

BAB II

KERANGKA TEORITIS

A. Landasan Teori

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Dalam pengertian luas, pembiayaan berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung rencana investasi, baik yang dilakukan secara mandiri maupun dijalankan orang lain. Sementara dalam artian sempit, pembiayaan merujuk secara khusus pada pendanaan yang diberikan oleh lembaga pembiayaan, seperti penyaluran dana oleh bank syariah kepada nasabah.¹⁵

Adapun pengertian pembiayaan yang dikemukakan oleh Rifaat Ahmad dalam M.Syafi'i Antonio ialah pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.¹⁶

Menurut UU No.21 Tahun 2008, pembiayaan ialah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dapat berupa :¹⁷

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*

¹⁵ Andrianto and M. Anang Firmansyah, "Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori Dan Praktek)," CV. Penerbit Qiara Media, 2019, hlm 305.

¹⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktik*, Cet Pertama (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm 160.

¹⁷ Undang-Undang (UU) Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

- 3) Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang, *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*
- 4) Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk *qardh*
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa

Menurut UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan Bab I Pasal 1 No.12 menyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu 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.¹⁸

Dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan pembiayaan pada hakikatnya adalah penyediaan dana atau fasilitas pendanaan yang telah disetujui atau disepakati oleh kedua belah pihak yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan mewajibkan pengembalian dana atau tagihan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Kegiatan pembiayaan pada dasarnya bisa berjalan dengan adanya rasa kepercayaan antara kedua belah pihak. Dana yang digunakan juga harus dikelola dengan adil dan benar yang disertai dengan syarat-syarat yang menguntungkan kedua belah pihak. Sebagaimana firman Allah SWT. dalam Q.S An-Nisa (4) ayat 29 :¹⁹

¹⁸ UU no. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang perbankan, pasal 1

¹⁹ Qur'an Kemenag In word

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا﴾

“Wahai orang-orang yang beriman! Jangan lah kamu saling memakan hartamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu.”

b. Tujuan Pembiayaan

Dibawah ini merupakan tujuan dari pembiayaan, antara lain :²⁰

- 1) Tujuan pembiayaan harus jelas agar tidak terjadi *sidestreaming*. *Sidestreaming* berarti belum adanya risiko yang diperhitungkan pada saat penggunaannya. Padahal konsep dasar yang benar adalah bank hanya mengambil risiko yang diperhitungkan (*take only calculated risk*).
- 2) Peningkatan modal kerja atau penambahan investasi aset perusahaan, pada dasarnya timbul karena adanya peningkatan penjualan.
- 3) Peningkatan penjualan secara langsung membutuhkan penambahan modal kerja (piutang dan inventory) atau dalam jangka panjang membutuhkan tambahan pada *fixed asset*.
- 4) *Asset conversion lending*, untuk membiayai modal kerja yang sifatnya musiman. Seperti :
 - a) Penambahan persediaan karena adanya *peak season selling* (misalnya lebaran)
 - b) Membeli bahan baku dalam jumlah banyak pada suatu periode tertentu karena barang yang dibutuhkan mengalami kelangkaan atau karena pasar tidak dapat menyediakan barangnya sepanjang waktu.

²⁰ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm 595-596.

- 5) *Asset protection lending*, untuk membiayai modal kerja yang sifatnya permanen dapat terjadi karena perusahaan akan mempertahankan suatu persediaan tertentu guna mempertahankan siklus konversinya.
- 6) *Cash flow landing*, untuk membiayai *fixed assets*. Dibutuhkan *fixed assets* guna mengantisipasi peningkatan dalam penjualan atau biaya modal untuk meningkatkan tingkat produksi. Juga jika keuntungan yang dihasilkan perusahaan dapat mencukupi saat membayar cicilan pokok, maka dapat digunakan untuk membiayai kebutuhan kerja permanen.

c. Manfaat Pembiayaan

Berikut beberapa manfaat pembiayaan yang disalurkan bank Syariah kepada Mitra Usahanya , antara lain :²¹

- 1) Manfaat pembiayaan bagi Bank
 - a) Bank akan mendapatkan balas jasa bisa berupa bagi hasil, margin keuntungan, ataupun pendapatan sewa. Hal ini tergantung pada akad pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
 - b) Memengaruhi peningkatan profitabilitas pada bank yang tercermin pada perolehan laba.
 - c) Pemberian pembiayaan pada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk bank syariah lainnya, seperti produk jasa dan dana.
 - d) Sebagai pendorong dalam peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara terperinci aktivitas usaha para nasabah di berbagai sektor usaha.

²¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, Pertama (Jakarta: KENCANA, 2011), hlm 110-113.

2) Manfaat Pembiayaan bagi Debitur

- a) Dapat meningkatkan usaha nasabah
- b) Biaya pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah relatif murah
- c) Nasabah bebas dalam memilih jenis pembiayaan
- d) Jangka waktu pembiayaan dapat disesuaikan dengan jenis pembiayaan yang diambil dan juga dengan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaan.

3) Manfaat Pembiayaan bagi Pemerintah

- a) Dapat digunakan sebagai alat dalam mendorong pertumbuhan sector riil. Hal ini terjadi karena dana yang ada di bank tersalurkan kepada masyarakat yang menjalankan usahanya
- b) Dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter
- c) Dengan adanya pembiayaan yang bank syariah salurkan dapat membuka lapangan pekerjaan yang baru dan pendapatan masyarakat akan semakin meningkat
- d) Dengan pembiayaan secara tidak langsung dapat meningkatkan pendapatan negara, yaitu pendapatan pajak berupa; pajak pendapatan dari bank syariah; dan pajak pendapatan dari nasabah.

4) Manfaat pembiayaan bagi Masyarakat luas

- a) Dapat mengurangi tingkat pengangguran
- b) Melibatkan masyarakat dengan profesi tertentu seperti akuntan, notaris dan asuransi, yang mana pihak-pihak ini berguna dalam mendukung kelancaran pembiayaan

- c) Jika bank dapat meningkatkan keuntungan dari pembiayaan yang disalurkan maka penyimpanan dana akan mendapatkan imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi
- d) Masyarakat akan merasa aman dalam menggunakan layanan jasa perbankan

d. Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syariah

Berikut adalah jenis-jenis Pembiayaan bank Syariah, yaitu :²²

1) Pembiayaan modal kerja syariah

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan berjangka waktu pendek yakni 1 (satu) tahun yang diberikan oleh perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya sesuai dengan kebutuhan perusahaan serta dilakukan berdasarkan hasil analisis terhadap mitra kerja/ debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan.

2) Pembiayaan investasi syariah

Pembiayaan berjangka waktu menengah atau panjang yang ditujukan untuk pembelian barang-barang modal yang bertujuan untuk memperoleh manfaat/imbalan/keuntungan dikemudian hari, berupa keuntungan yang berbentuk uang atau financial.

Investasi syariah biasa ditanam dalam aktiva lancar dan aktiva tetap. Dalam investasi lancar, diharapkan dapat diterima kembali dalam jangka waktu dekat, sesuai dengan ciri jangka waktu pendek. Sedangkan dalam investasi tetap, baru dapat diterima kembali dalam beberapa periode waktu dan dikembalikan secara berangsur-angsur.

²² Muhammad Nafik Hadi Ryandono and Rafiul Wahyudi, *Manajemen Bank Islam: Pendekatan Syariah Dan Praktek* (Yogyakarta: UAD PRESS, 2021), hlm 138-139.

3) Pembiayaan konsumtif syariah

Pembiayaan yang bersifat perorangan dan ditujukan untuk diluar usaha.

4) Pembiayaan sindikasi

Pembiayaan yang diberikan oleh lebih dari satu perusahaan untuk satu objek pembiayaan tertentu.

5) Pembiayaan berdsarkan *take over*

Pembiayaan ini timbul sebagai akibat dari *take over* terhadap transaksi diluar syariah yang telah berjalan yang dilakukan perusahaan karena adanya permintaan dari nasabah.

6) Pembiayaan *letter of credit* (L/C)

Pembiayaan yang diberikan guna memberikan fasilitas terhadap impor atau ekspor nasabah.

Adapun jenis pembiayaan dibawah ini yang dilihat berdasarkan tujuannya, ialah :²³

- a) Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Pembiayaan ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Contohnya pembiayaan untuk membangun pabrik, pertanian, pertambangan atau industry lainnya.
- b) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Contohnya pembiayaan pemilikan

²³ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya Edisi Revisi*, Cet.18 (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), hlm 91.

rumah (PPR), pembiayaan mobil pribadi, perabotan rumah tangga, dan pembiayaan konsumtif lainnya.

Salah satu bentuk pembiayaan konsumtif yang paling banyak diminati adalah pembiayaan pemilikan rumah (PPR). PPR merupakan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah perorangan untuk keperluan konsumtif yang berkaitan dengan kepemilikan tempat tinggal. Pembiayaan ini mencakup berbagai tujuan, seperti pembelian rumah baru maupun bekas, ruko/ rukan baru/bekas, apartemen atau rumah susun, pembelian tanah kavling, renovasi atau pembangunan rumah, serta kegiatan refinancing, take over, maupun pembiayaan dengan agunan tunai. Adapun manfaat dan persyaratan dari PPR, yaitu :

- 1) Manfaat PPR, ialah :²⁴
 - (a) Melengkapi kebutuhan hunian, tanah dan bangunan
 - (b) Nasabah dapat menentukan jangka waktu pembiayaan sesuai dengan kemampuan nasabah, tenor mulai 60 bulan s.d 300 bulan
 - (c) Nasabah dapat mengajukan limit pembiayaan sesuai dengan kebutuhan
 - (d) Nasabah mengetahui harga rumah + margin keuntungan bank sejak awal akad
 - (e) Memberi rasa aman terhadap inflasi atau perubahan kebijakan moneter

²⁴ BJB Syariah, "Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Ib Masalahah," BJB Syariah, 2018, <https://share.google/HEZ48Be4UN6AWXV6H>.

2) Syarat-Syarat Pengajuan PPR :²⁵

- (a) WNI (Warga Negara Indonesia)
 - (b) Usia minimum 21 Tahun atau Cakap Hukum
 - (c) Mengisi Formulir Permohonan Pembiayaan yang ditandatangani oleh nasabah dan terdapat persetujuan suami/istri
 - (d) Copy e.KTP Nasabah dan pasangan (bila sudah menikah)
 - (e) Copy NPWP
 - (f) Copy Kartu Keluarga
 - (g) Copy Buku Nikah/Akta Cerai/Akta Kematian (Bila status sudah menikah)
 - (h) Copy Slip Gaji/Ledger Gaji/Surat Keterangan Gaji
 - (i) Copy Rekening Koran/Cetak Tabungan
 - (j) Surat keterangan bekerja dari perusahaan / Surat keterangan usaha
 - (k) Syarat lainnya sesuai tujuan transaksi pembiayaan.
- c) Pembiayaan perdagangan, pembiayaan yang diberikan guna pembelian suatu barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Contohnya pembiayaan ekspor dan impor.

Apabila pembiayaan dilihat dari jangka waktunya ialah sebagai berikut :²⁶

- a) Jangka pendek, memiliki jangka waktu maks. 1 tahun

²⁵ Ibid.

²⁶ Yusak Laksmiana, *Tanya Jawab Mudah Mendapatkan Pembiayaan Di Bank Syariah* (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2009), hlm 38-39.

- b) Jangka menengah, memiliki jangka waktu 1-3 tahun
- c) Jangka panjang, memiliki jangka waktu lebih dari 3 tahun
- e. Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah adalah pembiayaan yang menurut kualitasnya didasarkan atas resiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan, yaitu Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. Yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan kurang lancar (golongan III), diragukan (golongan IV), dan macet (golongan V), disebut juga dengan pembiayaan tidak berprestasi (*Non Performing Financing/NPF*).²⁷

Penyebab terjadinya pembiayaan bermasalah yang ada di Lembaga Keuangan Syariah terdiri dari faktor internal dan faktor eksternal. Adapun penjelasannya sebagai berikut :²⁸

- 1) Faktor Internal, pembiayaan bermasalah dapat diminimalisir melalui pemahaman petugas pembiayaan secara benar dan dilengkapi dengan prosedur kerja yang menjadi acuan petugas dalam merealisasikan pembiayaan. Pemahaman petugas harus menjunjung sikap jujur, pengetahuan yang cukup, sikap yang profesional, dan memiliki

²⁷ Trisadini P Usanti and Abd.Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, ed. Restu Damayanti, Cet. 1 (Jakarta: Bumi Aksara, n.d.), hlm 105.

²⁸ Ikit, *Dasar-Dasar Perbankan Syariah*, Cet.1 (Yogyakarta: Gava Media, 2024), hlm 200.

keterampilan. Faktor internal ini dititikberatkan kemampuan lembaga keuangan dalam menganalisis permohonan calon nasabah.

- 2) Faktor Eksternal, artinya dalam melakukan analisis pembiayaan pihak lembaga keuangan syariah harus mampu mengetahui faktor eksternal dari calon nasabah. Faktor eksternal ini dapat dilihat dari karakter calon nasabah, gaya hidup, pekerjaan, pola konsumsi, dan lain sebagainya.

f. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Hampir semua bank mengalami pembiayaan macet atau nasabah tidak mampu lagi untuk melunasi hutangnya. Untuk mengatasi pembiayaan bermasalah pihak bank perlu melakukan penyelamatan pembiayaan (restrukturisasi pembiayaan), sehingga tidak akan menimbulkan kerugian. Penyelamatan dapat dilakukan dengan memberikan keringanan bagi pembiayaan terkena musibah atau dengan melakukan penyitaan bagi pembiayaan yang sengaja lalai untuk membayar.²⁹ Penyelamatan terhadap pembiayaan macet dilakukan dengan beberapa metode, yaitu :

1) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Yaitu, perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan *mudharabah* atau *musharakah* yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar.

²⁹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Cet. 1 (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), hlm 120-122.

2) Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada bank, antara lain meliputi :

- a) Perubahan jadwal pembayaran;
- b) Perubahan jumlah angsuran
- c) Perubahan jangka waktu
- d) Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudarabah* atau *musharakah*;
- e) Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudarabah* atau *musharakah*; dan/atau
- f) Pemberian potongan.

3) Penataan kembali (*Restructuring*)

Yaitu perubahan persyaratan pembiayaan yang antara lain meliputi:

- a) Penambahan dana fasilitas pembiayaan BUS atau UUS;
- b) Konversi akad pembiayaan;
- c) Konversi pembiayaan menjadi Surat Berharga Syariah Berjangka Waktu Menengah;
- d) Konversi pembiayaan menjadi Penyertaan Modal Sementara pada perusahaan nasabah yang dapat disertai dengan *rescheduling* atau *reconditioning*.³⁰

4) Penyelesaian melalui eksekusi jaminan

Penyelesaian melalui jaminan dilakukan bila mana berdasarkan evaluasi ulang pembiayaan, prospek usaha nasabah tidak ada, dan atau nasabah

³⁰ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, hlm 448-449.

tidak kooperatif untuk menyelesaikan pembiayaan atau upaya penyelamatan dengan upaya restrukturisasi tidak membawakan hasil melancarkan kembali pembiayaan tersebut.

2. Jaminan

a. Pengertian Jaminan

Dalam istilah perbankan, jaminan dikenal dengan istilah agunan. Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.³¹

Dengan jaminan, seorang debitur dapat memenuhi segala utangnya kepada kreditur jika di kemudian hari ia tidak mampu membayar utangnya sebelum utangnya lunas. Oleh karena itu, agunan merupakan bentuk kemampuan seorang debitur kepada kreditur dari awal untuk meyakinkan kreditur meminjamkan piutangnya kepada debitur.³²

b. Konsep Jaminan dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam berkaitan dengan jaminan utang dikenal dengan 2 (dua) istilah yaitu *kafalah* dan *rahn*.

Kafalah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafii*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful'anhu, ashil*). Menurut Bank Indonesia, *kafalah* adalah akad

³¹ “Undang-Undang (UU) Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan,” Pub. L. No. 10 (1998), <http://www.bphn.go.id/data/documents/98uu010.pdf>.

³² Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Pertama (Jakarta: Prenada Media Group, 2019), hlm 2.

pemberian jaminan (*makful alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana pemberi jaminan (*kafiil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*). Adapun landasan hukum akad *kafalah* adalah firman Allah swt dalam al-Qur'an surat Yusuf ayat 72 :

قَالُوا نَفَقْدُ صُورَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ

*Mereka menjawab, “Kami kehilangan cawan raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh (bahan makanan seberat) beban unta dan aku jamin itu.”*³³

Selain ayat diatas, landasan hukum dari *kafalah* adalah hadits Rasulullah saw, yang berbunyi :

الرَّعِيْمُ غَارِمٌ، وَالْدَّيْنُ مَقْضِيٌّ

“Orang yang menjamin adalah orang yang harus bertanggung jawab, sementara hutang harus dibayar.” (H.R Ibnu Majah)

Sedangkan *Rahn*, secara terminology yaitu “*Ja’lu ‘Ainin Laba Qimatun Maliyah fi Nadzri al-Syari’I watsiqatan bidainin bihaitsu yumkinu akhdzu dzalika al-Dain au Akhdzu ba’dhuhu mintilka al-‘aini*” (menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut ajaran islam sebagai jaminan utang, hingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau mengambil sebagian manfaat barang itu).³⁴ Adapun landasan hukum akad *rahn* adalah firman Allah swt dalam al-Qur'an surat al-baqarah ayat 283 :

³³ Qur'an Kemenag In Word

³⁴ H. Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, ed. Tarmizi (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm 44-45.

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْ بَعْضِكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ اَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُنْ مِنَ الشَّاهِدَةِ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ اِثْمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾

“Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”³⁵

Selain ayat diatas, landasan hukum dari rahn adalah hadits Rasulullah saw, yang berbunyi :

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ
دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

“Sesungguhnya Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam membeli dari seorang Yahudi bahan makanan dengan cara hutang dan menggadaikan baju besinya.” (H.R al Bukhari, no. 2513 dan Muslim, no. 1603)

Jaminan dalam praktik lembaga keuangan syariah berlandaskan pada Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*. Dalam fatwa ini disimpulkan beberapa kesimpulan dalam kaitan dengan jaminan pokok merupakan keyakinan bank terhadap kemampuan nasabah; agunan adalah jaminan tambahan, tetapi tidak identik dengan agunan tambahan, fatwa ini menegaskan barang dapat dijadikan jaminan utang, hanya saja jenis barang dan bentuk pengikat barang sebagai jaminan hutang tidak digambarkan terperinci.³⁶ Dalam perkembangannya, Fatwa DSN No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn* (Al-Tamwil

³⁵ Qur'an Kemenag In Word

³⁶ Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*

Al-Mautsuq Bi Al-Rahn) menegaskan adanya kebolehan penggunaan agunan pada pembiayaan / penyaluran dana pada lembaga keuangan syariah. Ketika muncul perdebatan apakah boleh atau tidak agunan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan pembiayaan atau hutang dalam Bank Syariah, bahkan telah menjadi hal yang diwajibkan bagi nasabah penerima fasilitas bank syariah (meskipun hal ini menjadi perdebatan adanya agunan dalam pembiayaan mudharabah dan musyarakah, yang dianggap tidak mengharuskan adanya jaminan).³⁷

c. Bentuk-Bentuk Jaminan

1) Jaminan Yang Lahir Karena Undang-Undang (Jaminan Umum)

Jaminan ini merupakan jaminan umum dan bentuk jaminannya telah ditentukan oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak. Jaminan umum yang bersumber dari undang-undang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata yang mempunyai kelemahan yang bersifat ,mendasar dalam kemampuannya untuk melunasi utang debitur (pihak yang berutang) jika debitur wanprestasi. Kelemahan jaminan umum yang dibebankan kepada seluruh harta debitur, bila terjadi jumlah harta milik debitur tidak mencukupi untuk melunasi utangnya yang sangat besar, sehingga untuk mengantisipasi permasalahan , alternative yang digunakan adalah menggunakan jaminan khusus yang objeknya adalah benda milik debitur tertentu pula berdasarkan kepanjangan.

³⁷ Fatwa DSN MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn* (Al-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn)

2) Jaminan yang Lahir Berdasarkan Perjanjian (Perjanjian Khusus)

Jaminan yang lahir berdasarkan perjanjian adalah jaminan yang lahir dengan diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak atau antara kreditur dengan debitur sebagai pemilik agunan, atau antar pihak kreditur dengan pihak ketiga yang menjamin utang debitur.

Jaminan yang lahir dari adanya perjanjian atau jaminan khusus ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

a) Jaminan yang bersifat kebendaan (Material)

Jaminan kebendaan adalah pemberian jaminan kebendaan milik seorang (debitur) untuk pemenuhan (pembayaran) kewajiban utangnya kepada kreditur. Kreditur pemegang jaminan ini diberikan hak kebendaan (*zakelijk rech*) yang dapat ia pertahankan dari siapa pun selalu mengikat bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan. Artinya pemegang jaminan kebendaan ini memiliki *privilege* atau berkedudukan sebagai kreditur *preference* yang didahulukan pembayaran pitangnya dari penjualan benda debitur saat terjadi wanprestasi.

Macam-macam jaminan kebendaan yang masih berlaku , yaitu :

- Gadai (*pand*), diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata
- Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata
- Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Jaminan fidusia, diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Fidusia.

b) Jaminan yang Bersifat Perorangan (*Personal Guarantee*)

Jaminan perorangan adalah jaminan yang berkaitan dan mempunyai koneksitas secara langsung terhadap perorangan tertentu dan dapat dipertahankan terhadap debitur secara umum. Artinya hak yang dimiliki oleh kreditor berupa hak perorangan (*persoonlijk recht*) hanya dapat dipertahankan terhadap debitur (perorangan) tertentu dan kekayaan debitur secara umum.

Macam-macam jaminan perorangan yang masih berlaku, yaitu :

- Perjanjian penanggungan (*borgtocht*) atau disebut juga penanggungan utang adalah jaminan yang diatur dalam ketentuan Pasal 1820 KUH Perdata yaitu persetujuan yang dibuat dengan seseorang pihak ketiga (penanggung) guna kepentingan si berpiutang dengan mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan pihak peminjam (debitur) bila ia wanprestasi.
- Perjanjian garansi, ketentuan mengenai perjanjian ini terdapat dalam Pasal 1316 KUH Perdata. Perjanjian garansi pada dasarnya sama dengan perjanjian penanggungan, yaitu sama-sama adanya pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi.
- Perjanjian tanggung-menanggung , sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1280 KUH Perdata, dimana ditentukan bahwa akan terjadi sesuatu perikatan tanggung menanggung dipihak orang-orang yang berhutang manakala mereka semuanya diwajibkan melakukan hal yang sama, sedemikian rupa bahwa salah satu hal dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan oleh salah satunya

membebaskan orang-orang berutang yang lainnya terhadap si berpiutang.³⁸

3. Eksekusi

a. Pengertian Eksekusi

Eksekusi adalah bagian atau cara lanjutan dari pemeriksaan perkara. Eksekusi berasal dari kata *executie*, yang artinya melaksanakan putusan hakim (*tenuitvoerlegging van vonnissen*).³⁹ Eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata / inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan kekuatan umum.⁴⁰

Menurut Ismail eksekusi merupakan penjualan agunan yang dimiliki oleh bank. Hasil penjualan agunan diperlukan untuk melunasi semua kewajiban debitur baik kewajiban atas pinjaman pokok, maupun bunga. Sisa atas hasil penjualan agunan, akan dikembalikan kepada debitur.⁴¹

Dari penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa eksekusi adalah tahap lanjutan dari pemeriksaan perkara yang berarti pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan bersifat penghukuman (*condemnatoir*), bahkan dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan aparat jika diperlukan. Dalam konteks perbankan, eksekusi diartikan sebagai penjualan agunan milik debitur oleh bank untuk melunasi kewajiban yang tertunggak, baik berupa

³⁸ Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa ...*, hlm 8-12.

³⁹ Ibid., hlm 19.

⁴⁰ Herri Swantoro, *Pedoman Eksekusi*, 2019, hlm 1.

⁴¹ Ismail, *Manajemen Perbankan ...*, hlm 131.

pokok pinjaman maupun bunga, sedangkan kelebihan hasil penjualan setelah kewajiban terpenuhi akan dikembalikan kepada kreditur.

b. Macam-Macam Eksekusi

Dibawah ini merupakan macam-macam eksekusi, yaitu :⁴²

1) Eksekusi untuk menyerahkan barang

Eksekusi penyerahan barang adalah penghukuman kepada tergugat untuk menyerahkan secara (riil) barang yang diperkarakan kepada penggugat. Ketika tergugat tidak mau melaksanakan amar putusan tersebut secara sukarela, maka barang tersebut secara paksa diambil dari kekuasaan tergugat kemudian secara nyata diserahkan secara langsung kepada kekuasaan penggugat tanpa sita eksekusi atau lelang dan tanpa mengubah bentuk barang.

2) Eksekusi untuk mengosongkan benda tidak bergerak

Pihak yang dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan benda tidak bergerak terlebih dahulu di tegur untuk mengosongkan dan menyerahkan benda tidak bergerak tersebut kepada pihak yang menang.

3) Eksekusi untuk melaksanakan suatu perbuatan

Jika seseorang dihukum untuk melaksanakan suatu perbuatan tertentu dalam waktu yang telah ditentukan tetapi ia tidak bias melaksanakan, dan hakim tidak dapat memaksa yang kalah melaksanakannya, maka sesuai dengan ketentuan pasal 225 HIR dan pasal 259 RBg. Pihak yang dimenangkan dapat meminta ketua pengadilan untuk menilai perbuatan tersebut dalam jumlah uang, lalu menghukumnya untuk membayar

⁴² Amran Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa ...*, hlm 28-30.

sebagai pengganti pekerjaan yang harus dilakukannya berdasarkan putusan hakim terdahulu.

4) Eksekusi untuk menghentikan suatu perbuatan atau keadaan

Eksekusi penghentian melakukan sesuatu pekerjaan atau tindakan ini dilakukan tanpa didahului dengan adanya sita eksekusi atau lelang.

5) Eksekusi pembayaran sejumlah uang

Eksekusi putusan ini diatur dalam ketentuan pasal 197 HIR/pasal 208 RBg. Yaitu dilaksanakan melalui penjualan lelang terhadap barang-barang milik pihak yang kalah perkaranya untuk membayar sejumlah uang yang telah ditentukan dalam putusan hakim ditambah biaya pengeluaran untuk pelaksanaan eksekusi.

c. Tahap-Tahap Eksekusi

Hak Tanggungan dapat dipakai sebagai jaminan dalam kegiatan pembiayaan berbasis syariah seperti akad murabahah atau musyarakah, dan hak tanggungan lahir dari akad syariah tersebut menjadi kewenangan pengadilan agama/MS untuk melakukan eksekusinya apabila dimohonkan oleh pemegang hak tanggungan tersebut.⁴³

Eksekusi hak tanggungan itu sendiri telah diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 21 UUHT, sebagai berikut :⁴⁴

1) Eksekusi menjual dengan kekuasaan sendiri (parate eksekusi)

Eksekusi hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri (parate eksekusi) adalah hak dari pemegang tanggungan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan melalui pelelangan umum melalui

⁴³ Ibid., hlm 56.

⁴⁴ Ibid., hlm 57-62.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa fiat pengadilan di saat pemberi tanggungan (debitur) wanprestasi. Hak menjual dengan kekuasaan sendiri ini adalah hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan melalui ketentuan Pasal 6 UUHT, yang berbunyi:

“Apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Ketentuan Pasal 6 ini menegaskan bahwa pemegang hak tanggungan secara yuridis dapat menjual objek hak tanggungan yang ada pada dirinya melalui pelelangan umum tanpa bantuan pengadilan sama sekali, hasil dari penjualan objek tanggungan tersebut akan diambil oleh pemegang hak tanggungan pertama dan kemudian digunakan untuk menutupi piutangnya.

Dalam fiqih muamalah parate eksekusi atau lelang disebut *Bai' al-Muzayadah* (jual beli lelang) adalah transaksi di mana penjual menawarkan barang kepada calon pembeli, dan para pembeli saling bersaing mengajukan penawaran harga tertinggi. Praktik ini diperbolehkan (mubah) dalam fiqih muamalah selama memenuhi prinsip transparansi, keadilan, dan terhindar dari unsur penipuan.

2) Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial secara fiat pengadilan.

Eksekusi dengan cara ini didasarkan kepada Pasal 14 UU tentang hak tanggungan yang menjelaskan bahwa sebagai bukti sah adanya hak tanggungan atas suatu tanah, Kantor Pertahanan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sertifikat ini memiliki tulisan khusus di bagian atas yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang artinya sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap. Dengan kata lain, sertifikat hak tanggungan bisa langsung digunakan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan tanah tanpa perlu melalui proses pengadilan terlebih dahulu, jika debitur tidak memenuhi kewajibannya. Selain itu, jika tidak ada perjanjian lain, sertifikat hak atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan akan dikembalikan kepada pemilik tanah, sedangkan sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pihak kreditur (pemegang hak tanggungan) sebagai jaminan atas utang yang diberikan.⁴⁵

Dari ketentuan pasal di atas, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana layaknya sebuah putusan pengadilan dan berlaku sebagai pengganti hipotek sepanjang mengenai hak tanggungan atas tanah sehingga bisa dieksekusi dengan cara menggunakan lembaga parate eksekusi

⁴⁵ Undang-Undang (UU) No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

yang telah ditentukan oleh undang-undang melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak pemegang hak tanggungan pertama mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Mengenai ketentuan parate eksekusi dalam undang-undang hak tanggungan ini mengacu kepada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg. sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan umum angka 9 UUHT. Oleh karena itu, parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 6 UUHT dilakukan dengan cara:

1. Meminta fiat eksekusi kepada ketua pengadilan agama untuk objek sertifikat hak tanggungan syariah; dan
2. Berdasarkan permintaan itu ketua pengadilan agama melaksanakan lelang.
- 3) Menjual di bawah tangan oleh pemegang hak tanggungan

Objek hak tanggungan juga dapat dilakukan secara parate eksekusi (tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjualnya oleh pemegang hak tanggungan di bawah tangan, dengan ketentuan terpenuhinya syarat-syarat untuk itu. Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT menyatakan syarat-syarat tersebut, sebagai berikut:

- a) Adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Menurut Munir Fuadi, pemberian atau persetujuan kesepakatan tersebut dapat dilakukan oleh para pihak pada saat di ikatkan hak

tanggungan, pada saat berlangsungnya hak tanggungan maupun pada saat menjelang proses eksekusinya.

Sementara M. Yahya Harahap berpendapat sebaliknya, bahwa kesepakatan baru boleh dibuat setelah adanya cedera janji, sehingga tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam APHT Hal tersebut dilakukan untuk melindungi kepentingan debitur dari kesewenang wenangan pemegang hak tanggungan, sebab pencantuman sejak semula klausul tentang penjualan di bawah tangan dalam APHT dapat memberi keleluasan yang sangat besar kepada pemegang hak tanggungan untuk melakukan penjualan di bawah tangan.

- b) Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- c) Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi atau penerima hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan,
- d) Diumumkan paling kurang dua surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan.
- e) Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan.
- f) Tidak ada pihak yang keberatan, artinya persetujuan yang sudah dibuat diawal untuk menjual di bawah tangan tidak

dapat diubah dengan mengajukan keberatan terhadap proses eksekusi tersebut .

B. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini, sangat penting untuk memahami bagaimana penelitian sebelumnya membuka pintu bagi pemahaman yang lebih baik dalam kaitannya dengan analisis pelaksanaan eksekusi agunan dalam menyelesaikan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) bermasalah di bank BJB Syariah Tasikmalaya. Berikut beberapa pembasahan penelitian terdahulu :

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti/ Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Ni Kadek Wiwin Wulandari (2020)	Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Angsuran Fidusia Di PT Pegadaian Cabang Denpasar	Hasil penelitian menyatakan 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. ⁴⁶
	Persamaan	Topik yang di teliti terkait eksekusi jaminan	
	Perbedaan	Perbedaan terletak pada objek penelitian dan produknya di fokuskan ke PPR	
2	Sandra Kusumawati dan Abdullah Kelib	Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi objek jaminan fidusia dalam akad murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri yaitu dengan mengajukan permohonan eksekusi melalui Kepaniteraan Pengadilan Agama Salatiga. Pengadilan Agama Salatiga menanggapi permohonan tersebut dengan menerbitkan surat peringatan kepada nasabah sebanyak 2 (dua) kali untuk diberikan kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank. Apabila debitur tidak hadir, Ketua Pengadilan Agama mengeluarkan executorial beslag. Selanjutnya Ketua Pengadilan Agama akan mengeluarkan penetapan sita eksekusi dan melaksanakan penjualan melalui lelang secara umum. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan akad murabahah yaitu sulitnya mencari pembeli objek jaminan dan hal tersebut diatasi dengan lebih mengoptimalkan

⁴⁶ Wiwin Wulandari, "Eksekusi Jaminan Fidusia Terhadap Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Angsuran Fidusia Di PT Pegadaian Cabang Denpasar."

			pemasangan iklan penjualan objek jaminan. Adanya gugatan dari debitor dan hal tersebut diatasi dengan meneliti secara cennat dokumen-dokumen yang berhubungan dengan akad murabahah. ⁴⁷
	Persamaan	Topik yang di teliti terkait pelaksanaan eksekusi jaminan	
	Perbedaan	Perbedaan terletak pada objek penelitian dan objek pembiayaan	
3	Angella Diana Andi Susiana (2023)	Strategi Eksekusi Pembiayaan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah	Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat lima jenis bentuk strategi eksekusi pembiayaan, yakni 1). Likuidasi usaha, yakni penyelesaian dengan cara menjual stok barang dagangan, sarana produksi, bahkan tempat usaha, jaminan dan lain-lain. 2). Perwasitan melalui BASYARNAS, yakni upaya penyelesaian / penjualan jaminan pembiayaan lewat musyawarah dengan wasit (arbitrase) guna mendapatkan putusan, dan akan didaftarkan ke pengadilan untuk implementasinya. 3). <i>Parate</i> eksekusi, yakni penjualan / penyerahan jaminan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah secara sukarela kepada pihak Bank. 4). <i>Collection agent</i> , proses penagihan pelunasan pembayaran melalui pihak ketiga, baik

⁴⁷ Sandra Kusumawati and Abdullah Kelib, "Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah" 12 (2019): 386–97.

			merupakan seorang individu maupun lembaga. 5). Litigasi, proses pengambil alihan jaminan secara paksa melalui gugatan pengadilan. ⁴⁸
	Persamaan	Topik yang diteliti terkait eksekusi	
	Perbedaan	Penelitian sebelumnya fokus pada strategi penyelesaian secara umum, sedangkan penelitian ini fokus pada pelaksanaan eksekusi agunan PPR secara spesifik di Bank BJB Syariah KC Tasikmalaya	
4	Imran Zulfitri, Fitria Andriani, Juliana Putri (2023)	Sistem Eksekusi Jaminan pada Pembiayaan Syariah di Perbankan Syariah	Hasil penelitian yang didapatkan bahwa pihak perbankan tidak langsung melakukan eksekusi terhadap jaminan debitur, dan jika seandainya terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak bank menawarkan solusi-solusi sesuai dengan tahapan sebelum dilakukan eksekusi terhadap jaminan, dan jika debitur sudah tidak memiliki i'tikad baik maka kemudian jaminan dari nasabah debitur di eksekusi oleh perbankan yang mana hal ini masih diperdebatkan oleh ulama mazhab dan ahli-ahli ekonomi islam terkemuka. ⁴⁹
	Persamaan	Topik yang diteliti eksekusi jaminan	
	Perbedaan	Penelitian sebelumnya bersifat umum untuk seluruh jenis pembiayaan, sedangkan penelitian ini fokus pada pembiayaan PPR dan perbedaan objek	
5	Dian Puji Rahayu dan Dzikrulloh (2023)	Analisis Eksekusi Barang Jaminan Gadai Sebagai Akibat Wanprestasi Pada	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam praktiknya,

⁴⁸ Angella Diana Andi Susiana, "Strategi Eksekusi Pembiayaan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah," *JIOSE: Jurnal of Indonesian Sharia Economics* Vol.2 No.2 (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.35878/jiose.v2i2.898>.

⁴⁹ Imran Zulfitri, Fitria Andriani, and Juliana Putri, "Sistem Eksekusi Jaminan Pada Pembiayaan Syariah Di Perbankan Syariah," *Syariah: Jurnal Hukum Islam Dan Ekonomi* Vol 2, No (2023), <https://doi.org/https://doi.org/10.47766/syarah.v12i2.2186>.

		BPRS Lantabur Tebuireng	pelaksanaan eksekusi gadai dilakukan pada 120 hari atau 4 bulan dari tanggal jatuh tempo. Salah satu faktor terjadinya eksekusi barang jaminan gadai yaitu dikarenakan adanya wanprestasi dari pihak nasabah yang disebabkan oleh kesulitan dalam faktor ekonomi. ⁵⁰
	Persamaan	Topik yang diteliti eksekusi jaminan	
	Perbedaan	Perbedaan terletak pada objek penelitian dan objek jaminan	

Berdasarkan tabel 2.1 mengenai penelitian sebelumnya, maka penulis menentukan nilai kebaruan pada penelitian ini terletak pada fokus kajian yang secara khusus menganalisis pelaksanaan eksekusi agunan dalam penyelesaian pembiayaan pemilikan rumah (PPR) bermasalah di Bank BJB Syariah Tasikmalaya. Penelitian ini menghadirkan pembaruan karena menitikberatkan pada pelaksanaan eksekusi agunan di lembaga perbankan syariah daerah dengan objek dan konteks yang lebih spesifik dibandingkan penelitian sebelumnya.

C. Kerangka Pemikiran

Perbankan syariah saat ini sudah menjadi lembaga keuangan yang banyak diminati oleh masyarakat. Ada berbagai produk-produk yang dikeluarkan oleh bank syariah salah satunya pembiayaan.

Salah satu perbankan syariah yang ada di Indonesia, khususnya Tasikmalaya yaitu Bank BJB Syariah. Adapun produk-produk yang ditawarkan

⁵⁰ Dian Puji Rahayu and Dzikrulloh, "Analisis Eksekusi Barang Jaminan Gadai Sebagai Akibat Wanprestasi Pada BPRS Lantabur Tebuireng," *NISBAH: Jurnal Perbankan Syariah* Vol.9 No.2 (2023).

yaitu PKP, PPR, RITEL dan KOMERSIAL. Pada penelitian ini, peneliti akan memfokuskan pada salah satu produk, yaitu PPR.

Pembiayaan pemilikan rumah (PPR) merupakan salah satu produk yang digemari oleh masyarakat. Karena PPR menawarkan beberapa keuntungan kepada masyarakat yang menginginkan rumah impian. PPR juga menjadi alternatif masyarakat terhadap tawaran kredit pada perbankan konvensional.⁵¹

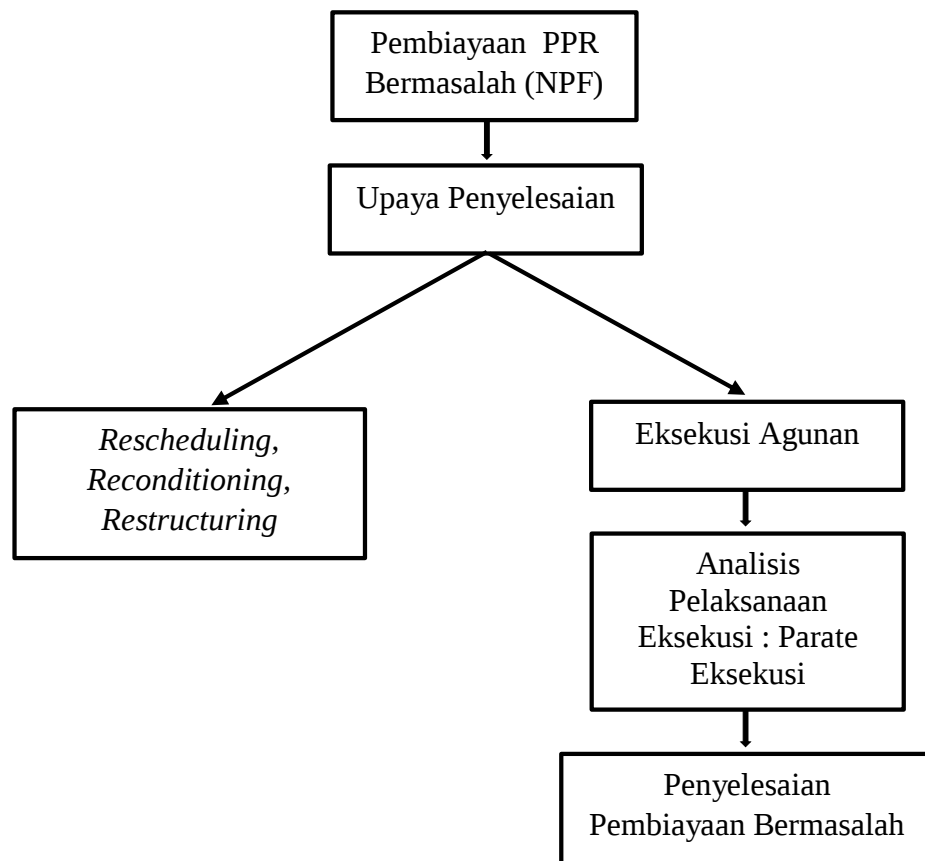
Eksekusi agunan dilakukan jika upaya restrukturisasi gagal dilakukan. Pelaksanaan eksekusi agunan dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme, antara lain : Parate Eksekusi, Fiat *Executie*, dan Penjualan Sukarela.⁵²

Dari beberapa mekanisme eksekusi yang diatur dalam perundang-undangan, Bank BJB Syariah Tasikmalaya lebih banyak menggunakan parate eksekusi (lelang) sebagai langkah penyelesaian terakhir. Namun, karena pelaksanaan parate eksekusi tersebut belum menghasilkan penyelesaian yang optimal, maka diperlukan analisis lebih lanjut terkait pelaksanaan ini.

Berikut adalah skema yang dilakukan penulis dalam melakukan penelitian terhadap analisis pelaksanaan eksekusi agunan dalam penyelesaian pembiayaan pemilikan rumah (PPR) bermasalah di Bank BJB Syariah Tasikmalaya :

⁵¹ Tim Bank Mega Syariah, "Apa Itu KPR? Ini Jenis, Dan Keuntungan Memiliki Kredit Pemilikan Rumah," 2024, <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/apa-itu-kpr>.

⁵² Suadi, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*.



Gambar 2. 1 Kerangka Pemikiran