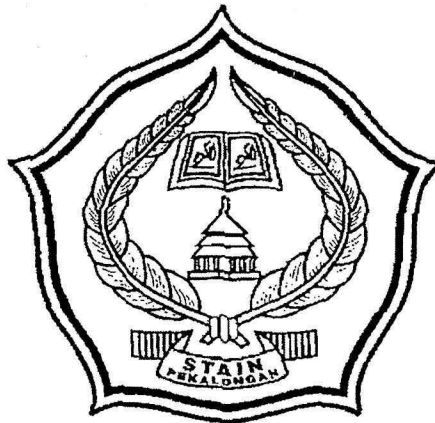


**MEKANISME EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH BERMASALAH
DI KOPENA PEKALONGAN PERIODE 2012-2014**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Kepada STAIN Pekalongan
Dalam Rangka Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)
Di Bidang Perbankan Syariah**



ASAL BUKU INI :	Penulis
PENERBIT/HARGA :	
TGL. PENERIMAAN :	30.01.2017
NO. KLASIFIKASI :	TAP-3 PBS 17.037 ERW-M
NO. INDUK :	1712037

Disusun Oleh :

MARLINDA ERWANTI

NIM. 2012112076

**PRODI DIII PERBANKAN SYARIAH
JURUSAN SYARIAH DAN EKONOMI ISLAM
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN**

2015

PERNYATAAN

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Bermasalah di Kopena Pekalongan Periode 2012-2014” ini adalah benar-benar karya ilmiah yang dibuat oleh penulis sendiri, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan rujukan.

Dengan pernyataan ini penulis buat dengan sebenar-benarnya.

Pekalongan, 12 Oktober 2015

Yang Menyatakan



Marlinda Erwanti

NIM. 2012112076

NOTA PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat eksemplar)
Hal : Naskah Tugas Akhir
Saudari Marlinda Erwanti

Kepada Yth.
Ketua STAIN Pekalongan
C / q. Ketua Jurusan Syariah
Di
PEKALONGAN

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini kami kirimkan naskah Tugas Akhir saudara :

Nama : MARLINDA ERWANTI
NIM : 2012112076
Judul : MEKANISME EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA
PEMBIAYAAN MUSYARAKAH BERMASALAH DI
KOPENA PEKALONGAN PERIODE 2012-2014

Dengan permohonan agar Tugas Akhir saudara di atas dapat segera dimunaqosahkan. Demikian harap menjadi perhatian dan terima kasih

Wassalamualaikum Wr. Wb.

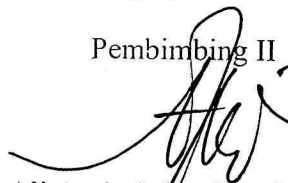
Pekalongan, 12 Oktober 2015

Pembimbing I



H. Saif Askari, SH. M. H
NIP. 19580706199001002

Pembimbing II



Ali Amin Isfandiar, M. Ag
NIP.197408122005011002



**KEMENTERIAN AGAMA
SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
(STAIN) PEKALONGAN**

Alamat: Jl. Kusuma Bangsa No. 9 Telp. (0285) 412575-412572 Fax. 423418
Website : www.Stain-Pekalongan.ac.id / E-mail : info@stain-Pekalongan.ac.id

PENGESAHAN

Ketua Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri (STAIN) Pekalongan mengesahkan Tugas Akhir Saudara :

Nama : **Marlinda Erwanti**
NIM : **2012112076**
Judul Skripsi : **MEKANISME EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN MUSYARAKAH BERMASALAH DI KOPENA PEKALONGAN PERIODE 2012-2014**

Yang telah diujikan pada hari Selasa, tanggal 27 Oktober 2015 dan dinyatakan berhasil, serta diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) di bidang Perbankan Syariah.

Dewan Penguji,

Penguji I


H. Sam'ani M. Ag
NIP. 19730505199903 1 002

Penguji II


Achmad Muchsin S. H.I M.Hum
NIP. 19750506 200901 1 005

Pekalongan, 27 Oktober 2015
Ketua




Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M.Ag
NIP. 19710115 199803 1 005

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah hirobbil' alamin. ☺

Tiada henti penulis ucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat hidayah dan inayahnya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini sampai selesai. Tugas akhir ini penulis persembahkan untuk orang-orang tercinta :

- 1. Bapak dan Ibu tercinta yang selama ini selalu menyayangi dan memberikan doa untuk saya, terimakasih Bapak, Ibu.*
- 2. Keluarga, kakak Mas Ari Wibowo yang selama ini mendukung, Mb Uz, Mas Eko, Mas Wawan, dan Ade terimakasih ya. . .*
- 3. Terimakasih buat kekasihku , Iqbal Ardiansyah yang telah memberikan semangat serta membantu dalam penyelesaian Tugas Akhir ini*
- 4. Terimakasih buat keponakan-keponakanku yang selalu menghibur dan memberikan keceriaan khafid, viola, dan dede rakha*
- 5. Terimakasih buat teman-teman PDS terutama PDS C, Fitriatul Imamah, Karunia Utami, Mbak Mustaghfirah, Pungki, terimakasih kawan telah memberi keceriaan selama tiga tahun ini ☺*
- 6. Terimakasih buat teman-teman PDS angkatan 2012*
- 7. Buat semua saudara, teman-teman yang selalu mendoakan saya dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu*

MOTTO

*LEBIH BAIK MEMBERI
DARI PADA MENERIMA !!!*

*SIAPA YANG BERSUNGGUH-SUNGGUH
DIA YANG AKAN BERHASIL ☺ !!!*

ABSTRAK

Nama : Marlinda Erwanti
Nim : 2012112076
Judul : **Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Pada pembiayaan Musyarakah Bermasalah di Kopena Pekalongan Periode 2012-2014**

Pembiayaan yang dicairkan tanpa melalui analisis yang tepat, maka akan menimbulkan resiko yang sangat tinggi. Resiko yang ditimbulkan yaitu tidak terbayarnya sebagian atau seluruh pembiayaan yang diberikan. Ini yang disebut dengan pembiayaan bermasalah atau macet. Pembiayaan bermasalah adalah suatu keadaan di mana seorang nasabah tidak mampu membayar lunas pembiayaan yang diberikan tepat pada waktunya. Eksekusi hak tanggungan dilakukan apabila nasabah sudah tidak mempunyai itikad baik lagi terhadap Kopena Pekalongan. Eksekusi hak tanggungan menjadi sangat penting untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana bagaimana mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah bermasalah periode 2012-2014 di Kopena Pekalongan?, sedangkan tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui bagaimana mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah bermasalah di Kopena Pekalongan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelien Pustaka (*library research*), yaitu penelitian dengan cara mempelajari dan membaca literatur-literatur yang ada hubungannya dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian. Sumber data primer yang berupa dokumen-dokumen mengenai mekanisme eksekusi hak tanggungan yang digunakan di Kopena, dan data sekunder berupa referensi pustaka seperti buku-buku yang berjudul hak tanggungan, serta sumber-sumber lainnya yang terkait. Teknik pengumpulan data dengan observasi, interview dan dokumentasi.

Analisa data yang diperoleh adalah bahwa mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah bermasalah di Kopena dilakukan ketika cara penyelamatan/ penyehatan dengan langkah penagihan intensif dan 3R tidak berhasil. Sebelum dilakukan eksekusi pihak Kopena memberikan kesempatan kepada nasabah untuk menjual jaminannya (hak tanggungan) secara dibawah tangan dengan pengawasan pihak Kopena untuk mengurangi harga barang yang rendah apabila dilakukan lelang.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji syukur kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, hidayah dan inayahnya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Bermasalah di Kopena Pekalongan Periode 2012-2014".

Tugas Akhir ini penulis kerjakan guna memenuhi tugas dan melengkapi syarat memperoleh gelar Ahli Madya (A. Md) dalam jurusan Syariah Program Studi Perbankan Syariah sekolah Tinggi Agama Islam negeri (STAIN) Pekalongan.

Penulis menyadari bahwa dalam mengerjakan Tugas Akhir ini tidak lepas dari batuan dan doa berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan kali ini penulis menyampaikan rasa terimakasih kepada :

1. Bapak Selaku Dr. H. Ade Dedi Rohayana, M. Ag ketua STAIN Pekalongan
2. Bapak Drs. H. Ahmad Tubagus Surur, M. Ag selaku Ketua Jurusan Syariah STAIN Pekalongan
3. Bapak H. Ahmad Rosyid, M. Si selaku ketua Program studi DIII Perbankan Syariah STAIN Pekalongan
4. Ibu Siti Aminah Chaniago, M. Si selaku dosen wali. Bapak H. Saif Askari S.H M.H dan Bapak Ali Amin Isfandiar M. Ag yang telah membimbing saya dalam mengerjakan Tugas Akhir sampai selesai dengan penuh kesabaran dan ketelitian

5. Para dosen staf pengajar di STAIN Pekalongan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat
6. Para staf dan jajaran Kopena Pekalongan, khususnya Bapak Muhammad Akyaz, S. E selaku bagian Kepala Devisi Operasional, ibu Ajeng selaku Costumer Service, yang telah membantu saya dengan meluangkan waktu memberikan informasi terkait Tugas Akhir ini sampai selesai
7. Yang tercinta, Bapak, Ibu, Kakak, Adik dan yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini
8. Semua teman DIII Perbankan Syariah STAIN Pekalongan khususnya kelas PBS C angkatan 2012
9. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu
10. Dalam penyusunan Tugas Akhir ini penulis telah berusaha semaksimal mungkin penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini, oleh karena itu berbagai saran dan kritikan akan penulis terima dengan senang hati.

Akhirnya penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu Perbankan syariah . amin

Pekalongan, 12 Oktober 2015

Penulis



Marlinda Erwanti
NIM. 2012112076

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN NOTA PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x

BAB I	PENDAHULUAN	
	A. Latar Belakang.....	1
	B. Rumusan Masalah.....	4
	C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
	D. Penegasan Istilah	5
	E. Telaan Pustaka	7
	F. Metode Penelitian.....	19
	G. Sisitematika Pembahasan	24
BAB II	LANDASAN TEORI	
	A. Pengertian Pembiayaan Musyarakah.....	25
	1. Pengertian Musyarakah.....	25
	2. Landasan Syariah Musyarakah	25
	3. Rukun dan Syarat Musyarakah	27
	4. Skema Musyarakah	29
	B. Pembiayaan Bermasalah	29
	1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah	29

2. Jenis-Jenis Pembiayaan Bermasalah.....	30
3. Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah	32
C. Hak Tanggungan.....	33
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	33
2. Sifat-Sifat Hak Tanggungan.....	35
3. Objek Hak Tanggungan	37
4. Eksekusi Hak Tanggungan.....	40

BAB III PROFIL KOPENA PEKALONGAN

A. Profil Kopena Pekalongan	43
1. Latar Belakang Kopena Pekalongan	43
2. Visi dan Misi Kopena Pekalongan.....	43
B. Organisasi Kopena Pekalongan	44
C. Susunan Pengurus, Pengawas, Penasihat, dan Pos Pelayanan Kopena Pekalongan	45
D. Manajemen Kopena Pekalongan	46
E. Pelayanan	47
F. Penyertaan Kopena Pekalongan	49
G. Prestasi dan Penghargaan	49
H. Alamat Kantor Kopena	50
I. Produk-Produk Kopena Pekalongan.....	51
J. Pembiayaan Musyarakah Bermasalah	55

**BAB IV MEKANISME EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN
MUSYARAKAH BERMASALAH di KOPENA PEKALONGAN PERIODE
2012-2014**

A. Upaya Penanganan Pembiayaan Bermasalah di Kopena Pekalongan...	56
B. Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Permasalahan di Kopena Pekalongan Periode 2012-2014.....	67

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	74
B. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Koperasi Pemuda Buana (Kopena) adalah salah satu Koperasi Syariah yang berkembang di kota Pekalongan. Salah satu kegiatan koperasi syariah yaitu melakukan simpan panjam, artinya, koperasi syariah juga melakukan kegiatan seperti bank syariah, yaitu menyalurkan dan menghimpun dana dari masyarakat.¹

Musyarakah merupakan salah satu produk penyaluran dana dimana Kopena Pekalongan membiayai sebagian kebutuhan modal kerja nasabah dengan menggunakan metode bagi untung dan rugi (*gross profit and loss sharing*) berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. *Musyarakah* dapat digunakan dalam berbagai macam model usaha yang indikasinya bermuara untuk menghasilkan keuntungan (*profit*).²

Pembiayaan dalam prinsip syariah yang diberikan oleh bank maupun koperasi simpan pinjam mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya pihak koperasi harus memperhatikan asas-asas pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank maupun koperasi.

¹ Herman Darmawi, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2012), hlm. 45.

² Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bp. Muhammad Akyaz, S. E. Selaku Kepala Devisi Oprasional di Kopena Pekalongan pada tanggal 16 Maret 2015 pukul 11:00.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan, lembaga keuangan maupun Koperasi harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha nasabah debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian pembiayaan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan pinjamannya, agunan dapat berupa barang, proyek atau pun tanah.

Namun, kemungkinan pembiayaan bermasalah pasti ada. Dalam hal ini Kopena Pekalongan melakukan antisipasi dengan memberikan keringanan berupa penambahan jangka waktu angsuran terutama bagi nasabah yang terkena musibah atau hambatan.

Bahaya yang timbul dari pembiayaan bermasalah adalah tidak terbayarnya kembali pembiayaan tersebut, baik sebagian maupun seluruhnya. Dampak pembiayaan bermasalah yang ditimbulkan tersebut, menguatkan keharusan pihak lembaga keuangan maupun koperasi untuk berusaha menyelesaikannya.³

Salah satu penyebab pembiayaan bermasalah adalah pertama dari nasabah itu sendiri (debitur), namun bisa jadi karena kesalahan dari pihak kreditur (*human error*) atau salah menganalisa pada saat menganalisis pemberian pembiayaan.⁴ Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya. Di dalam pasal 6

³ Lukman Nendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Bogor : Ghalia Indo, 2005), hlm. 5.

⁴ Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bp. Muhammad Akyaz, S. E. Selaku Kepala Devisi Oprasional di Kopena Pekalongan pada tanggal 16 Maret 2015 pukul 11:00.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁵

Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi pembiayaan yang diberikan kepadanya, sesuai dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati bersama.⁶

Dalam studi pendahuluan yang dilakukan oleh peneliti di Kopena Pekalongan terkait mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah, terdapat 4 (empat) orang nasabah yang di eksekusi jaminannya dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun terakhir pada pembiayaan *musyarakah*.⁷

Data yang diperoleh dari Kopena Pekalongan pada pembiayaan *musyarakah* adalah jumlah nasabah pada tahun 2012 sebanyak 620 orang, dan yang bermasalah 1,4 %, tahun 2013 jumlah nasabah pembiayaan *musyarakah* adalah 754 orang, pembiayaan bermasalah sebesar 1,24%, sedangkan pada tahun 2014 jumlah nasabah sebanyak 824 orang dan bermasalah sebesar 1,13%.

⁵ Mulyadi Kartini & wijaya Gunawan, *Hak Tanggungan*, cet ke-2, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2005), hlm. 16.

⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hlm. 68.

⁷ Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bp. Muhammad Akyaz, S. E. selaku Kepala Divisi Operasional di Kopena Pekalongan tanggal 7 april 2015 pukul 10:30.

Mengacu pada uraian latar belakang di atas, maka penulis ingin mengadakan penelitian dengan mengangkat judul “**Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Bermasalah di KOPENA Pekalongan Periode 2012-2014**”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang di atas dalam penelitian ini penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

Bagaimana mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah di Kopena Pekalongan periode 2012-2014 ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Pada dasarnya tujuan penelitian ini adalah untuk memperoleh gambaran mengenai mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah di Kopena.

Penelitian bertujuan untuk:

Untuk mengetahui mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah yang dilakukan di Kopena Pekalongan.

2. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian ini adalah :

a. Secara Teoritis

Menambah pengetahuan mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah di Kopena, sebagai bahan informasi dan referensi bagi mahasiswa dan semua pihak yang membutuhkan.

b. Secara Praktis

Untuk memenuhi persyaratan kelulusan program study D3 Perbankan Syariah dan gelar Ahli Madya PBSi di STAIN Pekalongan.

D. Penegasan Istilah

1. Mekanisme

adalah cara kerja atau totalitas alur kerja atau totalitas alur kerja yang ditempuh dalam pelaksanaan suatu pekerjaan dalam suatu organisasi.⁸

Mekanisme yang dimaksud dalam penelitian ini adalah cara kerja yang di dalamnya tercakup prosedur dan proses suatu kegiatan eksekusi hak tanggungan.

⁸ M. Kasmir Ibrahim, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (surabaya : Pustaka Tinta Mas, 1994), hlm. 134

2. Eksekusi

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman peradilan atau penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan.⁹

3. Hak Tanggungan

Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah untuk pelunasan hutang.¹⁰

4. Pembiayaan Bermasalah (*Non Performing Finance*)

Suatu keadaan dimana nasabah atau debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya terhadap lembaga keuangan syariah sesuai dengan akad perjanjian.¹¹

5. Kopena

Kopena adalah koperasi Pemuda Buana. Dalam hal ini Kopena sebagai tempat studi kasus penelitian yang dibuat penulis.

E. Telaah Pustaka

1. Kerangka Landasan Teori

a. Pengertian *Musyarakah*

Secara etimologi, *asy-syirkah* berarti percampuran, yaitu percampuran antara sesuatu dengan yang lainnya, sehingga sulit

⁹ Subekti, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1980), hlm.42

¹⁰ Mulyadi Kartini & Wijaya Gunawan, *Hak Tanggungan*, cet ke-2, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2005), hlm. 10.

¹¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta : Kencana, 2005), hlm 62

dibedakan. *Asy-syirkah* termasuk salah satu bentuk kerja sama dagang dengan rukun dan syarat tertentu, yang dalam hukum positif disebut dengan perserikatan dagang. Sedangkan menurut *terminologi* atau istilah, *syirkah* adalah keikutsertaan dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu dengan sejumlah modal yang ditetapkan berdasarkan perjanjian untuk bersama-sama menjalankan suatu usaha dan pembagian keuntungan atau kerugian ke dalam bagian yang ditentukan. Atau bisa dikatakan suatu akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.¹²

b. Penyelamatan terhadap pembiayaan macet dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1) *Rescheduling*

a) Memperpanjang jangka waktu

Dalam hal ini debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu pembiayaan misalnya perpanjangan jangka waktu pembiayaan dari enam bulan menjadi satu tahun sehingga debitur mempunyai waktu lebih lama untuk mengembalikannya.

¹² Isriani Hardini, *Kamus Perbankan Syariah*, (Bandung, kiblata, 2007), Hlm. 45

b) Memperpanjang jangka waktu angsuran

Memperpanjang angsuran hampir sama dengan jangka waktu pembiayaan. Dalam hal ini jangka waktu angsuran pembiayaannya diperpanjang pembayarannya misalnya dari 36 kali menjadi 48 kali dan hal itu tentu saja jumlah angsuranpun menjadi mengecil seiring dengan penambahan jumlah angsuran.

2) *Reconditionig*

Dengan cara mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti kapasitas bagi hasil.

3) *Restructuring*

a) Dengan menambah jumlah pembiayaan

b) Dengan menambah *equity*

4) Kombinasi

Merupakan kombinasi dari ketiga jenis diatas yaitu *Reschedulling, restructuring dan reconditioning*

5) Penyitaan jaminan

Penyitaan jaminan merupakan jalan terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua hutangnya.¹³

¹³ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2002), hlm. 315.

c. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan), menurut ketentuan ini cara eksekusi pada prinsipnya dilakukan menggunakan 3 macam yaitu :

1) *Titel Eksekutorial*

Yaitu berdasarkan “demi keadilan berdasarkan ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan hukum acara perdata. Jenis eksekusi ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai hukum tetap.

2) Eksekusi atas kekuasaan sendiri

Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjikan dalam perjanjian sebelumnya, menurut pasal 20 ayat (1) huruf (a) pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

3) Eksekusi dibawah tangan

Eksekusi objek hak tanggungan diatur dalam pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Inti dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan akan

memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak.¹⁴

2. Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian-penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya perlu dikemukakan sebagai bahan perbandingan dengan penelitian yang dilakukan penulis, dimana banyak strategi yang dilakukan koperasi syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah, seperti penelitian yang dilakukan oleh :

Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Miridho tentang “*Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus Pada Produk Pembiayaan Griya iB Khasanah BNI Syariah Pekalongan)*”, dengan menggunakan metode deskriptif dan metode analisis menyimpulkan bahwa eksekusi yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah lebih mengacu terhadap eksekusi dibawah tangan, karena jika eksekusi tersebut melalui pelelangan maka akan merugikan nasabah apabila tidak mendapatkan harga jual yang tinggi.¹⁵

Penelitian yang dilakukan oleh Laela Fitriani tentang “*Mekanisme Pelelangan Atas Non Performing Finance di Bank Syariah Mandiri Pekalongan*”, ia menggunakan metode deduktif dan induktif, menyimpulkan bahwa pelelangan agunan yang diterapkan oleh Bank

¹⁴ www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusihaktanggungan, 15 April 2015.

¹⁵ Muhammad Miridho, *Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Study Kasus Pada Produk Pembiayaan Griya iB Khasanah BNI Syariah Pekalongan)*, (Pekalongan : STAIN, 2012), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

Syariah Mandiri tetap memperhatikan hak nasabah dengan mengupayakan langkah *rescheduling*, *restructuring* dan *reconditioning* terlebih dahulu, tetapi apabila terpaksa dilakukan eksekusi dan dilelang pihak BSM menggunakan jasa KPKNL Pekalongan untuk melelang agunan nasabah tersebut. Apabila hasil jual agunan tersebut tersisa maka akan dikembalikan ke pihak nasabah tetapi apabila masih kurang dari kewajiban tersebut itu masih menjadi kewajiban nasabah.¹⁶

Penelitian Chaerul Umam meneliti tentang “*Mekanisme Penanganan Pembiayaan Macet*”, menggunakan metode induktif. Penelitiannya menyimpulkan bahwa dalam hal pembiayaan bermasalah, pihak bank perlu melakukan penanganan sehingga tidak menimbulkan kerugian.¹⁷

Penelitian yang dilakukan oleh Cundriani tentang “*Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Hak Tanggungan Dan Penyelesaiannya Di BMT Bahtera Pekalongan Pada Tahun 2009*”, dengan metode analisis deskriptif, menyimpulkan bahwa apabila pembiayaan yang diberikan mengalami kemacetan, maka langkah yang dilakukan untuk penyelesaian pembiayaan tersebut beragam, apabila masih dapat diselamatkan maka dilakukan dengan cara penyehatan/ revitalisasi, tetapi apabila pembiayaan tersebut sudah tidak dapat diselamatkan kembali maka tindakan akhir yang dilakukan BMT Bahtera adalah melakukan eksekusi terhadap

¹⁶ Laela Fitriani, *Mekanisme Pelelangan Atas Non Performing Finance di Bank Syariah Mandiri Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

¹⁷ M Chaerul Umam, *Mekanisme Penanganan Pembiayaan Macet di Perusahaan FIF Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

jaminan pembiayaan yang telah dijamin oleh nasabah, apabila cedera janji maka pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.¹⁸

Penelitian yang dilakukan oleh Dewi Masitoh tentang "*Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di UJKS BMT Mitra Umat Pekalongan 2010*", menggunakan metode induktif, menyimpulkan bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan dengan cara melakukan peninjauan langsung, pemberian surat pemberitahuan, pemberian surat teguran, pemberian keringanan. Penyelamatan-penyelamatan pembiayaan diatas dilakukan terhadap pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor internal, sedangkan faktor eksternal seperti bencana alam, penyelamatan yang dilakukan BMT adalah pemberian keringanan berupa penyelamatan pokok pinjaman saja tanpa disertai bagi hasil.¹⁹

Penelitian yang dilakukan oleh Noor Siti Hana tentang "*Mekanisme Penyelesaian Sengketa jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Bahtera Pekalongan*", menggunakan metode deskriptif, menyimpulkan bahwa mekanisme penyelesaian sengketa jaminan pada pembiayaan murobahah memiliki dua alternatif jalur penyelesaian, yaitu jalur litigasi dengan melibatkan badan

¹⁸ Cundriani, *Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Hak Tanggungan Dan Penyelesaiannya di BMT Bahtera Pekalongan Pada Tahun 2009*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

¹⁹ Dewi Masitoh, *Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di UJKS BMT Mitra Umat*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

hukum dan jalur non litigasi dengan menempuh cara-cara yang berupa musyawarah negosiasi dan mediasi.²⁰

Sulachudin, meneliti tentang "*pembiayaan bermasalah atau Non Performing Loan (NPL) Di BSM*", ia menggunakan metode induktif, diakhir penelitiannya ia menyimpulkan bahwa dalam penyelesaian pembiayaan di BSM yaitu dengan melakukan perbaikan akad kembali (remidial) dilakukan *Rescheduling*. Dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah di BSM yaitu dengan melakukan perbaikan akad (remidial) dilakukan *rescheduling* (menjadwal kembali jangka waktu angsuran serta memperkecil jumlah angsuran), dilakukan *reconditioning* (memperkecil margin keuntungan bagi hasil).²¹

M. Risqon meneliti tentang "*Kajian Tentang Penilaian Jaminan Sebagai Prinsip Prudential Banking Terhadap Pembiayaan Pada BMT Bahtera Pekalongan*", dengan metode deskriptif, menurut hasil penelitian ini bahwa pemakaian jaminan (*collateral*) pembiayaan di BMT Bahtera Pekalongan merupakan salah satu konsep analisis pembiayaan dalam rangka kehati-hatian BMT dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah pembiayaan BMT Bahtera Pekalongan dengan menerapkan batas maksimal 50-60% dari pembiayaan yang diberikan sebagai antisipasi

²⁰ Noor Siti Hana, *Mekanisme Penyelesaian Sengketa Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Bahtera Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2009), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

²¹ Shulachudin, *Pembiayaan Bermasalah atau Non Performing loan/NPL di Bank Syariah Mandiri*, (Pekalongan : STAIN, 2008), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

tingkat resiko yang akan timbul dan mengcover nilai pembiayaan tersebut.²²

Menurut penelitian yang dilakukan oleh Ari Setiawan tentang "*Mekanisme Pembiayaan Murabahah Di BNI Syariah Cabang Pekalongan*", menggunakan metode deskriptif, menyimpulkan untuk menyelamatkan pembiayaan *Murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar, BNI Syariah cabang Pekalongan menggunakan cara menjangka kembali waktu atau jadwal angsuran (*rescheduling*), atau memperkecil keuntungan yang harusnya diperoleh (*reconditioning*) atau dilakukan pengalihan dalam bentuk *Al-Qordul Hasan*.²³

M. Mughni meneliti tentang "*kebijakan penyelamatan pembiayaan bermasalah*", menggunakan metode analisis data induktif. Dalam penelitiannya menyimpulkan penyelamatan pembiayaan bermasalah menggunakan cara penjadwalan kembali, pembiayaan kembali dan penataan kembali. Dari ketiga cara tersebut, BNI Syariah dalam menangani pembiayaan bermasalah lebih menekankan dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan pembiayaan atau melunasi pembiayaan.²⁴

²² M. Risqon, *Penilaian Jaminan Sebagai Prinsip Prudential Banking Terhadap Pembiayaan Pada BMT Bahtera PKL*, (Pekalongan : STAIN, 2008), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

²³ Ari Setiawan, *Mekanisme Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2008), Tugas Akhir Tidak diterbitkan.

²⁴ M. Mughni, *Kebijakan Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus di BNI Syariah*, (Pekalongan : STAIN, 2006), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu yang pernah dilakukan, penulis sangat tertarik untuk meneliti Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Bermasalah di Kopena Pekalongan Periode 2012-2014, hal ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana mekanisme eksekusi hak tanggungan yang dilakukan di Kopena Pekalongan, yang sebelumnya belum pernah diteliti.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya adalah, penelitian sebelumnya hanya membahas tentang pembiayaan bermasalah, eksekusi hak tanggungan pada produk griya iB Hasanah di BNI Syariah, sedangkan penelitian yang penulis lakukan adalah membahas tentang mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah bermasalah di Kopena Pekalongan periode 2012-2014.

Tabel 1.1
Tabel hasil penelitian terdahulu

No	Peneliti dan Tahun	Judul	Metode Penelitian	Hasil	Sumber
1.	Muhammad Miridho (2012)	Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bermasalah (Study Kasus Pada Produk Pembiayaan Griya iB Khasanah BNI Syariah Pekalongan)	Metode deskriptif dan metode analisis	Pada penelitian ini menjelaskan bahwa eksekusi yang dilakukan oleh pihak BNI Syariah lebih mengacu terhadap eksekusi di bawah tangan agar tidak merugikan kedua belah pihak.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan
2.	Laela Fitriani (2010)	Mekanisme Pelelangan Atas <i>Non Performing Finance</i> di Bank Syariah Mandiri Pekalongan	Metode deduktif dan induktif	Dalam mengatasi pembiayaan bermasalah pihak BSM tetap memperhatikan hak nasabah, dengan mengupayakan langkah 3R apabila terpaksa dieksekusi pihak BSM menggunakan jasa KPKNL pekalongan.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan
3.	M Chaerul Umam (2010)	Penanganan Pembiayaan Macet di Perusahaan FIF Pekalongan	Metode Induktif	Menyimpulkan bahwa dalam hal pembiayaan bermasalah pihak bank perlu melakukan penanganan sehingga tidak menimbulkan kerugian.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan

No	Peneliti dan Tahun	Judul	Metode Penelitian	Hasil	Sumber
4.	Cundriani (2010)	Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Hak Tanggungan Dan Penyelesaiannya di BMT Bahtera Pekalongan Pada Tahun 2009	Metode Analisis deskriptif	Menurut hasil penelitian ini apabila pembiayaan tersebut bermasalah maka pihak BMT Bahtera melakukan beberapa cara apabila masih bisa diselamatkan, maka dilakukan dengan cara penyehatan tetapi apabila sudah tidak bisa diselamatkan maka penyelesaiannya dengan hak tanggungan.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan
5.	Dewi Masitoh (2010)	Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di UJKS BMT Mitra Umat Pekalongan	Metode Induktif	Menyimpulkan bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan dengan cara melakukan peninjauan langsung, pemberian surat pemberitahuan dan surat teguran.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan
6.	Noor Siti Hana (2009)	Mekanisme Penyelesaian Sengketa jaminan Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Bahtera Pekalongan	Metode Induktif	Dalam penelitian ini menyimpulkan bahwa dalam penyelesaian sengketa jaminan pada pembiayaan <i>murabahah</i> di BMT Bahtera memiliki dua jalur alternatif yaitu jalur litigasi dan non litigasi.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan
7.	Shulachudin (2008)	Pembiayaan Bermasalah atau <i>Non Performing Loan (NPL)</i> di Bank Syariah Mandiri.	Metode Induktif	Hasil penelitian ini adalah dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan melakukan perbaikan akad (<i>remedial</i>) dilakukan <i>Rescheduling</i> dan <i>reconditioning</i> .	Tugas Akhir STAIN Pekalongan

No	Peneliti dan Tahun	Judul	Metode Penelitian	Hasil	Sumber
8.	Muhammad Riskon (2008)	Kajian Tentang Penilaian Jaminan Sebagai Prinsip <i>Prudential Banking</i> Terhadap Pembiayaan Pada BMT Bahtera Pekalongan	Metode Deskriptif	Menurut hasil penelitian ini penilaian jaminan sebagai prinsip <i>Prudential Banking</i> merupakan suatu konsep kehati-hatian BMT dalam meminimalisir resiko yang akan timbul, batas maksimal dari nilai agunan adalah 50-60% dari pembiayaan yang diberikan.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan
9.	Ari Setiawan (2008)	Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> di BNI Syariah Cabang Pekalongan	Metode Deskriptif	Hasil penelitian ini adalah bagi nasabah yang tidak mampu membayar lagi kewajibannya terhadap Bank, maka BNI Syariah menggunakan cara menjangka kembali waktu atau jadwal angsuran, memperkecil keuntungan atau dilakukan pengalihan dalam bentuk <i>Al-Qordul Hasan</i> .	Tugas Akhir STAIN Pekalongan
10	M. Mughni (2006)	Kebijakan Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus Di BNI Syariah	Metode Analisis Data Induktif	Penyelamatan pembiayaan bermasalah dengan cara <i>Rescheduling, Reconditioning</i> dan <i>Restructuring</i> untuk nasabah yang tidak mampu menyelesaikan pembiayaannya.	Tugas Akhir STAIN Pekalongan

F. Metode Penelitian

Metode penelitian dalam Tugas Akhir ini terbagi dalam beberapa kelompok bagian antara lain :

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian Studi Pustaka (*library research*) yaitu kegiatan penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari dan membaca literatur-literatur yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan.²⁵ Dengan pendekatan kualitatif yaitu pendekatan yang lebih menekankan pada analisisnya pada proses penyimpulan deskriptif serta analisis terhadap dinamika hubungan antara dokumen-dokumen yang diperoleh dengan menggunakan logika ilmiah. Dalam hal ini penulis akan mengadakan penelitian di Koperasi Pemuda Buana (Kopena) Pekalongan tentang mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah.

2. Sumber Data

Sumber Data adalah subjek dimana data-data diperoleh.²⁶ Dalam Tugas Akhir ini untuk mencapai tujuan penelitian diperlukan data sebagai berikut :

a) Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data utama yang diperoleh secara langsung dari sumber asli tanpa melalui perantara.²⁷ Sumber data

²⁵ Hadari, Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta : Gajah Mada University, Press, Cet ke-6, 1991), hlm. 3.

²⁶ Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. (Yogyakarta : Rieneka Cipta, 1993), hlm. 182.

primer dalam penelitian ini adalah data-data yang diperoleh dari dokumen-dokumen di Kopena Pekalongan yaitu dokumen-dokumen mengenai mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah periode 2012-2014.

b) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber data yang secara tidak langsung berkaitan dengan penelitian ini.²⁸ Dalam penelitian ini sumber data sekunder adalah referensi pustaka, yaitu referensi yang memuat berbagai informasi tertulis dari data-data yang diperoleh di Koperasi Pemuda Buana Pekalongan, yaitu data-data mengenai penyelesaian dan mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah. Selain itu peneliti juga menggali data yang diperoleh dari sumber-sumber lain seperti buku-buku yang berjudul hak tanggungan, artikel atau informasi-informasi lain yang secara erat memiliki keterkaitan dengan mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah yang akan dibahas peneliti sebagai pendukung.

3. Teknik Pengumpulan Data

a) Observasi

Observasi yaitu informasi tertentu yang diperoleh dengan baik melalui pengamatan langsung dilapangan oleh peneliti.²⁹ Metode ini

²⁷ Saifudi Azwar, *Metode Penelitian*. (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 1998), hlm. 91.

²⁸ Sanapiah Faisal, *Format-Format Penelitian Sosial*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 28.

²⁹ *ibid.*, hlm. 22.

penulis gunakan untuk memperoleh data berupa pengamatan langsung di tempat penelitian untuk memperoleh data secara nyata mengenai penanganan dan mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah di Kopena.

b) Interview

Interview yaitu pengumpulan data dengan tanya jawab dan dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penyelidikannya.³⁰ Wawancara kepada Costumer Servis yaitu Ibu Ajeng S. E untuk mendapatkan informasi tentang prosedur pembinaan yang dilakukan pihak Kopena Pekalongan kepada nasabah pembiayaan, wawancara kepada Kepala Devisi Oprasional, yaitu Bapak Muhammad Akyaz. S. E. di Koperasi Pemuda Buana (Kopena) Pekalongan untuk mendapatkan data-data mengenai penanganan pembiayaan bermasalah dan mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah.

c) Dokumentasi

Dokumentasi adalah penelitian yang dilakukan terhadap informasi yang didokumentasikan dengan gambar, tulisan dan lain-lain.³¹ Dalam hal ini data-data yang diambil berupa tulisan yang berkaitan tentang mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah.

³⁰ Sutrisnohadi, *Metodologi Research*. (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi. 1990), hlm. 183.

³¹ Husein Umar, *Research Methold Finance and Banker*. (Jakarta : PT. Remaja. 2002) hlm. 149.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian Tugas Akhir ini penulis menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif dapat diartikan sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau penelitian (seseorang, lembaga, masyarakat dan lain-lain). Pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya.³²

Dalam penelitian ini penulis berusaha untuk memaparkan mengenai mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *musyarakah* bermasalah di Kopena Pekalongan periode 2012-2014.

G. Sistematika Pembahasan

Sebagai gambaran masalah yang akan mempermudah dalam pembahasan, maka penulisan Tugas Akhir (TA) ini dibagi menjadi lima bab dan pada setiap bab terdiri dari subbab. Subbab yang satu dengan yang lain saling terkait dan berkesinambungan, saling mendukung dan menunjang sehingga pembahasan bab merupakan rangkaian pembahasan berikutnya. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut.

BAB I Pada bab ini berisi tentang penjelasan-penjelasan yang erat sekali kaitannya dengan masalah yang akan dibahas dalam Tugas Akhir ini, meliputi: (1) Latar Belakang Masalah, menerangkan kerasionalan suatu topik yang dinyatakan pada judul Tugas Akhir untuk diteliti dengan

³² Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1998), hlm. 63.

menggunakan argumentasi serta diuraikan manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian yang akan dilakukan (2) Rumusan Masalah, secara tersurat menyatakan pertanyaan-pertanyaan yang ingin dicari jawabannya, (3) Tujuan menguraikan tujuan yang ingin dicapai, (4) Kegunaan, dari hasil penelitian yang akan dilakukan, (5) Penegasan Istilah, menjelaskan istilah-istilah dalam masalah yang akan diteliti agar lebih memudahkan dalam memahami dan menghindari kesalahfahaman dalam penafsiran terhadap judul, (6) Telaah Pustaka, menyajikan penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki aspek penelitian yang sama sebagai pembanding, (7) Kerangka Teori, memberikan batasan teori yang akan digunakan dalam pembuatan Tugas Akhir ini, (8) Metodologi Penelitian, menjelaskan tata cara penelitian yang akan penulis lakukan agar memudahkan dalam proses penelitian, (9) Sistematika Pembahasan, urutan hal-hal yang dimuat dalam Tugas Akhir ini.

BAB II Landasan Teori/Kajian Pustaka, dalam bab ini terdiri dari pengertian pembiayaan *musyarakah*, landasan syariah, rukun, dan syarat *musyarakah*, pengertian pembiayaan bermasalah, faktor-faktor pembiayaan bermasalah, serta teori mengenai hak tanggungan dan eksekusi hak tanggungan. Dalam bab ini berfungsi untuk memberikan uraian teoritis tentang *musyarakah*, pembiayaan bermasalah dan eksekusi hak tanggungan.

BAB III gambaran kepada pembaca tentang Kopena Pekalongan yang meliputi : sejarah berdirinya Kopena Pekalongan, Visi dan Misi

Kopena Pekalongan, struktur organisasi, produk-produk yang ada di Kopena Pekalongan.

BAB IV Hasil penelitian tentang mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan *Musyarakah* bermasalah. Dalam bab ini berfungsi untuk menjabarkan masalah yang diteliti.

BAB V Penutup, dalam bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran-saran. Dalam bab ini berfungsi untuk memberikan inti dan uraian yang telah dijelaskan.

Daftar Pustaka yaitu bahan-bahan yang dijadikan referensi oleh penulis dari beberapa buku yang terkait dengan materi penelitian.

Lampiran-lampiran berisi tentang beberapa data yang terkait dengan objek dan materi penelitian.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pembahasan tentang mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyarakah bermasalah di Kopena Pekalongan periode 2012-2014 dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam menangani pembiayaan Musyarakah bermasalah pihak kopena tidak secara langsung melakukan eksekusi hak tanggungan/jaminan, akan tetapi pihak Kopena melakukan beberapa upaya untuk mengatasi pembiayaan bermasalah tersebut antara lain dengan melakukan tindakan :
 - a. Tindakan Penyehatan/ Penyelamatan untuk nasabah yang potensial atau mempunyai itikad baik

Adalah upaya pihak Kopena pekalongan menyelamatkan pembiayaan bermasalah dengan cara : -

- 1) Penagihan Intensif adalah penyelamatan pembiayaan yang dilakukan melalui penagihan intensif kepada nasabah agar dapat memenuhi semua kewajibannya, dilakukan secara *On the spot*

- 2) *Rescheduling* adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau mengatur kembali jangka waktunya
 - 3) *Reconditioning* adalah perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembiayaan, perubahan jangka waktu dan persyaratan lain
 - 4) *Restructuring* adalah perubahan persyaratan yang misalnya penurunan tingkat bagi hasil
- b. Melalui Cara Eksekusi Hak Tanggungan/ Jaminan melalui KPKNL

Apabila Kopena Pekalongan melakukan tindakan penyelamatan dengan cara penyehatan kembali dengan melakukan penagihan intensif (*On the spot*) dan 3R tidak berhasil, maka langkah yang harus dilakukan adalah mengeksekusi hak tanggungan/jaminan dengan cara melelang melalui KPKNL.

2. Mekanisme eksekusi hak tanggungan pada pembiayaan musyaraka bermasalah di Kopena Pekalongan

Sebelum melakukan penjualan objek hak tanggungan, Kopena Pekalongan memberikan kesempatan kepada debitur untuk mencari pembeli dan menjual objek hak tanggungan tersebut dengan pengawasan pihak Kopena Pekalongan. Penjualan di bawah tangan ini bertujuan agar tercapai harga penjualan yang tinggi. Akan tetapi, jika

nasabah lebih memilih menyerahkan kepada Kopena untuk mengurusnya, pihak Kopena Pekalongan akan mengeksekusi hak tanggungan tersebut melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

Dengan syarat pihak Kopena Pekalongan sudah memberikan surat peringatan, teguran, panggilan atau pernyataan sebanyak 3 (tiga) kali kepada nasabah, dan selanjutnya mengumpulkan berkas-berkas yang diperlukan seperti dokumen-dokumen berupa (jumlah seluruh kewajiban nasabah, fotocopy sertifikat tanah, fotocopy sertifikat hak tanggungan dan melakukan penilaian kembali atas jaminann yang akan dilelang) serta dokumen-dokumen lainnya yang selanjutnya akan dibuatkan surat permohonan lelang yang ditujukan pada KPKNL setempat oleh Kopena Pekalongan untuk melelang hak tanggungan atau jaminan tersebut.

B. Saran

Adapun beberapa saran yang diberikan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Perlu adanya perhatian lebih dari pihak Kopena Pekalongan dalam menganalisis pemberian pembiayaan untuk meminimalisir pembiayaan bermasalah

2. Perlu adanya perhatian khusus untuk tindakan pengawasan di Kopena Pekalongan dalam pembiayaan untuk menghindari pembiayaan bermasalah
3. Memperhatikan karakter dan jenis jaminan nasabah ketika menganalisis pembiayaan untuk meminimalisir kerugian
4. Perlu adanya kesadaran dalam diri nasabah untuk melakukan mengangsur kewajibannya dan mengembalikan pinjamannya agar proses eksekusi hak tanggungan tidak sampai dilakukan

DAFTAR PUSTAKA



A. Buku

- Arikunto, Suharsini. 1993. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Yogyakarta : Rieneka Cipta.
- Azwar, Saifudi. 1998. *Metode Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Faisal, Sanapiah. 1995. *Format-Format Penelitan Sosial*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Gufron, Sofiniyah. 2005. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari'ah*. Jakarta : Renaissance ITC Cempaka Mas.
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta : Prenada Media.
- J. Moleong, Lexi. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif edisi revisi*. Bandung : Remaja Rosda Karya.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta : UPP AMP YKPN.
- Subekti, 1980, *Kamus Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita.
- Isriani Hardini, 2007. *Kamus Perbankan Syariah*. Bandung. Kiblat.
- Mulyadi Kartini & wijaya Gunawan. 2005. *Hak Tanggungan*. cet ke-2. Jakarta : Kencana Prenada Media.
- Nawawi, Hadari. 1991. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta : Gajah Mada University, Press, Cet ke-6.
- Nendawijaya, Lukman. 2005. *Manajemen perbankan*. Bogor : Ghalia Indo.
- Siswanto, Sutojo. 2000. *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknik dan Kasus*. Jakarta : Damar Mulia Pustaka.
- Sutrisnohadi. 1990. *Metodologi Research* Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi.
- Umar, Husein. 2002. *Research Methold Financeand Banker*. Jakarta : PT. Remaja.
- Sofiniyah Gufron, dkk. 2005. *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syari'ah*. Jakarta : Renaissance ITC Cempaka Mas, 2005, Cet. 1

- Muhammad Syafi'i Antonio. 2001. *Bank Syariah'ah...* . Jakarta : Gema Insani Press
- Untung Budi. 2006. *Kredit perkoperasian di Indonesia*. Yogyakarta : Andi
- Hermansyah, 2005. *Hukum Perkoperasian Nasional Indonesia*, Cet. Ke-1. Jakarta : Kencana
- M. Kasmir Ibrahim. 1994. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya : Pustaka Tinta Mas
- Salim. 2004. *Pengembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Grafindo Persada
- Sutrisno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Koperas*. Bandung : Alfabeta
- Harsono Budi. 2003. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta : Sinar Grafika
- Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana

B. Hasil Penelitian

- Miridho, Muhammad, *Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus Pada Produk Pembiayaan Griya iB Khasanah BNI Syariah Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2012), Tugas Akhir tidak diterbitkan.
- Fitriani, Laela, *Mekanisme Pelelangan Atas Non Performing Finance Di Bank Syariah Mandiri Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.
- Chaerul, M. Umam, *Mekanisme Penanganan Pembiayaan Macet di Perusahaan FIF Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.
- Cundriani, *Pembiayaan Bermasalah Dengan Menggunakan Hak Tanggungan Dan Penyelesaiannya di BMT Bahtera Pkl Pada Tahun 2009*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.
- Masitoh, Dewi, *Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di UJKS BMT Mitra Umat*, (Pekalongan : STAIN, 2010), Tugas Akhir tidak diterbitkan.
- Siti, Noor Hana, *Mekanisme Penyelesaian Sengketa Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT Bahtera Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2009) Tugas Akhir tidak diterbitkan.

Shulachudin, *Pembiayaan Bermasalah atau Non Performing loan/NPL di Bank Syariah mandiri*, (Pekalongan : STAIN, 2008), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

Risqon, M, kajian tentang “*Penilaian Jaminan Sebagai Prinsip Prudential Banking Terhadap Pembiayaan Pada BMT Bahtera PKL*”, (Pekalongan :STAIN, 2008), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

Setiawan, Ari, *Mekanisme Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Pekalongan*, (Pekalongan : STAIN, 2008), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

Mughni, M, *Kebijakan Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah Studi Kasus di BNI Syariah*, (Pekalongan : STAIN, 2006), Tugas Akhir tidak diterbitkan.

C. Hasil Wawancara

Data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan Bp. Muhammad Akyaz, S. E. Selaku Kepala Divisi Oprasional di Kopena Pekalongan.

Data dokumen Kopena Pekalongan

Wawancara dengan Ibu Ajeng , S. E. Selaku Costumer service di Kopena Pekalongan.

Wawancara dengan Bp. Muhammad Arifin, S. E. Selaku Kepala Pimpinan di Kopena Cabang Peralang.

D. Internet

www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusihaktanggung 15 April 2015.

www.hukumeksekusi.com/2010/06/15/eksekusihaktanggung 31 Agustus 2015.

<https://id.m.wikipedia.org/wiki/lelang> 1 september 2015



Nomor : 031 / Sekr / A / X / 2015
Hal : **SURAT KETERANGAN**

Pekalongan, 19 Oktober 2015

Kepada Yth.
Bpk/ Ibu Ketua Jurusan Ekonomi
Ub.Kaprodi.D3 Perbankan Syariah
STAIN Pekalongan
Di-
PEKALONGAN

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan memanjatkan Puji syukur kehadirat Allah SWT. kami Manajemen Koperasi Pemuda Buana (KOPENA) memberikan keterangan kepada mahasiswa yang tersebut di bawah ini yaitu :

Nama : Marlinda Erwanti
NIM : 2012112076
Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Benar-benar telah melaksanakan Penelitian/Study Kasus di KOPENA Kota Pekalongan guna penyusunan Tugas Akhir (TA) dengan judul "***Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan pada Pembiayaan Masyarakat bermasalah (Studi Kasus pada Koperasi Pemuda Buana Kota Pekalongan periode 2012-2014)*** Demikian Surat Keterangan ini disampaikan dan atas kerja samanya kami ucapkan terima kasih.

***Wallahul Muwafiq Ila Aqwaamith Thorieq
Wassalamu'alaikum Wr.Wb.***

Koperasi Pemuda Buana



Rizki Ira Rahmawati, SE
Kabag. SDM

**PENGUMUMAN LELANG PERTAMA
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Nomor :

Menunjuk Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor : 4 Tahun 1996, dengan ini Koperasi Pemuda Buana (KOPENA) yang berkedudukan dan berkantor pusat di Jalan HOS Cokroaminoto No. 77 Kota Pekalongan, dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) Wilayah Pekalongan, akan melakukan penjualan dimuka umum (lelang), terhadap :

1. Sebidang Tanah berikut Bangunan di atasnya tersebut dalam SHM No., Luas : +/- m2 tercatat atas nama :, terletak di Desa / Kelurahan Kecamatan Kab / Kota; (Dengan Harga Limit : Rp. dan Uang Jaminan : Rp.);
2. Sebidang Tanah berikut Bangunan di atasnya tersebut dalam SHM No., Luas : +/- m2 tercatat atas nama :, terletak di Desa / Kelurahan Kecamatan Kab / Kota; (Dengan Harga Limit : Rp. dan Uang Jaminan : Rp.);

Yang akan dilaksanakan pada :

Hari / Tanggal :
J a m :
Tempat : Kantor KPKNL Pekalongan— Jln. Sriwijaya Pekalongan;

Syarat – syarat :

1. Peserta Lelang diwajibkan menyetor uang jaminan sebesar pada nomor urut Pengumuman tersebut diatas, ke Rekening KPKNL Pekalongan No. pada Bank BNI 46 Cabang Pekalongan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang;
2. Bagi Pemenang Lelang yang ditunjuk, wajib melunasi pembayaran secara tunai;
3. Bagi Peserta yang tidak ditunjuk sebagai Pemenang, uang jaminan dikembalikan dengan cek tunai tanpa potongan;
4. Penjelasan lebih lanjut dapat menghubungi Panitia Lelang;

Pekalongan, 2014.—
Koperasi Pemuda Buana (KOPENA)
Pekalongan,

Ttd.

PANITIA LELANG

Nomor :
 Lampiran : 1 (satu) bendel
 Perihal : Permohonan Lelang Berdasarkan Hak Tanggungan Peringkat I.-----

K e p a d a
 Yth. Kepala Kantor
 Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)
 Wilayah Pekalongan
 Jln. Sriwijaya
 Di – **PEKALONGAN**

Dengan hormat,

Dengan ini kami mengajukan Permohonan Lelang Berdasarkan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas debitur-debitur kami, sebagai berikut :

No.	Nama Debitur dan Alamat	Jumlah Kewajiban	Lampiran Persyaratan Lelang	Keterangan
1	SUGENG HANDOKO, Bertempat tinggal di	Rp. per	1. Fotocopy Akad No. tanggal	Jaminan Berupa Tanah dan Bangunan;
			2. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : tanggal	
			3. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. / Desa	
			4. Fotocopy Surat Peringatan / Teguran;	
2	NURSALAM, Bertempat tinggal Bertempat tinggal di	Rp. per	5. Fotocopy Akad No. tanggal	Jaminan Berupa Tanah dan Bangunan;
			6. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : tanggal	
			7. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. / Desa	

			1. Fotocopy Surat Peringatan / Teguran;	
3			8. Fotocopy Akad No. tertanggal 9. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat I Nomor : tanggal 10. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. / Desa 1. Fotocopy Surat Peringatan / Teguran;	Jaminan Berupa Tanah dan Bangunan;

Dan sebagai persyaratan Pemohon Lelang kami lampirkan :

- a) Surat Pernyataan Bertanggung Jawab, bila ada perlawanan / Gugatan;
- b) Fotocopy Surat Kuasa dari Pengurus KOPENA untuk Kadiv Operasional;
- c) Fotocopy Surat Keputusan Kepala Divisi Operasional Koperasi Pemuda Buana (KOPENA) Pusat Pekalongan;

Demikian permohonan kami dan atas perkenannya diucapkan terima kasih.-----

Pekalongan,

Hormat kami,

.....
Kadiv. Operasional

FORMULIR PERMOHONAN PEMBIAYAAN

alangan,

ada Yth. :

- Harap Dilampiri :**
- Fotocopy Identitas (KTP)
 - Fotocopy KK (Kartu Keluarga)
 - Fotocopy Akte Nikah
 - FC. Surat Jaminan (Sertifikasi, BPKB, KIP, Dll.)
 - Data Keuangan (Neraca, Laba/Rugi, dsb.)

GURUS / MANAJER KOPENA

bertanda tangan di bawah ini :

DATA PEMOHON					
Nama Lengkap / NIA			9. No. KTP/SIM		
			10. No. KTP/SIM Suami/Isteri		
Nama Isteri / Suami / NIA			11. Agama		
Tempat / Tgl. Lahir			12. Jumlah Tanggungan		
Nomor Lengkap Sekarang			13. No. Telp. Rumah / HP		
Status Tempat Tinggal	Pribadi	Keluarga	Sewa / Kontrak	Dinas	
Pekerjaan					
Nomor Kantor			14. No. Telp. Kantor		
Nomor Usaha					

an ini mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan dengan perincian :

RINCIAN PENGGUNAAN DANA PINJAMAN						
Untuk Modal Usaha	Rp.		Keperluan :			
	Terbilang :					
Untuk Investasi	Rp.		Keperluan :			
	Terbilang :					
Masa Waktu	Angsuran		Bulan			
	Tempo		Bulan			
	Cek / Bilyet Giro (BG)		Tgl. Jatuh Tempo		Bank	
Jenis Jaminan	Sertifikat	Lokasi			Luas	
	BPKB	Jenis		Nopol		Tahun
	KIP	Lokasi Pasar				

di bahan pertimbangan, terlampir data keuangan / usaha dan dokumen sebagai berikut :

REKAPITULASI KEUANGAN			
pendapatan / perbulan		1. Biaya Rumah Tangga	
pendapatan Suami / Isteri		2. Biaya Pendidikan	
pendapatan / Penjualan		3. Pembelian Bahan Baku	
pendapatan Lain		4. Biaya Operasional	
.....		5. Biaya Lain - lain	
TOTAL PEROLEHAN		TOTAL PENGELUARAN	
TOTAL PENDAPATAN BERSIH			

an permohonan ini saya sampaikan, dan atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

kami ;

Mengetahui,

Referensi / Penjamin

.....
Tanda tangan Pemohon

.....
Suami / Isteri

.....

Diisi oleh Petugas

ujui / Ditolak Permohonan Pembiayaan Rp.

urutan / Tempo :

asa Waktu : Bulan

urutan Per Bulan : Pokok Rp.

: Jasa/Nisbah Rp.

ministrasi / Ujroh : Rp.

Notaris : Rp.

KEMENTERIAN AGAMA
 SEKOLAH TINGGI AGAMA ISLAM NEGERI
 (STAIN) PEKALONGAN
 JURUSAN SYARI'AH

Jl. Kusuma bangsa No. 9 Telp. (0285) 412575 Pekalongan

BLANKO KEGIATAN PEMBIMBINGAN TUGAS AKHIR
 PRODI DIII PERBANKAN SYARI'AH

Tahun Akademik : 2014 / 2015

Judul Tugas Akhir

Mekanisme Eksekusi Hak Tambungan Pada
 Pembiayaan Musyarakah Bermodal
 Di KDPENA Pegalangan Periode
 2012-2014

Nama : Marlinda Erwanti













NIM : 2012 112 076

Pembimbing I : Dr. Saif Askan, SH, MH

Pembimbing II : Dr. Ali Amin Isfandrar, M. Ag

Waktu Pembuatan

..... s/d

NO	TANGGAL KONSULTASI	MATERI KONSULTASI	TANGGAL ACC	TANDA TANGAN	
				PEMBIMBING I	PEMBIMBING II
1	4 Juni 2015	Proposa			
2		Proposa			
3	8 Agustus 2015	Bab 1 - 2			
4	18 Agustus 2015	Bab 3			
5		Bab 4			
6	13 Desember 2015	Bab 5			
7					
8					
9					
10					

Dikembalikan ke jurusan :
 Tanggal :
 Penerima :
 Paraf :
 Pekalongan,
 Mengetahui,
 Pembimbing I
 Pembimbing II

..... NIP.
 NIP.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Marlinda Erwanti
Nama Orang Tua : Bapak Amin
Ibu Kholidah
Alamat : Desa Kebagusan Pulo Rt 30 Rw 05 Kecamatan Ampelgading,
Kabupaten Pematang
Tempat, Tanggal, Lahir : Pematang, 25 April 1994
Agama : Islam
Status : Belum Menikah
Jenjang Pendidikan : SDN 02 Kebagusan (Lulus 2006)
SMP Negeri 2 Comal (Lulus 2009)
SMA Negeri 1 Pematang (Lulus 2012)

Demikian isi riwayat hidup penulis, ditulis dengan sebenar-benarnya, semoga dapat digunakan sesuai dengan keperluan yang dibutuhkan.

Hormat saya,



Marlinda Erwanti

NIM. 2012112076