

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Hal ini ditunjukkan dengan meningkatnya minat masyarakat terhadap produk dan layanan yang berlandaskan prinsip syariah, baik dalam sektor perbankan, asuransi, maupun investasi. Fungsi mendasar dari perbankan, termasuk perbankan syariah, adalah menyalurkan dana dari pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of fund*) kepada pihak yang membutuhkan dana (*deficit of fund*).¹

Dalam rangka menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana kepada masyarakat, industri perbankan menjalankan usahanya salah satunya memberikan pinjaman dana berupa pembiayaan kepada nasabah (debitur). Menurut UU No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 Ayat 25 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bitamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *isthisna*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh* dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.²

¹ Rahmawati Yuke Al Arif Nur Rianto, *Manajemen Risiko Perbankan Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 22018), hlm 81.

² “Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah,” Pub. L. No. 21 (2008), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/39655/uu-no-21-tahun-2008>.

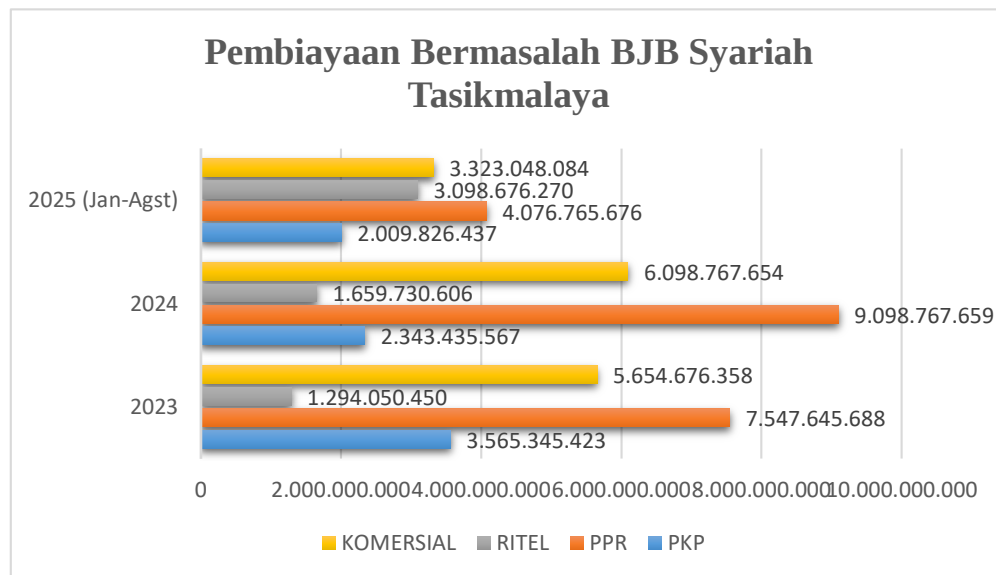
Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peran penting bagi usaha perbankan karena kredit merupakan sumber terbesar penghasilan bank. Pada saat ini, salah satu aspek penting dalam perbankan syariah adalah pembiayaan (*financing*). Menurut Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998, Pembiayaan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dari pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³

Sebagai salah satu pelaku utama, Bank BJB Syariah hadir untuk melayani masyarakat dengan menawarkan berbagai layanan termasuk penyaluran pembiayaan untuk memenuhi berbagai kebutuhan nasabah. Adapun produk-produk yang ditawarkan yaitu PKP, PPR, RITEL dan KOMERSIAL. Dari berbagai produk tersebut Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) ini menjadi pembiayaan yang sangat diminati nasabah karena rumah merupakan kebutuhan pokok manusia.

Dalam penyaluran pembiayaan ini pihak bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya berharap agar berjalan dengan lancar sesuai dengan akad yang sudah ditetapkan. Akan tetapi, dalam pelaksanaannya tidak selalu berjalan dengan lancar sebagaimana yang telah ditetapkan. Terdapat risiko berupa pembiayaan yang dapat menghambat kelancaran pengembalian pembiayaan yang biasa disebut dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah yakni disebabkan oleh debitur yang tidak menjalankan perjanjian yang telah

³ Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm 94.

disepakati dalam akad.⁴ Hal ini bisa terjadi karena sejumlah faktor, termasuk kondisi keuangan yang buruk, ketidakstabilan ekonomi, perubahan dalam kondisi bisnis, atau faktor lain yang mempengaruhi kemampuan nasabah untuk melunasi hutangnya.⁵ Berikut data pembiayaan bermasalah di Bank BJB Syariah Tasikmalaya :



Gambar 1. 1 Pembiayaan Bermasalah BJB Syariah Tasikmalaya

Sumber : Data Internal Bank BJB Syariah Tasikmalaya

Data pada gambar 1.1 menunjukkan bahwa jumlah pembiayaan bermasalah di berbagai jenis produk terus mengalami fluktuasi dari tahun 2023 hingga agustus 2025. Jenis pembiayaan dengan tingkat masalah tertinggi berasal dari produk PPR (pembiayaan pemilikan rumah). Pada tahun 2024 mencapai Rp. 9,09 miliar dan sedikit menurun menjadi sekitar Rp. 6,09 miliar hingga agustus 2025. Sementara itu, pembiayaan ritel dan komersial juga menunjukkan angka yang cukup signifikan, meskipun tidak sebesar PPR.

⁴ Asnaini Suhaimi, "Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah," *Journal Al-Intaj* 4, no. 2 (2018): hlm 82, https://brill.com/view/journals/jra/35/2/article-p159_4.xml.

⁵ Dani Dwi Meylawati et al., "Efektivitas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Solo," *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 7, no. 2 (2024): hlm 95.

Dengan tingginya tingkat *Non Performing Finance* pada produk PPR, bank BJB Syariah harus mengelola risiko kegalalan bayar atau macet. Menurut statusnya, debitur yang mengalami kondisi tidak lancar dalam pemenuhan kewajiban, tidak serta merta disebut macet, tetapi ada kualifikasi tertentu atau kolektibilitas. Adapun golongan kolektibilitas pembiayaan PPR sebagai berikut:

Tabel 1. 1 Kolektibilitas Pembiayaan PPR Bermasalah

Kolektibilitas	Jumlah
Kolektibilitas 1 (Lancar)	631.847.231.892.37
Kolektibilitas 2 (Dalam Perhatian Khusus)	377.525.864.777.40
Kolektibilitas 3 (Kurang Lancar)	1.045.631.225.99
Kolektibilitas 4 (Diragukan)	635.761.876.11
Kolektibilitas 5 (Macet)	2.395.372.573.90

Pada pembiayaan macet (Kolektibilitas 5) ini merupakan salah satu pembiayaan bermasalah yang perlu diadakan penyelesaian apabila upaya restrukturisasi tidak dapat dilakukan atau restrukturisasi tidak berhasil dan pembiayaan bermasalah tetap berada dalam golongan macet. Dalam rangka penyelesaian pembiayaan macet tersebut, bank melakukan tindakan-tindakan hukum yang bersifat represif/kuratif,⁶ salah satunya melalui eksekusi agunan

⁶ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm 464.

bagi pembiayaan yang tidak punya itikad baik atau sudah tidak mampu lagi untuk membayar utang-utangnya.

Hal diatas tercantum juga pada substansi Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, terdapat enam poin keputusan penting, salah satunya mengatur mengenai ketentuan jaminan (agunan) dalam akad *Murabahah*. Dari fatwa tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan dan/atau agunan dapat diambil atau diperbolehkan dalam akad *Murabahah*. Tujuan dari ketentuan ini adalah untuk memastikan bahwa nasabah bersungguh-sungguh dan memiliki komitmen terhadap pembiayaan yang diajukannya. Selain itu, bank juga berhak meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Hal ini merupakan bagian dari strategi Bank dalam mengelola risiko, terutama terkait potensi wanprestasi atau kegagalan pembayaran dari nasabah.⁷

Dalam perjanjian hutang piutang yang menyertakan jaminan, suatu bentuk perlindungan hukum yang diberikan disediakan Negara melalui Undang-Undang Hak Tanggungan kepada kreditur adalah wewenang untuk melakukan eksekusi objek jaminan debitur. Pinjaman dapat dilakukan baik melalui lembaga perbankan maupun non perbankan, hampir setiap pinjaman yang diberikan oleh kreditur meminta agunan atau jaminan dari debitur.⁸

Untuk pemberian pembiayaan, tidak bisa dilepaskan dari prinsip *Collateral* atau biasa di sebut dengan jaminan. Jaminan merupakan suatu

⁷ Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

⁸ “Undang-Undang (UU) No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,” Pub. L. No. 4 (1996), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/46093/uu-no-4-tahun-1996>.

langkah penting dalam langkah-langkah menjaga keamanan kredit bank.⁹ Langkah pengamanan ini dilakukan sedemikian rupa oleh karena pemberian kredit terkait dengan suatu resiko (*degree of risk*) atau setidaknya-tidaknya memperkecil resiko yang timbul. Oleh karena itu bank dilarang memberikan kredit tanpa jaminan sesuai dengan bunyi pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit. Karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.¹⁰

Jaminan kredit merupakan bagian dari unsur azas dan perjanjian kredit, hal yang mendasari pentingnya suatu jaminan adalah untuk memberikan keyakinan pada perusahaan kredit dan lembaga keuangan bahwa debitur mampu mengembalikan pinjaman sesuai dengan periode kredit yang disepakati.¹¹ Khususnya apabila setelah jangka waktu yang telah disepakati debitur tidak menunaikan kewajibannya atau tidak mampu membayar utang sehingga terjadi wanprestasi. Pihak bank yang tidak mau dirugikan akan mengambil pelunasan utang debitur dengan cara mengeksekusi jaminan pembiayaan. Eksekusi jaminan hanya dapat dilakukan jika debitur terbukti tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran angsuran kredit atau utang atau

⁹ Fransisca Utami Masakke, Irena Hapsari, and Syaikh Az-Zahro, "Aspek Agunan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Penyedia Layanan Kredit Online," *Perspektif Hukum* 20, no. 1 (2020): hlm 4, <https://doi.org/10.30649/phj.v20i1.236>.

¹⁰ Bambang Catur, "Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan," *Jurnal Cita Hukum* Vol. I No., no. 95 (2015): hlm 274, <https://www.academia.edu/11570851>.

¹¹ Jamaluddin, *Pengantar Credit Analyst*, ed. Wahyu Kurniawadi, Pertama (Banyumas: Wawasan Ilmu, 2024), hlm 125-126.

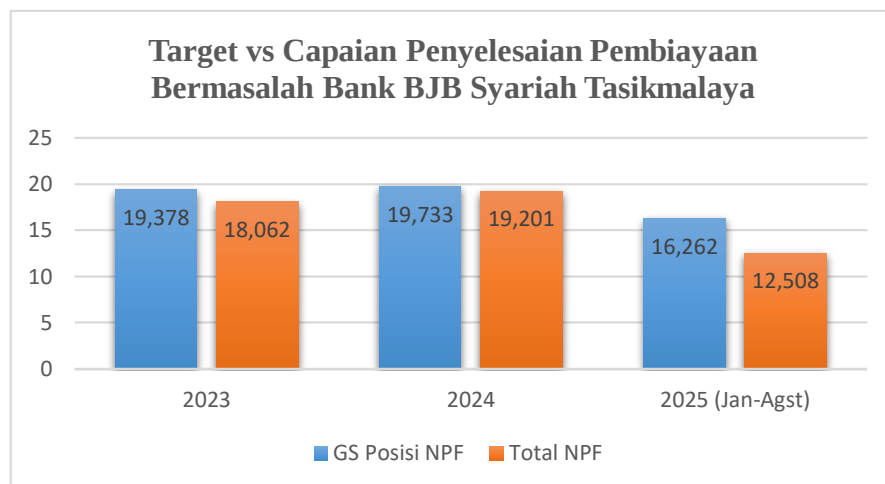
pinjaman kepada kreditur atas dasar persetujuan kredit atau perjanjian kredit atau perjanjian pinjaman oleh kedua belah pihak.¹²

Hasil observasi yang dilakukan oleh peneliti, ditemukan bahwa pelaksanaan eksekusi agunan dilapangan seringkali dihadapkan pada berbagai kendala kompleks. Kendala tersebut dapat bersifat teknis, seperti prosedur administrasi dan hukum yang berbelit dan memakan waktu lama. Di sisi lain, kendala non-teknis seperti penolakan dari nasabah, tekanan sosial, pertimbangan image bank sebagai institusi yang melayani masyarakat, serta interpretasi terhadap compliance syariah menambah tingkat kesulitan dalam pelaksanaannya. Dinamika ini memerlukan pendekatan yang hati-hati dan komprehensif.¹³

Berdasarkan data internal Bank BJB Syariah Kantor Cabang Tasikmalaya, capaian penyelesaian pembiayaan bermasalah masih belum sesuai dengan target yang ditetapkan. Perbedaan antara target dan realisasi ini menunjukkan adanya kesenjangan yang signifikan dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Kondisi ini mengindikasikan bahwa strategi yang ditempuh, termasuk langkah eksekusi agunan sebagai upaya kuratif terakhir, belum berjalan secara optimal. Kesenjangan ini menjadi bukti empiris bahwa pelaksanaan eksekusi agunan menghadapi kendala baik dari sisi teknis maupun non-teknis. Berikut data internal Bank BJB Syariah Tasikmalaya :

¹² Ayup Ningsih, "Kajian Yuridis Efektifitas Penyelesaian Kredit Macet Melalui Lelang Hak Tanggungan," *Arena Hukum* 14, no. 3 (2021): hlm 549, <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2021.01403.7>.

¹³ Wawancara dengan Pak Farhan, Selaku Petugas Penyelesaian dan Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah di Bank BJB Syariah Tasikmalaya (Tasikmalaya, 16 Juli 2025)



Gambar 1. 2 Target vs Capaian Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Bank BJB Syariah Tasikmalaya

Sumber : Data Internal Bank BJB Syariah Tasikmalaya

Data pada gambar 1.2 menunjukkan bahwa capaian penyelesaian pembiayaan bermasalah setiap tahunnya masih berada di bawah target yang telah ditentukan. Pada tahun 2023, target sebesar 19,378 hanya tercapai 18,062. Tahun 2024 pun menunjukkan pola yang sama, di mana target 19,733 hanya terealisasi 19,201. Begitu pun pada tahun 2025 (Jan-Agustus), capaian baru mencapai 12,508 dari target 16,262. Angka-angka ini menunjukkan bahwa proses penyelesaian pembiayaan bermasalah belum optimal secara penuh, yang menggambarkan adanya hambatan dalam proses penyelesaian. Dalam praktiknya, BJB Syariah berupaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui mekanisme parate eksekusi. Akan tetapi, langkah tersebut belum membuahkan hasil yang optimal dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Belum optimalnya pelaksanaan eksekusi agunan dapat berimbas pada menumpuknya aset *non-performing* di bank, yang pada akhirnya membebani kinerja keuangan Bank BJB Tasikmalaya. Selain itu, lamanya proses penyelesaian dapat berpotensi menyebabkan kerugian bagi bank. Di sisi lain,

nasabah juga bisa berada dalam situasi yang tidak menentu secara hukum dan sosial.

Eksekusi agunan di bank syariah seharusnya berjalan sesuai prosedur yang cepat, sederhana dan efektif. Namun pada pelaksanaannya proses sering memakan waktu lama dan terkendala faktor eksternal seperti penolakan dari nasabah atau kondisi pasar properti. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah mekanisme yang digunakan Bank BJB Syariah sudah tepat, atau masih perlu perbaikan agar sesuai dengan prinsip syariah dan regulasi perbankan.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Ni Kadek Wiwin, ditemukan bahwa pelaksanaan eksekusi agunan dilakukan melalui dua cara, yaitu lelang dan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dan debitur. Proses eksekusi diawali dengan pemberian tiga kali surat peringatan (somasi) kepada debitur yang telah menunggak selama tiga bulan berturut-turut. Jika debitur tetap tidak melunasi kewajibannya, maka pihak pegadaian akan melakukan penyitaan barang jaminan dengan pendampingan aparat berwenang bila diperlukan. Selain barang berhasil ditarik, eksekusi dilaksanakan paling lambat tujuh hari melalui mekanisme yang telah ditaur dalam pedoman operasional pegadaian.¹⁴

Oleh karena itu, sebuah analisis mendalam terhadap pelaksanaan eksekusi agunan di Bank BJB Syariah Tasikmalaya menjadi sangat penting untuk dilakukan. Penelitian ini penting untuk mengidentifikasi bagaimana proses eksekusi dijalankan, faktor-faktor pendukung dan penghambat yang

¹⁴ Ni Kadek Wiwin Wulandari, "Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Angsuran Fidusia Di PT Pegadaian Cabang Denpasar," *Jurnal Analisis Hukum* 3, no. 1 (2020), <http://journal.undiknas.ac.id/index.php/JAH/index>.

dihadapi, serta sejauh mana pelaksanaannya telah sesuai dengan prosedur operasional standar bank dan prinsip-prinsip syariah.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, peneliti tertarik mengambil judul penelitian “**Analisis Pelaksanaan Eksekusi Agunan dalam Penyelesaian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Bermasalah di Bank BJB Syariah Tasikmalaya**”. Untuk melihat secara mendalam apakah pelaksanaan eksekusi agunan dalam penyelesaian pembiayaan pemilikan rumah sudah sesuai dengan prosedur operasional standar bank.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan yang telah dijelaskan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Pelaksanaan Eksekusi Agunan dalam Penyelesaian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Bermasalah di Bank BJB Syariah Tasikmalaya?”.

C. Tujuan Penelitian

Untuk Mengetahui Pelaksanaan Eksekusi Agunan dalam Penyelesaian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Bermasalah di Bank BJB Syariah Tasikmalaya.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang terkait, diantaranya sebagai berikut :

1. Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi secara keilmuan, wawasan dan pengalaman baru bagi peneliti dalam hal pelaksanaan eksekusi agunan khususnya pada lembaga keuangan Bank Umum Syariah.

Penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi literatur untuk penelitian yang akan datang, juga kekurangan pada penelitian ini dapat disempurnakan kemudian, khususnya bagi Fakultas Agama Islam Program Studi Ekonomi Syariah mengenai pelaksanaan eksekusi agunan pada Perbankan Syariah.

2. Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan atau bahan evaluasi bagi pihak Lembaga Keuangan terkait juga lembaga penyelenggara lelang, dalam hal pelaksanaan eksekusi agunan, agar dalam prakteknya senantiasa selalu sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan prosedur operasional standar.