenal *rahn* dalam bank syariah merupakan suatu hak yang diperoleh oleh orang yang berpiutang atas suatu barang yang bergerak yang diserahkan oleh orang yang berpiutang sebagai jaminan utangnya dan barang tersebut dapat dijual oleh yang berpiutang bila yang berpiutang tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat jatuh temmpo.[26]

Rahn dapat disimpulkan sebagai akad yang menahan suatu harta yang bergerak untuk dikuasakan kepada peminjam sebagai jaminan utang untuk memperoleh modal usaha demi kelancaran perputaran bisnis. Atau juga dapat disimpulkan perjanjian penyerahan harta oleh pemiliknya dijadikan sebagai pembayar hak piutang tersebut, baik harta itu sepenuhnya atau sebagian harta.

Sedangkan yang dimaksud dengan *rahn tasjily* berdasarkan fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *rahin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada *murtahin*.[27]

Rahn Tasjily adalah jaminan yang diberikan oleh nasabah sebagai syarat dari pemanfaatan dana yang diberikan oleh bank sebagai pembiayaan yang mana jaminan tesebut dapat digunakan bila nasabah melakukan wanprestasi. Jaminan tesebut berupa benda berbentuk sertifikat

---

[26] Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung : Alfabeta, 2011), h.1

[27] Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2017), h.201

tanah atau kendaraan yang nilainya tidak melebihi besar pembiayaan yang diajukan.

2. Dasar Hukum *Rahn Tasjily*

a. Alquran

۞وَإِن كُنتُمۡ عَلَىٰ سَفَرٖ وَلَمۡ تَجِدُواْ كَاتِبٗا فَرِهَٰنٞ مَّقۡبُوضَةٞۖ فَإِنۡ أَمِنَ بَعۡضُكُم بَعۡضٗا فَلۡيُؤَدِّ ٱلَّذِي ٱؤۡتُمِنَ أَمَٰنَتَهُۥ وَلۡيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥۗ وَلَا تَكۡتُمُواْ ٱلشَّهَٰدَةَۚ وَمَن يَكۡتُمۡهَا فَإِنَّهُۥٓ ءَاثِمٞ قَلۡبُهُۥۗ وَٱللَّهُ بِمَا تَعۡمَلُونَ عَلِيمٞ ٢٨٣

Artinya:
"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (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"[28]

Ayat tersebut secara eksplisit menyebutkan "Barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)". Dalam dunia finansial, barang tanggungan biasa dikenal sebagai jaminan atau objek penggadaian.[29]

[28] QS. Al-Baqarah (2) : 283

[29] Muhammad Syafii Antonio, *Bank Sya*riah dari Teori Ke Praktik, (Gema Insani Press: Jakarta 2016), h.128-129

b. Al-Hadits

Ada beberapa hadits mengenai Rahn yaitu:

1) "*Aisyah r.a berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi.*" (HR. Bukhari no. 1926, Kitab al-Buyu, dan Muslim)

2) Anas r.a berkata, "Rasulullah menggadaikan baju besinya kepada seoang Yahudi di Madinah dan mengambil darinya gandum untuk keluarga beliau". (HR. Bukhari no. 1927 Kitab al-Buyu, Ahmad, Nasa'i dan Ibnu Majah)[30]

3. Jenis Jenis Pengikatan Agunan

Terdapat jenis-jenis pengikatan agunan yang dapat dipakai atau diterapkan yaitu:

a. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah).

[30] Ibid., h.129

b. Hipotik adalah hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan (Pasal 1162 KUHP Perdata)[31]

c. Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada di berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan biaya-biaya mana yang harus didahulukan. (Pasal 1150 KUHP Perdata)[32]

Pada proses pelaksanaan eksekusi tak tanggungan pengikatan yang dipakai pada jaminan pembiayaan yang bermasalah adalah pengikatan gadai dimana jaminan tersebut diserahkan kepada bank sebagai syarat pembiayaan yang digunakan sebagai pelunasan dari utang debitur yang tidak mampu diselesaikan.

---

[31]Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h.244

[32]*Ibid*., h.255

4. Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjily*

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan bagian dari MUI yang membuat fakta terkait produk keuangan syariah. Adapun tugas DSN sebagai berikut.

a. Memberikan atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk sebagai anggota DPS pada suatu lembaga keuangan syariah.
b. Mengeluarkan fatwa atau jenis-jenis kegiatan keuangan.
c. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
d. Mengawasi penerapan fatwa yang telah diterapkan.

DPS merupakan badan terafiliasi yang ditempatkan oleh DSN dalam setiap lembaga keuangan syariah. DPS terdiri dari para pakar di bidang syariah yang memiliki pengetahuan di bidang perbankan.[33]

Supaya tugas-tugas dari lembaga keuangan dapat terlaksana, baik bank-bank maupun non bank, diperlukan pembinanaan serta pengawasan oleh suatu badan yang memiliki kekutan hukum dalam melakukan setiap kegiatan keuangan dapat dikontrol dan diatur oleh lembaga tersebut supaya tidak keluar jalur dari prinsip syariah.Atas dasar itulah, maka lembaga keuangan syariah (LKS) baik bank dan non bank juga memerlukaan pembinaan dan pengawasan agar tetap berjalan sesuai prinsip-prinsip syariah Islam.

Rahn Tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan

[33]Rizal Yaya et.al. *Akutansi Perbankan Syariah*, h.27

pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*). *Rahn Tasjily* dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :

a. *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin.*
b. Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikkan barang ke*murtahin*.
c. *Rahin* memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi wanprestrasi atau tidak dapat melunasi utangnya.
d. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan.
e. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikkan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad ijarah.
f. Besaran biaya sebagaimana dimaksud huruf e tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*.
g. Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang riil.
h. Biaya asuransi *rahn tasjily* ditanggung oleh *rahin*.[34]

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan bagian dari MUI yang membuat fakta terkait produk keuangan syariah bertugas mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah supaya tugas-tugas dari lembaga keuangan dapat terlaksana, baik bank-bank maupun non bank, diperlukan pembinanaan serta pengawasan oleh suatu badan yang memiliki kekutan hukum dalam melakukan setiap kegiatan keuangan dapat dikontrol dan diatur oleh lembaga tersebut supaya tidak keluar jalur dari prinsip syariah.Atas dasar itulah, maka lembaga keuangan syariah

[34] Fatwa DSN-MUI No : 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, dikutip dari dsnmui.or.id pada 01 Mei 2018

(LKS) baik bank dan non bank juga memerlukaan pembinaan dan pengawasan agar tetap berjalan sesuai prinsip-prinsip syariah Islam.

Rahn Tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*). Hal ini diperbolehkan karana terdapat pada Fatwa DSN MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily.* Pada fatwa ini pun memuat ketentuan-ketentuan yang dalam penerapan dan dan penyelesaian bila terjadi pesengketaan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Sifat Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), Maksud penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan sasaran penelitiannya masyarakat, baik masyarakat secara umum, seperti pegawai negeri sipil (PNS), siswa/mahasiswa, petani, pedagang, dan sebagainya maupun masyarakat secara khusus, yaitu hanya salah satu kelompok masyarakat yang menjadi sasarannya.[35]

Penelitian lapangan ini merupakan langkah untuk menemukan realita yang terjadi di BNI Syariah Cabang Bandar Lampung dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan tentang rahn tasjily.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk membuat pecandraan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta fakta dan sifat sifat populsi atau daerah tertentu.[36] Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa penelitian deskriptif adalah menguraikan atau memaparkan kejadian secara teliti. Dalam penelitian ini,

---

[35]Toto Syatori, Nanang Gozali, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : Pustaka Setia, 2012), h.55.

[36]Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta:Rajawali:Pers, 2012), h. 75.

peneliti berusaha menguraikan atau memaparkan data hasil wawancara dan membandingkan dengan literatur buku atau pustaka serta jurnal yang ada.

B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh.[37] Apabila peneliti menggunakan kuisioner atau wawancara dalam pengumpulan datanya, maka sumber data disebut responden, yaitu orang yang merespon atau menjawab pertanyaan peneliti, baik pertanyaan tertulis maupun lisan. Adapun data yang dipakai pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber pertama di mana sebuah data dihasilkan.[38] Maksudnya subyek penelitian adalah pemberi informasi mengenai variabel yang diteliti. Atau dengan kata lain sumber data primer merupakan data yang didapat dari sumber pertama baik dari individu maupun perseorangan. Sumber data primer dalam penelitian ini yakni berasal dari pemaparan pegawai PT Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung yaitu pada bagian Legal untuk melihat aspek hukum dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, *Recovery & Remedial Head*, dan *Consumer Processing Head* untuk meminta data berkaitan dengan nasabah yang melakukan wanprestasi, Customer Service untuk meminta data pendukung seperti produk apa saja

[37]Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2010), h.172.

[38]Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta : Kencana, 2013), h.129.

yang tesedia pada BNI Syariah Cabang Bandar Lampung, dan Nasabah Wanprestasi.

2. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah "bahan – bahan atau data yang menjadi pelengkap dari sumber data primer"[39], yaitu sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpulan data, misalnya lewat orang atau dokumen. Sedangkan data yang termasuk data sekunder dalam penelitian ini adalah data yang berasal dari dokumen-dokumen yang berkenaan dengan pembiayaan bermasalah dalam persepektif Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Rahn Tasjily, serta sumber lain berupa laporan yang masih ada hubungannya di lembaga keuangan syariah, seperti buku-buku yang relevan yakni membahas tentang Ekonomi Syariah, Bank Syariah, Pembiayaan, Fatwa-fatwa DSN-MUI, Rahn dan buku-buku, jurnal serta sumber lain yang membahas mengenai pembiayaan dalam Bank Syariah. Oleh sebab itu sumber data sekunder diharapkan dapat berperan mengungkap data yang diharapkan mampu menjadi perbaikan sistem yang ada di Bank Syariah.[40]

C. Teknik Pengumpulan Data

Data artinya informasi yang didapat melalui pengukuran-pengukuran tertentu, untuk digunakan sebagai landasan dalam menyusun argumentasi logis

---

[39]Cik Hasan Bisri, *Penuntun Rencana Penelitian Dan Penelitian Skripsi Bidang Ilmu Agama Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), h. 32.

[40]Ibid, h.129

menjadi fakta. Sedang fakta itu sendiri kenyataan yang telah diuji kebenarannya secara empirik, antara lain melalui analisis data.[41]

Teknik pengumpulan data merupakan cara mengumpulkan data yang dibutuhkan untuk menjawab rumusan masalah penelitian.[42] Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi.

1. Interview atau wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.[43]

Wawancara adalah bentuk komunikasi langsung antara peneliti dan responden. Komunikasi berlangsung dalam bentuk tanya jawab dalam hubungan tatap muka, sehingga gerak dan mimik responden merupakan pola media yang melengkapi secara verbal.[44]

Penelitian ini menggunakan metode wawancara yaitu menyiapkan garis besar mengenai hal-hal yang akan ditanyakan, Sehingga dapat berkomunikasi dengan bebas dan terbuka tetapi tetap terarah pada persoalan. Hal ini bertujuan untuk mengetahui berbagai informasi terkait tentangpenyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang eksekusi hak

---

[41]Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2011), h. 104.

[42]Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Kencana,2012), h.138.

[43]Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2013), h.83.

[44]W.Gulo, *Metode Penelitian*, (Jakarta : Grasindo, 2002), h.119.

tanggungan dalam persepektif fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang rahn tasjily di PT Bank BNI Syariah kantor Cabang Bandar Lampung. Dalam hal ini yang akan di wawancar adalah manajer PT Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung.

2. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda dan sebagainya.[45]

D. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data bermacam-macam (triangulasi), dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh. Dengan pengamatan yang terus menerus tersebut mengakibatkan variasi data tinggi sekali. Data yang diperoleh pada umumnya adalah data kualitatif. [46]

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi. Dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyususn kedalam pola, memilih warna yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.[47]

---

[45]Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2010), h.274.
[46]Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi(Mixed Methods)*, h.331.
[47]Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, h. 244.

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa kualitatif lapangan, karena data yang diperoleh merupakan keterangan-keterangan dalam bentuk uraian. Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis yang dirumuskan berdasarkan data tersebut, selanjutnya dicarikan data lagi secara berulang-ulang sehingga selanjutnya dapat disimpulkan apakah hipotesis tersebut diterima atau ditolak berdasarkan data yang terkumpul. Bila hipotesis tersebut diterima maka dapat berkembang menjadi teori.[48]

Metode berfikir induktif adalah metode yang digunakan dalam berpikir dengan bertolak dari hal-hal yang khusus ke umum. Maksudnya yaitu menarik kesimpulan dari kenyataan yang bersifat khusus kemudian menjadi kesimpulan yang bersifat umum. Data-data yang didapatkan dari manajer PT Bank BNI Syariah Cabang Bandar Lampung tentang penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang eksekusi hak tanggungan dalam persepektif fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang rahn tasjily akan dibandingkan dengan teori-teori yang ada kemudian data-data tersebut diadakan pengelolaan dan pengamatan kemudian diambil kesimpulan.

[48]Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi(Mixed Methods)*, h.333

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Profil BNI Syariah KC Tanjung Karang

1. Sejarah danPerkembangan BNI Syariah KC Tanjung Karang

BNI Syariah KC Tanjung Karang didirikan berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan didalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS).[49] Mulai Juni 2018 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point.[50]

Perkembangan BNI Syariah KC Tanjung Karang pada saat peneliti melakukan penelitian yaitu jumlah karyawan sebanyak 33 orang dan staf sebanyak 8 orang serta nasabah tabungan sebanyak 4.225 orang, dan nasabah pembiayaan sebanyak 1025 orang.[51]Letak geografis Kantor BNI Syariah KC Tanjung Karang di Jl. Jendral Sudirman No. 62 Kel. Enggal, Kec. Tanjung Karang Pusat, Bandar Lampung.[52]

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat diketahui bahwa BNI Syariah KC Tanjung Karang didirikan sejak tahun 2010 dengan perkembangan yang terlihat dari jumlah nasabah dan jumlah karyawannya. Selain itu, lokasi kantor BNI Syariah KC Tanjung Karang sangat strategis karena berada pada jalan utama yang ramai dilalui masyarakat.

2. Visi dan Misi BNI Syariah KC Tanjung Karang

a. Visi

Visi BNI Syariahadalah “Menjadi bank syariahpilihanmasyarakat yang ungguldalamlayanandankinerja”[53]

b. Misi

Misi BNI Syariah, antara lain**:**[54]

---

[49]Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB.

[50]Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB.

[51]Lucy Febriana Amdani, *Customer Service* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB

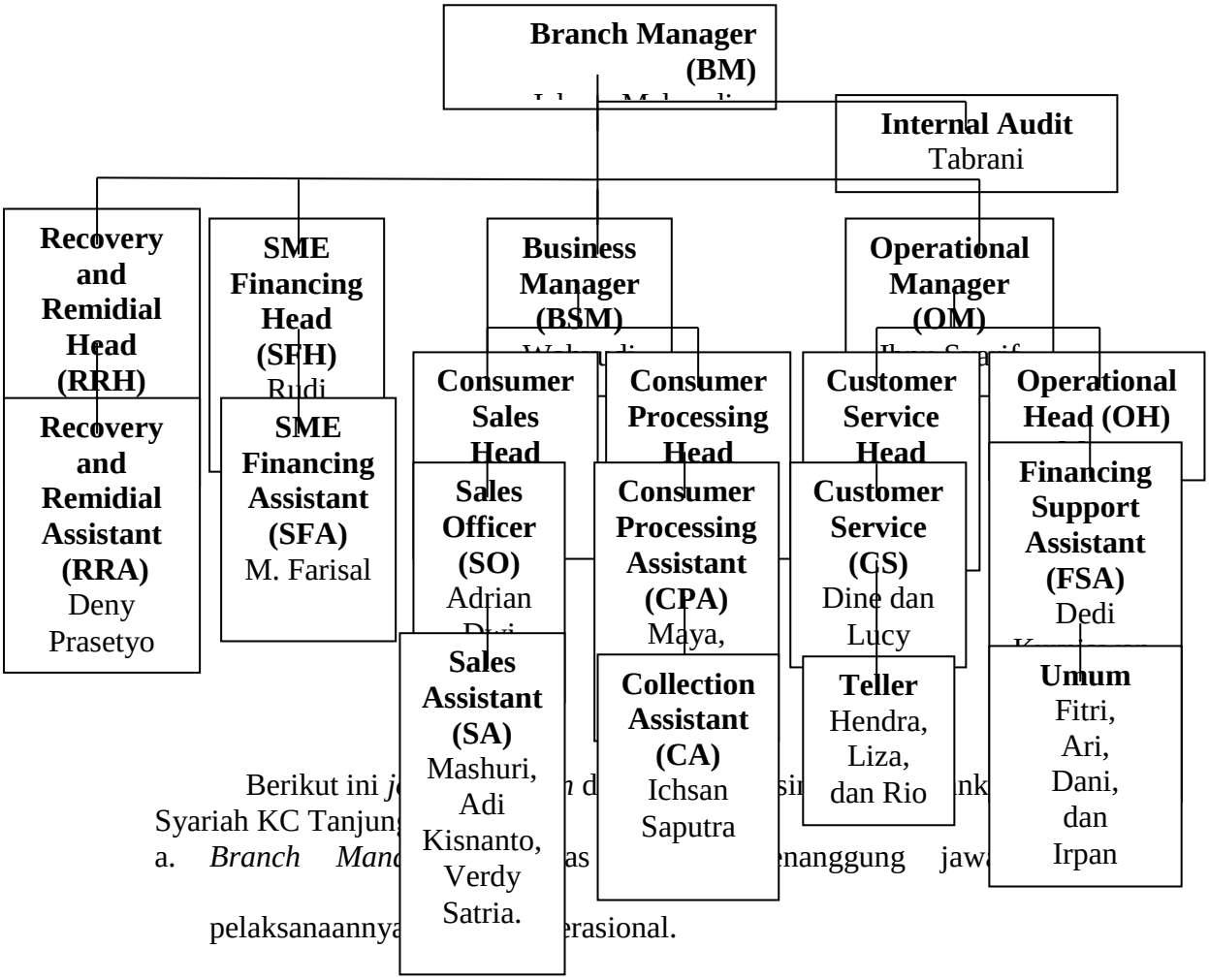
[52]Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB.

[53]Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB

[54]Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB

1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat.
2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
3) Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
4) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai.

3. Struktur Organisasi BNI Syariah KC Tanjung Karang[55]



Berikut ini *j* *n* d si nk
Syariah KC Tanjun
a. *Branch Man* as nanggung jaw
pelaksanaannya erasional.

[55]Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB.

b. *Internal Audit* bertugas melakukan pemeriksaan segala kegiatan operasional yang dijalankan.

c. *Operational Manager* bertugas menyelia seluruh aktivitas pelayanan debitur di *front office,* menyelia kegiatan pelayanan administrasi di *back*

d. *office***,** dan berpartisipasi aktif terhadap unit-unit yang dibawahinya.

e. *Business Manager* bertugas menyelia seluruh aktivitas yang berkaitan dengan bisnis dan konsumen.

f. *Recovery & Remedial Head* dan *Assistant* bertugas kepada nasabah pembiayaan dengan kategori kolektibilitas 3, 4, 5 & Hapus Buku (HB).

g. *SME Financing Head* dan *Assistant* bertugas memasaran produk pembiayaan produktif, memproses, dan melakukan penilaian jaminan.

h. *Consumer Processing Head* dan *Assistant* bertugas memproses verifikasi data dan kelengkapan dokumentasi permohonan pembiayaan dan melakukan taksasi jaminan.

i. *Consumer Sales Head*, *Sales Officer*, dan *Sales Assistant* bertugas memonitoring pemasaran produk pembiayaan konsumer, dan memasarkan produk.

j. *Customer Service Head*, *Teller*, dan *Customer Service* bertugas memproses permintaan transaksi keuangan dan non-keuangan terkait rekening dana yang dilakukan melalui Cabang.

k. *Operatioal head* dan *Financing Support Assistant* bertugas menyusun akad pembiayaan, melakukan pengikatan akad pembiayaan, dan membuat surat keputusan pembiayaan.

l. Umum atau *Back Office* bertugas Pembukaan transaksi Cabang, proses transaksi kliring dan pengelolaan Daftar Hitam Nasabah.

4. Produk BNI Syariah KC Tanjung Karang

Produk BNI Syariah KC Tanjung Karang secara umum terdiri dari 3 produk yaitu pendanaan, pembiayaan, dan kartu pembiayaan. Produk pendanaan terdiri dari deposito, giro, tabungan BNI Baitullah IB Hasanah, BNI Prima IB Hasanah, BNI Tunas IB Hasanah, BNI Bisnis IB Hasanah, BNI Tapenas IB Hasanah, dan BNI Tabunganku IB Hasanah. Produk prmbiayaan terdiri dari BNI Multiguna IB Hasanah, BNI OTO IB Hasanah, BNI Emas IB Hasanah, BNI CCF IB Hasanah, BNI Fleksi Umroh IB Hasanah, BNI Griya IB Hasanah, BNI Mikro IB Hasanah, BNI Syariah Wirausaha, BNI Syariah Multifinance, dan BNI Syariah Ekspor. Produk kartu pembiayaan terdiri dari akad *kafalah*, akad *qard*, dan akad *ijarah*.[56]

[56] Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB

B. Pembahasan

1. Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang

a. Prosedur Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang

Prosedur pelaksanaan penyelesaian eksekusi hak tanggungan barang jaminan di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang dilaksanakan ketika nasabah mengalami *wanprestasi* atau cedera janji atas pembiayaan yang dilaksanakannya. Untuk melakukan eksekusi benda jaminan di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang ini sudah sangat memberikan kelonggaran dan juga melihat kondisi yang dialami oleh nasabah, jika nasabah tersebut masih mempunyai itikat baik maka eksekusi hak tanggungan tidak dilakukan.

Prosedur yang digunakan dirangkum dalam Standar Operasional Perbankan (SOP). Sebelum dilakukan penetapan eksekusi, ada beberapa tahapan yang perlu diperhatikan mulai dari *coll* 1 yang ditandai dengan (Lancar), *coll* 2 KL (Kurang Lancar), *coll* 3 (Dilakukan) , dan *coll* 4 (Macet). [57]

Terdapat beberapa langkah yang dilakukan Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang dalam mencegah adanya wanprestasi yang akan mengakibatkan eksekusi hak tanggungan yaitu:

[57] Dokumentasi, diambil pada tanggal 08 Mei 2019, Pukul 10.00 WIB

1) Tentunya melihat portopolio calon peminjam apakah dalam riwayatnya pernah mengalami susah membayar (BI *Checking).*
2) Melihat sektor usaha yang nasabah akan jalani, apakah mampu memberikan profit yang lebih atau tidak bagi dirinya sendiri maupun pihak bank, sehingga mampu memenuhi tanggunjawab yang sudah di sepakati.[58]

b. Pelaksanaan Eksekusi di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang

Pada tahun 2018 terdapat 150 nasabah pembiayaan, ada sekitar 15 nasabah yang melakukan *wanpr*estasi dan terdapat 7 nasabah dalam proses eksekusi[59]. Berikut adalah mekanisme pelaksanaan eksekusi di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang:

1) Mayoritas ketidakmampuan membayar nasabah adalah usaha yang pada awalnya untuk melakukan pembiayaan KPR di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang namun **bisnis yang dijadikan usaha oleh nasabah mengalami kerugian dan nasabah terkena PHK dari tempatnya bekerja sehingga nasabah tidak lagi memiliki usaha yang menjadi sumber untuk melakukan pembayaran angsuran**. Pembiayaan KPR IB

[58] Nurul Huda, *Consumer Processing Head* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

[59] Nurul Huda, *Consumer Processing Head* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

Hasanah, yang biasanya berakad *murabahah*, dan gadai surat berharga (rahn tasjily).

2) Pada tahap awal ketelambatan **pihak bank akan melakukan komunikasi secara intesif dan besifat kekeluargaan**, seperti menghubungi nasabah via telfon dan bersilaturahmi kerumah nasabah. Tahap selanjutnya **bila nasabah masih mengalami keterlambatan pembayaran angsuan dalam waktu 2-3 bulan maka ini akan mendapatkan lampu kuning / perhatian khusus**, dan di pantau apa yang menjadi penyebab keterlambatan, tentunya pihak bank akan mencarikan solusi dari setiap permasalah. [60]

3) **Nasabah yang mengalami berkurangnya pendapatan, dan nasabah merasa berat dengan cicilan yang harus ditanggung maka pihak bank akan melakukan R3. R3 merupakan bagian dari *reschedule, reconditioning, restructuring***. *Reschedule* dilakukan dengan mengubah waktu pembayaran pembiayaan, dari semula 6 bulan, menjadi 9 bulan angsuran. *Reconditioning* adalah penyelesaian dengan mengupayakan peinganan beban angsuan, kemudian *restructuring* yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan terbatas pada peubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dll.

[60] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

4) **Khusus untuk koleteral 2-3 maka kita akan membuatkan surat somasi, surat tagihan, serta surat peringatan** tahapan ini dapat dilihat posisi nasabah ada pada tahapan *coll* berapa dalam tahapan pembayaran. **Apabila nasabah tersebut sudah mencapai pada tahapan *coll* 4 dan sudah mendapatkan Surat Peringatan (SP) ketiga, maka akan dilakukan proses eksekusi**[61]. Sebelum dilakukannya proses eksekusi, bank melihat akar permasalahanya dimana dan melihat juga dari kondisi yang dialami oleh nasabah.

5) **Apabila masih ada iktikad baik dalam menanggulangi pembiayaan maka, prosedur eksekusi itu tidak akan dilakukan**, namun jika nasabah masih ingin menyelesaikan pembiayaan kembali akan di carikan penyelesaian masalahnya. **Tetapi jika nasabah memang benar-benar sudah tidak ada niat baik dan tidak ada sumber dana yang lain maka alternatif terakhir yaitu akan dilakukanya eksekusi benda jaminan tersebut**. Bank melakukan konfirmasi terlebih dahulu tetapi nasabah tidak merespon dengan baik sehingga keputusan yang terakhir diberikan oleh bank yaitu dengan cara eksekusi eksekusi dari jaminan nasabah. **Sebelum melakukan eksekusi tersebut nasabah diberikan wewenang untuk menjual sendiri**

[61] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

akan tetapi nasabah langsung memutuskan untuk diserahkan ke bank. Eksekusi jaminan ini didaftarkan ke KPKNL.[62]

Akad pembiayaan baik *mudharabah*, *murabahah*, *musyarakah* maupun *ijarah* dengan agunan sertifikat. Dalam proses lelang benda jaminan perlu dilakukan pertimbangan dan proses yang panjang karena bank melihat juga kondisi yang dialami oleh nasabah terlebih tidak hanya itu bank juga melihat terlebih dahulu dari segi nominal pinjamannya, maupun dilihat dari nilai agunannya apakah sebanding atau tidak. Sehingga disimpulkan prosedur lelang di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang yaitu:

1) Nasabah *wanprestasi*

   Proses lelang benda jaminan di Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang tersebut memiliki proses yang cukup panjang karena melihat terlebih dahulu kondisi yang dialami oleh nasabah, jika nasabah tersebut *wanprestasi* dikarenakan nasabah memang sudah tidak ada iktikat baik dalam membayar maka akan dilakukan lelang benda jaminan tersebut.[63]

---

[62] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

[63] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

2) Melihat dari akad

Dari semua akad prosedurnya sama akan tetapi pada akad *mudharabah* dilihat terlebih dahulu akar permasalannya, apakah dari sistem pengelolaanya, manajemen atau dari pihak bank.

3) Dilihat dari permasalahannya.

Apabila terjadi pembiayaan bermasalah yang disebabkan karena musibah seperti terkena bencana alam seperti gempa bumi, maka tidak akaan dilakukan lelang, pada kasus yang sudah terjadi ini nasabah Bank BNI Syariah KC Tanjung Karang yang terkena musibah tersebut diberikan keringanan untuk tidak melelang benda jaminannya.

4) Dilihat pada nominal

Jika nominalnya terlalu besar diberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terlebih dahulu dan jika *wanprestasi* maka ditingkatkan menjadi Surat Pernyataan Melaksanakan Tugas (SPMT), tetapi berbeda dengan akad *mudharabah* harus diketahui penyebab dari pembiayaan bermasalah.

5) Penentuan harga di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP)

Harga lelang diserahkan ke kantor KJPP kemudian akan dilihat objek lelang dan akan ditaksasi setelah terjadi kesepakatan kemudian didaftarkan ke kantor KPKNL.[64]

---

[64] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

6) Didaftarkan ke kantor KPKNL

Jika sudah diberikan SP 1, SP 2 dan SP 3 kemudian bank sudah melakukan berbagai cara seperti memberikan solusi yang diinginkan oleh nasabah tetapi belum juga ada iktikad baik dari nasabah baru akan didaftarkan ke kantor KPKL tetapi jika masih ada iktikat baik yang ditunjukkan oleh nasabah makan tidak akan didaftarkan ke KPKNL.

Selama peneliti melakukan penelitian di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang dalam praktik pembiayaan terkait dengan jaminan adalah sebagai berikut:

a. Nasabah menyerahkan bukti sah kepemilikan seperti sertifikat ke bank.
b. Nasabah akan menyerahkan sertifikat ke bank dengan perikatan dalam bentuk SKMHT (surat kuasa memasang hak tanggungan).
c. Nasabah memberikan wewenang ke bank jika terjadi *wanprestasi* atau terjadinya kredit macet, maka sertifikat milik nasabah akan langsung diikat dalam bentuk APHT (akte pembebanan hak tanggungan) karena jika sudah di APHT maka sertifikat nasabah tersebut sudah tertera atas nama bank tersebut.

d. Pemanfaatan barang jaminan tersebut tidak dilakukan karena barang tersebut dalam bentuk sertifikat.[65]

e. Bank mengenakan biaya tambahan ke nasabah dalam bentuk biaya pemeliharaan.

f. Bank mengenakan biaya pemeliharaan tersebut sebagaimana yang dimaksud pada poin (e) dan tidak dikaitkan dalam jumlah hutang akan tetapi dalam bentuk beban biaya nantinya pada saat pelunasan.

g. Bank jika mengenakan biaya dalam bentuk rill akan menunjukkan dalam bentuk nota ke nasabah

h. Biaya asuransi ditanggung oleh nasabah dan akan masuk pada beban biaya lainnya tetapi asuransi tersebut tergantung dari kesepekatan nasabah dengan bank. Dalam hal pemeliharaan dan penyimpanan barang tersebut akan dibebankan biaya pemeliharaan ke nasabah biaya tersebut di luar dari hutang nasabah dan akan dibayar pada saat pelunasan hutang. [66]

2. Pandangan Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 Tentang Eksekusi Hak Tanggungan di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang

Dalam pemberian akad Bank BNI Syariah tentunya tidak wajib memberikan jaminan namun pada fatwa DSN MUI terbaru tentang

---

[65] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

[66] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

penyertaan jaminan yaitu 92/DSN-MUI/IV/2014 Tentang Pembiayaan yang Disertai Rahn (*al-Tamwil al-Mautsuq bi al-Rahn*) jadi semua akad dalam pembiayaan, seperti murabahah, mudhorobah, musyarakah dll[67]. Namun, peneliti mengkaji penggunaan hak jaminan dengan menggunakan studi fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* dikarenakan lebih luas kepada aspek eksekusi tak tanggungan bila nasabah melakukan *wanprestasi*.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional menetapkan Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn* tasjily adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *rahin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada *murtahin*.[68]

Dimana jaminan dalam bentuk barang atas utang diperbolehkan dengan ketentuan umum sebagai berikut: *Rahn tasjily* merupakan jaminan dalam bentuk atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*murtahin*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*)[69], selama peneliti melakukan penelitian di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang pada praktiknya dalam ***ketentuan umum ini sudah sesuai dengan*** **Fatwa DSN-**

---

[67] Merry Nirwana, *Recovery and Remidial Head (RRH)* BNI Syariah KC Tanjung Karang, *Wawancara*, 08 Mei 2019, Pukul 11.00 WIB

[68] Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2017), h.201

[69] Fatwa DSN-MUI No : 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, dikutip dari dsnmui.or.id pada 10 Mei 2019

MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn* tasjily karena bukti dari barang jaminan berupa sertifikat dari barang jaminan yang masih berada dalam kuasa pihak bank sedangkan fisik barang masih dimiliki atau masih bisa dimanfaatkan oleh nasabah. Ketentuan umum tersebut selanjutkan dilihat juga pada ketentuan khususnya sebagai berikut: *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan jaminan (*marhun*) kepada *murtahin*. Penyerahan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *murtahin*. *rahin* memberi wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui eksekusi atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi *wanprestasi* atau tidak dapat melunasi utangnya. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dalam penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad *ijarah.* Besarnya biaya sebagaimana yang dimaksud huruf (e) tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*. Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang riil. Biaya asuransi *rahn tasjily* ditanggung oleh *rahin*. [70]

[70] Fatwa DSN-MUI No : 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, dikutip dari dsnmui.or.id pada 10 Mei 2019

Dilihat pada fatwa mengenai penjualan *marhun* sebagai berikut: kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *rahin.* **Pada praktinya di Bank BNI Syariah Cabang Tanjung Karang sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn* tasjily karena jika ada kelebihan dari hasil eksekusi akan langsung diberikan ke nasabah melalui rekening masing-masing dari nasabah**.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan di atas dapat ditarik kesimpulan yaitu:

Mekanisme eksekusi hak tanggungan di BNI Syariah Cabang Tanjung Karang dimulai dari nasabah melakukan *wanprestasi*. Apabila masih dalam tahap normal pihak bank akan melakukan komunikasi secara intesif, seperti menelvon nasabah dan bersilaturahmi kerumah nasabah. Apabila nasabah mengalami keterlambata 2-3 bulan maka ini akan mendapatkan lampu kuning/ perhatiam khusus, dan di pantau apa yang menjadi penyebab keterlambatan, tentunya pihak bank akan mencarikan solusi dari setiap permasalah. Khusus untuk kol 2-3 maka kita akan membuatkan surat somasi, surat tagihan, serta surat peringatan, Jika nasabah tidak sanggup melakukan pembayaran maka akan di lakukan penarikan barang yang di biayai oleh pihak bank/ penyitaan surat berharga, namun jika nasabah masih ingin menyelesaikan pembiayaan kembali akan di carikan penyelesaian masalahnya Untuk nasabah yang mengalami berkurangnya pendapatan, dan nasabah merasa berat dengan cicilan yang harus ditanggung maka pihak bank akan melakukan R3. R3 merupakan bangian dari restrukturisasi, yaitu *reschedule, reconditioning, restructuring*.

Eksekusi hak tanggungan di BNI Syariah Cabang Tanjung Karang sudah sesuai dengan Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily*. Eksekusi dilakukan karena nasabah melakukan wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan. Cedera janji tesebut ditinjau dari fatwa DSN tentang akad *murabahah*, dimana nasabah sudah tidak mampu lagi melakukan pembayaran

angsuran walaupun sudah dilakukan berbagai penyelesaian altenatif. Selanjutnya eksekusi dari barang jaminan tersebut langsung diserahkan ke kantor KPKNL yang akan mengatur jalannya proses eksekusi. Hasil dari eksekusi nantinya diharapkan melebihi harga pembiayaan sehingga bisa menutup hutang nasabah dan kelebihan dari hasil eksekusi akan langsung diberikan ke nasabah melalui rekening masing-masing dari nasabah.

B. Saran

1. Berdasarkan pada penelitian diketahui bahwa pentingnya sosialisasi tentang dampak dari wanprestasi saat pelaksanaan akad. Pada awal akad tentu seharusnya di berikan penjelasan namun secara mendetail, karena pihak nasabah perlu mengetahui kerugian bagi mereka dan bank jika mereka melakukan wanprestasi dan akibat dari hak tanggungan yang mereka miliki, sehingga nantinya nasabah akan lebih berhati-hati dalam melaksanakan usaha agar tidak terjadi wanprestasi.
2. Berdasarkan pada penelitian diketahui bahwa terdapat beberapa sektor usaha yang memiliki resiko gagal yang besar seperti peternakan dan pertanian. Untuk nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut diharapkan untuk memastikan ada usaha sampingan selain usaha tersebut dan bagi karyawan swasta pastikan mereka memiliki usaha lain. Hal ini untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi yang berujung pada eksekusi hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahmat Fathoni. *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta. 2011.

Adrian Sutedi. *Hukum Gadai Syariah*. Bandung :Alfabeta. 2011.

Akhmad Mujahidin. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok : Rajawali Pers. 2017.

Binti Nur Asiyah. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta : Kalimedia. 2015.

Burhan Bungin. *Metodologi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta : Kencana. 2013.

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara. 2013.

Imam Mustofa. *Fiqih Muamalah Kontemporer*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2016.

Imam Wahyudi et.al. *Manajemen Risiko Bank Islam.* Jakarta : Salemba Empat. 2013.

Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta : Prenadamedia Group. 2011.

Juliansyah Noor. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Kencana. 2012.

Mardani. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia.* Jakarta : Kencana. 2017.

Muhammad Syafii Antonio. *Bank Sya*riah dari Teori Ke Praktik. Gema Insani Press: Jakarta. 2016.

Rizal Yaya et.al. *Akutansi Perbankan Syariah*. Jakarta : Salemba Empat. 2009

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers. 2017.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabe 2009.

Suharsimi Arikunto. *Prosedur Penelitian*. Jakarta : Rineka Cipta. 2010.

Sumardi Suryabrata. *Metodologi Penelitian*. Jakarta:Rajawali Pers. 2012.

Toto Syatori dan Nanang Gozali. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung : Pustaka Setia. 2012.

W.Gulo. *Metode Penelitian*. Jakarta : Grasindo. 2002.

Zuhairi et. al. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jakarta: Rajawali Pres. 2016.

Cik Hasan Bisri. *Penuntun Rencana Penelitian Dan Penelitian Skripsi Bidang Ilmu Agama Islam*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2003.

Evie Hanavia. *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Title Eksekutorial Dalam Sertifikat Hak Tanggungan*. Univesitas Sebelas Maret: Surakarta. Volume IV No.1. 2017

Fathurrahman Azhari. Mekanisme Dan Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah, *Jurnal Studi Ekonomi*. Banjarmasin : IAIN Antasari. Vol.3 No.1. Juni 2012

Fathurrahman Djami. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2013

Komang Tri Wahyuni dan Nyoman Sri Astuti, Mekanisme Dan Cara Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. *Jurnal Riset Akutansi*. Buleleng : FEB UNDISKHA. Vol.2 No.2. 2013

Marnita. *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung.* Bandar Lampung: University Lampung. Vol.3 No.10. 2016.

Mufliha Wijayati. *Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Bermasalah Di Kalangan Pegiat Ekonomi Syariah Kota Metro*. Metro : STAIN Jurai Siwo Metro. 2013.

Toti Indrawati, et.al. "Peran PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Dalam Penyaluran Kredit Umum Pedesaan Terhadap Pengembangan Usaha Mikro di Kota Pekanbaru". *Jurnal Ekonomi*. Riau : Universitas Riau. Volume 17/Nomor 3 Desember 2009.

dsnmui.or.id

https://litigasi.co.id/posts/eksekusi-hak-tanggungan.

https://keuangan.kontan.co.id/news/bni-syariah-menargetkan-rasio-npf-3-hingga-akhir-tahun

https://www.bnisyariah.co.id/id-id/perusahaan/tentangbnisyariah/sejarah

http://www.pn-mungkid.go.id/2015-06-06-01-33-28/eksekusi-hak-tanggungan.html.

www.djkn.kemenkeu.go.id.