

# Efektivitas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Bermasalah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Solo

DOI : 10.30595/jhes.v7i2.22583

**Dani Dwi Meylawati<sup>1</sup>, Andy Putra Wijaya<sup>2\*</sup>, Riduwan<sup>3</sup>, Mufti Alam Adha<sup>4</sup>**

Program Studi S1 Perbankan Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Ahmad Dahlan  
E-mail: andy.wijaya@pbs.uad.ac.id

## Abstrak

Pembiayaan bermasalah merupakan suatu problematika yang kerap dihadapi oleh lembaga keuangan termasuk BTN KC Syariah Solo. Oleh karena itu, BTN KC Syariah Solo mempunyai berbagai strategi untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Salah satunya yakni melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan. Eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan sebagai alternatif terakhir dalam upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas serta strategi mengatasi kendala dalam penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah di BTN KC Syariah Solo. Penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research) dengan pendekatan kualitatif deskriptif. Objek dalam penelitian ini adalah BTN KC Syariah Solo. Sumber data yang digunakan berupa data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh peneliti adalah observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi. Hasil penelitian menyatakan bahwa penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah di BTN KC Syariah Solo belum dapat dikatakan efektif. Strategi mengatasi kendala dalam penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh BTN KC Syariah Solo yakni, melakukan kunjungan ke notaris, melakukan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, bank akan tetap menjual barang jaminan sampai laku terjual dan tidak ada jangka waktunya, pihak bank berusaha untuk kooperatif dan memastikan bahwa langkah-langkah proses eksekusi sudah sesuai ketentuan hukum. Sedangkan strategi mengatasi kendala yang dilakukan oleh KPKNL yakni KPKNL mengajukan penambahan pejabat lelang sehingga pelayanan bisa maksimal, serta KPKNL bekerja sama dengan berbagai pihak untuk menyelenggarakan sosialisasi terkait tata cara permohonan lelang maupun update aturan-aturan terkait lelang.

Kata-kata kunci : Eksekusi Jaminan, Jaminan Hak Tanggungan, Pembiayaan Bermasalah.

## Abstract

*Financial institutions, including the branch office of BTN Syariah in Solo City, often face non-performing financing. One strategy the branch office of BTN Syariah in Solo City uses to resolve*

*non-performing financing is to execute the mortgage guarantee, which is carried out as the last alternative. This research aims to determine the effectiveness of strategies to overcome obstacles in implementing the execution of the mortgage guarantee for non-performing financing at the branch office of BTN Syariah in Solo City. This field research uses a descriptive qualitative approach. The object of this research is the branch office of BTN Syariah in Solo City. The primary and secondary data sources are collected through observation, interviews, documentation, and triangulation. The results state that the execution of the mortgage guarantee on non-performing financing at the branch office of BTN Syariah in Solo City has yet to be said to be effective. The strategy to overcome obstacles in implementing the execution of mortgage guarantees carried out by the branch office of BTN Syariah in Solo City is visiting a notary and attempting to rescue the non-performing financing, continuing to sell the collateral until it is sold with no period, and trying to cooperate and ensuring that the steps in the execution process are under legal provisions. Meanwhile, the strategy to overcome obstacles carried out by the State Property and Auction Services Office (KPKNL) is proposing additional auction officials to maximize services. In addition, KPKNL is collaborating with various parties to organize outreach regarding the procedures for bidding for auctions and updating regulations related to auctions.*

*Keywords: Execution, Mortgage Guarantee, Non-performing Financing, Islamic Banking.*

## **Pendahuluan**

Bank ialah sumber modal untuk sejumlah bisnis yang juga menghimpun uang dari masyarakat berupa kredit serta merupakan sarana dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat. Dari deskripsi ini, maka ditarik kesimpulan bahwa tugas utama bank ialah menerima simpanan dana dari masyarakat dan menyediakan pembiayaan baik berupa dana publik ataupun dari dana swasta. Istilah pembiayaan bermakna meminjamkan uang (Sanusi, 2023). Bank memiliki tugas utama menerima simpanan dana dari masyarakat, dana yang sudah dikumpulkan itu selanjutnya didistribusikan bank syariah pada pihak-pihak yang memerlukan pembiayaan. Bank syariah mendistribusikan uang dalam berbagai metode, termasuk jual beli (bai') dan sewa (ijarah). Pendistribusian dana berupa pembiayaan dari bank syariah diikuti bersama perjanjian akad sesuai rincian yang diselaraskan dengan memperhatikan kebutuhan masyarakat yang membutuhkan pembiayaan (Yusmad, 2018).

Dewasa ini perbankan syariah mulai berkembang pesat, walaupun masih tergolong baru. Bank syariah mampu membuktikan bukan hanya bertambah jumlah kantornya tetapi juga meningkatnya jumlah asset. Bank syariah yang menerapkan konsep syariah diharapkan dapat menjadi yang utama mengingat Indonesia memiliki warga negara mayoritas muslim (Apriyanti, 2019). Disisi lain, bank syariah harus bisa menjaga kinerja dan pelayanannya sesuai dengan prinsip syariah agar bisa bersaing dengan bank konvensional yang lebih dominan. Pendistribusian pembiayaan dalam bank syariah pasti mengalami berbagai macam

kendala seperti kredit macet atau yang biasa dikenal dengan pembiayaan bermasalah. Dalam studi Suhaimi dan Asnaini (2018) pembiayaan bermasalah yakni disebabkan oleh debitur yang tidak menjalankan angsuran sesuai jadwal dan tidak menjalankan perjanjian yang telah disepakati dalam akad. Hal ini bisa terjadi karena sejumlah faktor, termasuk kondisi keuangan yang buruk, ketidakstabilan ekonomi, perubahan dalam kondisi bisnis, atau faktor lain yang memengaruhi kemampuan nasabah untuk melunasi hutangnya. Sudarto (2020) menuturkan bahwa pembiayaan bermasalah bisa berdampak negatif pada lembaga keuangan, mengurangi kesehatan keuangan, dan meningkatkan risiko kredit. Dalam mengatasi pembiayaan bermasalah, lembaga keuangan sering kali melakukan tindakan penagihan, restrukturisasi, atau dalam kasus yang ekstrem, melibatkan proses eksekusi jaminan yang diserahkan oleh nasabah sebagai jaminan atas pembiayaan itu.

Berdasarkan catatan OJK pada tahun 2020 rasio pembiayaan bermasalah yakni sejumlah 3,13% dan pada tahun 2021 turun menjadi sejumlah 2,59% (OJK, 2021). Pada Desember 2022 juga mengalami penurunan drastis yakni sebesar 2,35% (OJK, 2022). Disisi lain, bank harus menerapkan strategi agar rasio pembiayaan bermasalah dapat terus menurun dan tidak mengkhawatirkan. Untuk menghindari kemungkinan buruk yang terjadi dalam pembiayaan, maka harus ada kebijakan yang diterapkan sebagai tindakan preventif, yakni bank harus mengimplementasikan prinsip kehati-hatian dalam analisis jaminan untuk meminimalisir risiko pembiayaan (Mulyati dan Dwiputri, 2018). Kepastian jaminan sudah diatur dalam Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjily, bahwa jaminan barang dibolehkan dalam pembiayaan. Hal itu dipertegas melalui Fatwa DSN No. 92/DSNMUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai Rahn.

Perlu diketahui bahwa hak tanggungan ialah salah satu jaminan yang seringkali dipakai bank dalam memberi pembiayaan (Rahmawati, 2021). Perjanjian pokok menjadi penentu ada tidaknya hak tanggungan. Hak tanggungan dipakai sebagai jaminan bahwa debitur bisa menjalankan kewajibannya dalam perjanjian pembiayaan, maka sebelum adanya hak tanggungan pasti didahului dengan perjanjian pembiayaan. Pemberian pembiayaan oleh bank memiliki risiko yang besar sebab adanya kemungkinan debitur terlambat membayar ataupun tidak membayar sama sekali. Debitur memberikan keyakinan kepada pihak bank untuk sanggup membayar angsuran merupakan sebuah jaminan utama dalam perjanjian kredit (Badriyah, 2017). Penyelesaian masalah antara pihak kreditur dengan debitur bisa diselesaikan dengan jalur litigasi dan non-litigasi. Jalur litigasi ialah menyelesaikan sengketa melalui pengadilan. Sedangkan non-litigasi ialah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yakni melalui mediasi, negosiasi, arbitrase, dan konsiliasi (Rosita, 2017). Dalam perbankan, alternatif akhir yang sering dilakukan ialah melalui pelelangan yang termasuk dalam jalur litigasi. Bank akan melelang barang jaminan dari pihak nasabah jika terjadi wanprestasi. Benda

yang diperjanjikan dalam proses akad secara resmi adalah atas nama bank. Jika nasabah bermasalah dalam pembayaran, maka benda yang sudah dijanjikan dalam akad akan dilelang, oleh pihak bank (Janisriwati et al., 2021).

Terlepas dari itu, dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan menemui sejumlah problematika seperti, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang tertunda. Kreditur tidak melaksanakan pengikatan hak tanggungan secara sempurna. Di lain sisi, yang banyak terjadi ialah halangan dari pihak ketiga saat dilaksanakannya eksekusi. Halangannya seperti pengumpulan massa yang mendukung pihak yang dieksekusi atau bahkan provokasi (Asril, 2020). Terkait pembiayaan bermasalah, BTN Syariah memiliki kebijakan-kebijakan tersendiri untuk menangani masalah yang terjadi (Fitriani, 2018). Seperti halnya dalam melakukan eksekusi lelang, BTN Syariah harus memastikan bahwa debitur tidak bisa lagi menjalankan kewajibannya dalam melunasi utang atas pembiayaan yang sudah disepakati (Cahyaningrum, 2022). Jika bank sudah melakukan sejumlah upaya seperti penagihan, restrukturisasi, rescheduling, reconditioning, bahkan dikeluarkan Surat Peringatan (SP) satu, dua, dan tiga jika tidak membuahkan hasil maka dilakukan alternatif akhir yakni eksekusi jaminan hak tanggungan.

Tetapi perlu diingat bahwa dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, dalam syariat Islam belum ada mekanisme pelaksanaan eksekusi secara spesifik. Berkaitan dengan hal itu, perlu dilakukan tinjauan kembali pada pelaksanaan eksekusi yang dijalankan perbankan syariah dalam pembiayaan yang bermasalah. Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan ialah alternatif akhir yang diambil oleh kreditur yang memegang hak tanggungan, jika debitur pemberi hak tanggungan melanggar janjinya (Marnita, 2017). Pelaksanaan eksekusi ini ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Selanjutnya disebut UUHT), terlebih dalam Bab V tentang Eksekusi Hak Tanggungan (Manitik dan William, 2018). Berikut adalah sejumlah masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini berlandaskan latar belakang yang dipaparkan diatas: (a) bagaimana efektivitas penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah di BTN KC Syariah Solo?, (b) bagaimana strategi mengatasi kendala dalam penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah di BTN KC Syariah Solo?

## **Metode**

Jenis penelitian yang diterapkan pada penelitian ini yakni kualitatif. Rianto (2020) menuturkan bahwa penelitian kualitatif ialah tidak berhubungan dengan angka melainkan deskripsi atas fenomena. Instrumen utamanya ialah peneliti, di lain sisi teknik pengumpulan data yang dijalankan secara triangulasi dan analisis data model Miles dan Huberman. Penelitian ini menerapkan pendekatan penelitian

studi kasus atau yang biasa dikenal dengan penelitian lapangan. Penelitian ini bertujuan meneliti secara intens sesuai dengan fakta di lapangan. Subjek dalam penelitian bisa berupa perorangan, masyarakat, ataupun instansi (Harahap, 2020). Dalam penelitian ini menggunakan Purposive sampling merupakan teknik yang dipakai untuk menghimpun sampel data yang memerlukan pertimbangan khusus. Dalam penelitian ini sampelnya adalah (a) pegawai BTN KC Syariah Solo yakni dua orang (*Collection and Work Out & Consumer and Commercial Funding*), (b) pegawai KPKNL yakni satu orang (Pejabat Lelang), dan (c) nasabah BTN KC Syariah Solo yakni satu orang

Dalam penelitian ini memakai sumber data primer dan sekunder. Sumber data primer yakni data yang didapatkan di lapangan oleh seorang yang telah melakukan penelitian atau yang bersangkutan memerlukan. Dalam penelitian ini pengumpulan data melalui wawancara dan observasi. Sedangkan data sekunder, ialah data yang didapatkan secara tidak langsung dapat berupa hasil penelitian atau tulisan yang telah dipublikasikan (Hardani et al., 2020). Dalam penelitian ini menerapkan analisis data model Miles dan Huberman, yakni data yang muncul bukan berupa rangkaian. Data yang diperoleh selanjutnya dikelompokkan dalam tiga tahap yakni reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan dan verifikasi.

## Hasil dan Pembahasan

### Analisis Pembiayaan KPR dengan Hak Tanggungan di BTN KC Syariah Solo

BTN KC Syariah Solo memfasilitasi setiap orang untuk dapat mengajukan pembiayaan. Akan tetapi ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam mengajukan pembiayaan. BTN KC Syariah Solo melakukan analisis terlebih dahulu kepada calon nasabah guna mengurangi risiko yang merugikan bank. Analisis yang dilakukan oleh BTN KC Syariah Solo diantaranya dengan prinsip 5C (Sulistyorini et al., 2022):

1. *Character*, untuk mengetahui sifat atau karakter dari nasabah bertanggung jawab atas pembiayaan yang diambil atau sebaliknya. Karakter ini akan memperlihatkan kemauan nasabah dalam membayar. Karakter bisa dilihat dari pengamatan, pengalaman, ataupun wawancara dengan nasabah.
2. *Capacity*, untuk melihat kemampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Kemampuan ini bisa dilihat dari pendapatan yang dibuktikan dengan dokumen pendukung, dan wawancara.
3. *Capital*, untuk mengetahui modal yang dimiliki nasabah dalam hal ini karena bank tidak akan membiayai secara penuh 100%. Hal ini juga termasuk salah satu cara untuk meminimalisir jika terjadi pembiayaan bermasalah.
4. *Condition*, yakni untuk mengetahui kondisi saat ini dan yang akan datang terkait usaha calon nasabah serta kondisi ekonomi diluar usaha calon nasabah.
5. *Collateral*, yakni agunan yang diserahkan nasabah kepada bank. Agunan ini

sebagai antisipasi jika terjadi pembiayaan bermasalah, maka agunan digunakan untuk memenuhi kewajibannya. Sehingga nasabah memiliki motivasi dalam memenuhi kewajibannya.

Bank akan memberikan pembiayaan kepada nasabah yang telah memenuhi syarat. Salah satu syarat utama yakni mengenai riwayat pembiayaan atau yang dikenal dengan kolektibilitas BI Checking yang diatur dalam POJK No. 40/POJK.03/2019 yang digolongkan menjadi:

1. Kolektibilitas 1: Lancar, yakni tidak mempunyai tunggakan pembayaran pokok atau bunga.
2. Kolektibilitas 2: Dalam perhatian khusus, yakni adanya tunggakan pembayaran pokok atau bunga 1-90 hari.
3. Kolektibilitas 3: Kurang lancar, yakni adanya tunggakan pembayaran pokok atau bunga antara 91-120 hari.
4. Kolektibilitas 4: Diragukan, yakni adanya tunggakan pembayaran pokok atau bunga antara 120-180 hari.
5. Kolektibilitas 5: Macet, yakni adanya tunggakan pembayaran pokok atau bunga lebih dari 180 hari.

Sejalan dengan penelitian Fitriani N (2021) yang telah melakukan penelitian mengenai Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Objeknya Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan di Bank NTB Syariah yang menunjukkan bahwa menilai karakter nasabah bisa dari BI Checking, karena dalam BI checking memperlihatkan karakter dari baik buruknya nasabah. Selain itu, dalam pembiayaan juga memuat adanya jaminan sebagai kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur. Tentunya BTN KC Syariah Solo harus memastikan bahwa jaminan tersebut memang layak. Sebelum memberikan pembiayaan kepada debitur bank harus meyakini bahwa jaminan yang dimiliki debitur mampu untuk menjamin pelunasan pembiayaan di kemudian hari (Afriani, 2018).

### **Mekanisme Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah**

Bank dalam menentukan keputusan untuk melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan jika memang nasabahnya sudah ingkar janji, nasabah sudah tidak kooperatif, dan nasabahnya raib atau hilang maka akan diproses untuk lelang. Ketika nasabah sudah menunggak dalam pembayaran angsurannya, pengeksekusian tidak dilakukan langsung, hal tersebut karena ada berbagai pertimbangan sampai akhirnya masuk ke tahap eksekusi jaminan melalui lelang. Dewasa ini perbankan syariah melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui KPKNL. Hal tersebut dilakukan apabila nasabah memang tidak kooperatif atau tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya maka pihak bank sebagai yang memberi piutang akan mengajukan permohonan lelang kepada

KPKNL. Adapun syarat-syarat umum yang harus dipenuhi yakni: (a) fotokopi surat keputusan penunjukan penjual, (b) daftar barang yang akan dilelang, dan (c) syarat lelang tambahan dari penjual atau pemilik barang (jika ada). Sedangkan persyaratan yang sifatnya khusus untuk lelang eksekusi utang piutang yakni :

1. Fotokopi perjanjian kredit
2. Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Membebani Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
3. Fotokopi perincian hutang
4. Fotokopi bukti:
  - a). Debitur wanprestasi, berupa surat peringatan.
  - b). Debitur pailit, berupa putusan pailit atau penetapan insolvensi.
  - c). Debitur ialah Bank Dalam Likuidasi (BDL), Bank Beku Operasional (BBO), Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU), atau Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN).
5. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
6. Fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur dari kreditur yang diserahkan kepada KPKNL.
7. Fotokopi laporan penilaian, apabila diatas 5M itu wajib. Tetapi jika dibawah 5M dapat berupa nilai taksiran.

Ada perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional yakni, pada bank syariah ada syarat tambahan yaitu berita acara musyawarah atau undangan musyawarah. Jadi di bank syariah itu ada aturan sendiri yang mengatur bahwa apabila terjadi pembiayaan bermasalah maka pihak bank akan memanggil debitur untuk diajak bermusyawarah. Hal tersebut tidak ada di ketentuan bank konvensional. Perbedaan selanjutnya adalah jika terjadi gugatan penyelesaian bank syariah itu melalui pengadilan agama sedangkan bank konvensional itu melalui pengadilan negeri. Sebelum dilaksanakan lelang oleh KPKNL, bank harus melakukan penilaian kembali untuk mendapatkan nilai limit. Untuk mendapatkan nilai limit tersebut bank bekerja sama dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yakni penilai independen yang akan menilai jaminan tersebut sesuai harga pasar wajarnya, sehingga tidak kerendahan atau ketinggian (Fatoni, 2017).

Tata urutan lelang ialah, pemohon mengajukan permohonan lelang melalui website, setelah itu akan diverifikasi oleh KPKNL melalui verifikasi digital maupun fisik. Setelah verifikasi digital selesai pemohon mengajukan pengiriman fisik yang nantinya akan diverifikasi oleh pejabat lelang secara fisik. Setelah dokumen dinyatakan sesuai, KPKNL mengeluarkan penetapan jadwal lelang. Kemudian sesuai dengan jadwal yang telah ditetapkan, pejabat lelang membuka pelaksanaan lelang dengan mengupload kepala risalah lelang dan menetapkan pemenangnya jika ada atau ditetapkan tidak ada peminat jika tidak ada peserta.

Selama dokumen yang menjadi persyaratan itu lengkap maka KPKNL wajib untuk menerima dan tidak boleh menolak. Tetapi untuk pelaksanaan lelang jika sudah lengkap dan memang sesuai baru akan ditetapkan jadwal lelangnya. Langkah selanjutnya setelah diterima yakni dari KPKNL mengeluarkan jadwal lelang dan penjual (bank) mengumumkan rencana pelaksanaan lelang sebanyak dua kali. Misalnya asset barang tidak bergerak atau bangunan, pengumuman pertama melalui selebaran cukup di upload di website atau ditempel di tempat yang secara umum bisa dilihat oleh masyarakat.

Pengumuman yang kedua yakni melalui surat kabar harian. Jadi yang pertama dan yang kedua jangka waktunya selisih 15 hari, pengumuman kedua sampai ke pelaksanaan lelang minimal 15 hari. Jadi jangka waktu pengumuman pertama sampai ke pelaksanaan lelang ialah 30 hari (Yustiana, 2020). Hal tersebut dikarenakan untuk memberikan kesempatan kepada debitur barangkali ingin melakukan pelunasan atau sebagainya. Apabila lelang tidak laku maka akan dikembalikan kepada penjual akan diajukan ulang atau tidak. Jika ingin mengajukan ulang maka harus mengajukan kembali sebagaimana proses awal. Tetapi dalam hal ini apabila lelang itu dilakukan jadwal lelang kedua itu sebelum 60 hari maka dapat diajukan jadwal lelang ulang dengan satu kali pengumuman yakni 7 hari.

Pada dasarnya lelang dapat dilakukan yakni tiga kali, jika lelang yang pertama dan kedua tidak terjual (Putri & Artati, 2023). Lelang pertama ialah penjualan barang jaminan dengan harga tertinggi atau harga pasar ditambah dengan biaya yang timbul akibat lelang seperti iklan dan appraisal jaminan. Biasanya peminatnya sedikit dikarenakan harga yang masih tinggi, tetapi tidak menutup kemungkinan akan terjual dikarenakan beberapa orang sudah tertarik yang ditinjau dari lokasi atau yang lainnya. Lelang kedua penjualan didasarkan pada nilai likuidasi atau harga jual cepat yang telah dilakukan penilaian untuk mengantisipasi apabila barang jaminan tidak laku pada lelang pertama. Pada lelang ketiga, yakni penjualan dengan harga terendah jika pada lelang kedua barang jaminan belum terjual.

### **Efektivitas Penerapan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah di BTN KC Syariah Solo**

Eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan eksekusi yang dipilih sebagai upaya pembiayaan bermasalah di BTN KC Syariah Solo. Eksekusi ini merupakan puncak tahap penyelesaian pada pembiayaan bermasalah. Hal tersebut dilakukan terhadap debitur pembiayaan yang tidak melaksanakan kewajibannya yang mana debitur tidak kooperatif atau tidak ada itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan bahwasannya BTN KC Syariah Solo melakukan pelelangan jaminan melalui KPKNL. Pelelangan jaminan

yang telah dilakukan yaitu berupa objek tanah atau sering disebut dengan hak tanggungan. Perlu diketahui bahwa tidak semua bank syariah melakukan eksekusi lelang (A. C. Rahmawati, 2020). Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan *Collection and Work Out Unit Head* di BTN KC Syariah Solo dapat disimpulkan bahwa BTN KC Syariah Solo memiliki kebijakan berdasarkan Surat Edaran (SE) dan memo. Bank juga memiliki ketentuan-ketentuan Standart Operational Procedure (SOP) terkait eksekusi hak tanggungan. Sebelum dilaksanakan lelang bank sudah berusaha untuk berkomunikasi dengan debitur, saat lelang pun bank juga komunikasi ke debitur. Misalnya bank memberikan surat ke debitur bahwa pada tanggal sekian akan dilakukan lelang, debitur harus tahu bahwa akan dilaksanakan lelang. Akan tetapi jika memang tidak ada tanggapan dari debitur proses lelang akan terus berlanjut.

Menurut Yunani & M. Usman (2021) untuk debitur yang sudah masuk dalam golongan kolektibilitas 5 maka akan di write off atau dihapusbukukan. Hutangnya dianggap lunas, tetapi hal tersebut menjadi kerugian bank maka dari itu wajib mengembalikan sebagai bentuk bahwa bank tetap untung dengan upaya eksekusi jaminan hak tanggungan melalui lelang. Akan tetapi jika melalui pelelangan tidak laku maka itu tetap menjadi kerugian bagi bank. Pihak bank sudah memastikan proses eksekusi jaminan hak tanggungan secara transparan dan adil bagi semua pihak yang terlibat. Hal tersebut dibuktikan dengan pihak bank sudah berupaya untuk melakukan berbagai penyelamatan tetapi dari pihak debitur selama proses tidak menunjukkan itikad baik. Berikut ini merupakan data permohonan lelang BTN KC Syariah Solo dari tahun 2021-2023 :

Tabel 1.1 Jumlah Permohonan Lelang Jaminan HT BTN KCS Solo

2021	6
2022	22
2023	7

Sumber : KPKNL Surakarta 2024

Dari tabel diatas diketahui bahwa pada tahun 2021 ke tahun 2022 terjadi peningkatan. Sedangkan dari tahun 2022 ke tahun 2023 terjadi penurunan. Artinya permohonan lelang yang disebabkan oleh pembiayaan bermasalah masih naik turun. Menurut pihak BTN KC Syariah Solo, eksekusi jaminan hak tanggungan dinilai sudah efektif karen terbukti dapat menurunkan rasio NPF BTN KC Syariah Solo. Adapun data tabel pembiayaan bermasalah yang ada di BTN KC Syariah Solo yaitu :

Tabel 1.2 NPF BTN KC Syariah Solo

2022	0,48%
2023	0,40%

Sumber: BTN KC Syariah Solo (2024)

Pada data tabel diatas diketahui bahwa data NPF BTN KC Syariah Solo mengalami penurunan. Pihak BTN sangat memperhatikan hal tersebut, dan menerapkan strategi yang tepat agar tingkat NPF di BTN tidak mengalami peningkatan pada tahun selanjutnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah di BTN KC Syariah Solo disimpulkan bahwa debitur telah memahami konsekuensi atas perjanjian yang telah dibuatnya apabila tidak dapat memenuhi kewajibannya atau dengan kata lain ingkar janji maka harus siap mengganggu konsekuensinya dengan cara di lelang. Praktik yang dilakukan oleh BTN KC Syariah Solo ditinjau dari nasabah yakni Bapak Adriano F.Y yang merupakan nasabah yang pernah mengalami keterlambatan dalam pembayaran angsuran sehingga ia diingatkan terkait pembayaran angsurannya. Dengan diingatkan tersebut ia memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya yang telah melebihi batas waktu agar tidak sampai diberikan surat peringatan. Hingga saat ini Bapak Adriano F.Y tidak mengalami eksekusi terhadap jaminannya karena pembiayaan yang telah lancar kembali.

Efektivitas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah di BTN KC Syariah Solo diukur dengan indikator efektivitas dari Sutrisno (2010) dalam Fauziah et al., (2022), yang mana terdapat lima indikator yakni, pemahaman program, ketepatan sasaran, ketepatan waktu, tujuan yang tercapai, dan perubahan yang nyata. Menurut Sutrisno (2010) dalam Fauziah et al., (2022) bahwa indikator pemahaman program sangat dibutuhkan guna realisasi program sehingga bisa berjalan lancar. Pemahaman program dalam eksekusi jaminan hak tanggungan ialah bagaimana debitur, kreditur, maupun yang pihak yang terkait bisa memahaminya. Dari hasil wawancara yang telah dilakukan peneliti kepada Collection and Workout Unit Head BTN KC Syariah Solo, Pejabat Lelang KPKNL Surakarta serta nasabah dari BTN KC Syariah Solo dapat memahami dengan baik tentang tujuan adanya eksekusi jaminan hak tanggungan dan alur dari proses yang dilakukan dalam eksekusi jaminan hak tanggungan, sehingga dalam penerapannya tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan sesuai syariat islam serta ketentuan pemerintahan. Oleh karena itu dalam indikator ini dinilai efektif.

Indikator ketepatan sasaran menurut Sutrisno (2010) dalam Fauziah et al., (2022) ialah target yang dituju harus sesuai dengan peraturan yang sudah ditentukan agar program dapat dilakukan dengan efektif. Dalam kaitannya dengan eksekusi jaminan hak tanggungan, indikator ketepatan sasaran sudah tepat. Hal tersebut sesuai dengan wawancara yang telah dilakukan pada Collection and Workout Unit Head BTN KC Syariah Solo, yang mana sasaran dari eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan nasabah yang tidak mampu memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Dari hasil wawancara diketahui bahwa sebelum dilakukan eksekusi jaminan hak tanggungan pihak bank harus memastikan bahwa nasabah memang tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya atau wanprestasi

yang dibuktikan dengan dikeluarkannya Surat Peringatan (SP) satu, dua, dan tiga. Berdasarkan hal tersebut, indikator ketepatan sasaran dalam eksekusi jaminan hak tanggungan dinilai sudah tepat.

Indikator ketepatan waktu dalam ukuran efektivitas program menurut Sutrisno (2010) dalam Fauziah et al., (2022) ialah suatu program dapat disebut efektif jika sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan. Dari wawancara yang telah dilakukan peneliti diketahui bahwasannya indikator ketepatan waktu dalam eksekusi jaminan hak tanggungan disebut belum efektif. Wawancara yang dilakukan dengan Collection and Workout Unit Head BTN KC Syariah Solo mengatakan bahwa dalam penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan waktu yang dibutuhkan lebih lama dari yang telah ditentukan. Hal tersebut disebabkan adanya masalah eksternal yakni overload pekerjaan dari notaris yang mengakibatkan waktu pelaksanaan menjadi lebih lama. Selain itu, diketahui dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan Pejabat Lelang KPKNL Surakarta bahwa terdapat masalah internal yakni ketimpangan antara permohonan lelang dengan jumlah SDM yang ada. Keterbatasan tersebut tentunya mengakibatkan pelayanan menjadi relatif lama. Akan tetapi, pihak KPKNL Surakarta tetap melakukan upaya untuk permohonan penambahan jumlah SDM dan pada bulan Agustus 2023 ada tambahan satu orang.

Tujuan yang tercapai menurut Sutrisno (2010) dalam Fauziah et al., (2022) yakni jika semakin memberikan manfaat maka semakin efektif program tersebut. Eksekusi jaminan hak tanggungan memiliki tujuan menutup kerugian bank dan mengurangi pembiayaan bermasalah. Dalam perbankan eksekusi jaminan hak tanggungan memang diwajibkan bagi nasabah yang wanprestasi. Berkaitan dengan hal tersebut, maka akan mengurangi risiko kerugian pada bank. Diketahui dari hasil wawancara, bahwa tujuan yang tercapai dalam eksekusi jaminan hak tanggungan dalam mengurangi pembiayaan bermasalah di BTN KC Syariah Solo dikatakan sudah efektif.

Indikator perubahan nyata menurut Sutrisno (2010) dalam Fauziah et al., (2022) yakni suatu program disebut efektif jika program mempunyai perubahan yang nyata. Perubahan nyata dalam eksekusi jaminan hak tanggungan ialah sejauh mana keberhasilan mengurangi pembiayaan bermasalah. Berdasarkan data yang didapatkan bahwa NPF atau rasio pembiayaan bermasalah mengalami penurunan. NPF pada tahun 2022 yakni sebesar 0,48%, turun menjadi 0,40% pada tahun 2023. Kemudian menurut Collection and Workout Unit Head BTN KC Syariah Solo bahwa NPF BTN KC Syariah Solo terus mengalami penurunan bahkan tidak ada 1% dan di Solo termasuk yang terbaik. Berkaitan dengan hal tersebut, maka eksekusi jaminan hak tanggungan dinilai sudah efektif.

**Strategi Mengatasi Kendala dalam Penerapan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Bermasalah di BTN KC Syariah Solo**

Penerapan eksekusi tidak selamanya sesuai dengan yang diharapkan. Dalam praktiknya penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan kerap kali menghadapi berbagai hambatan. Hambatan yang terjadi pun sangat beragam. Dari hasil wawancara dengan Collection and Work Out Unit Head di BTN KC Syariah Solo disimpulkan bahwa terdapat beberapa kendala dalam penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan yakni pertama, dari pihak notaris overload pekerjaan sehingga mengakibatkan tertundanya eksekusi jaminan hak tanggungan. Bank sendiri juga memiliki deadline dalam penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan, yang seharusnya selesai dalam waktu satu bulan menjadi tiga bulan. Tentunya dengan adanya hal tersebut dapat menghambat pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan.

Kedua, proses eksekusi yang lama sehingga menguras waktu, tenaga, dan tentunya biaya. Proses eksekusi mulai dari permohonan sampai pelaksanaan biasanya 3-5 bulan. Biaya yang dikeluarkan juga lumayan banyak mulai dari biaya iklan sampai biaya appraisal itu yang menanggung dari pihak bank. Apabila barang jaminan tidak terjual, maka harus mengajukan permohonan ulang dengan tahapan mulai dari awal lagi yang tentunya membutuhkan waktu, tenaga, dan biaya yang tidak sedikit.

Ketiga barang jaminan yang tidak terjual, eksekusi sendiri memiliki tujuan mencairkan uang atau pelunasan pembiayaan debitur. Akan tetapi pada kenyataannya, barang jaminan terkadang ada yang tidak laku, mengantisipasi hal tersebut maka lelang dilakukan sebanyak tiga kali.

Keempat, debitur tidak rela apabila barang jaminannya dilelang, tetapi eksekusi hanya akan dilakukan apabila debitur memang telah memenuhi syarat dan berbagai pertimbangan. Dalam hal ini beberapa debitur kurang beritikad baik dan memberikan respon negatif terhadap keputusan BTN KC Syariah Solo dalam eksekusi jaminan hak tanggungan. Akan tetapi, hal tersebut tidak menghalangi BTN KC Syariah Solo dalam melaksanakan eksekusi jaminan hak tanggungan karena sudah sesuai dengan Standart Operational Procedure (SOP) yang sudah sesuai dengan regulasi yang berlaku sehingga proses eksekusi dapat dilakukan secara transparan dan jelas. Selain itu, klausul lelang juga telah terdapat dalam perjanjian dalam pembiayaan di awal sehingga memiliki kekuatan hukum, ditambah lagi jaminan sudah dilakukan pengikatan secara hak tanggungan yang sah dimata hukum dan memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Sebagaimana hambatan yang telah diketahui, BTN KC Syariah Solo tentunya berusaha untuk menyelesaikan permasalahannya dengan berbagai upaya. Pihak bank akan melakukan berbagai upaya untuk mengatasi kendala yang terjadi dalam penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan. Pertama, bank berupaya melakukan kunjungan ke notaris untuk mempercepat penyelesaian. Sehingga eksekusi

dilakukan sesuai jadwal yang telah ditentukan. Kedua, karena proses eksekusi jaminan hak tanggungan melalui pelelangan membutuhkan waktu yang cukup lama dan biaya yang tidak sedikit. Maka bank terlebih dahulu melakukan penyelamatan salah satunya restrukturisasi untuk mengatasi pembiayaan bermasalah. Hal tersebut agar tidak sampai terjadi eksekusi jaminan hak tanggungan. Namun, apabila eksekusi harus dilaksanakan maka bank akan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dengan teliti dan tentunya pihak bank harus paham terkait ketentuannya sehingga bisa mempercepat proses eksekusi. Dalam mengatasi barang jaminan yang tidak terjual ialah, bank tetap akan terus menjualnya dan itu tidak ada jangka waktunya, jadi sampai barang tersebut terjual. Oleh karena itu, sebelum pemberian pembiayaan bank mempertimbangkan segi lokasi untuk meminimalisir permasalahan tersebut. Dalam setiap kasus, sangat penting bagi bank untuk tetap berkomunikasi secara terbuka dan kooperatif dengan debitur untuk mencari solusi yang memuaskan bagi semua pihak. Karena pada dasarnya bank tidak akan melakukan eksekusi jika debitur tidak wansprestasi. Adanya gugatan itu hak dari debitur dalam melakukan perlawanan. Dalam menangani gugatan dari debitur bank konsultasi dengan ahli hukum dan pengacara untuk memastikan bahwa langkah-langkah yang diambil oleh bank memang sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan bank juga berusaha untuk kooperatif.

Selain bank, KPKNL juga berperan dalam proses eksekusi jaminan hak tanggungan. KPKNL memiliki peran dalam penegakan hukum dan perlindungan kepentingan kreditur. Akan tetapi, proses eksekusi jaminan hak tanggungan sering kali terkendala oleh berbagai faktor. Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat lelang di KPKNL Surakarta diketahui bahwa permohonan lelang sangat banyak tidak sebanding dengan jumlah SDM. Sehingga hal tersebut berdampak pada pelayanan yang relatif lama, yang seharusnya dari permohonan sampai dengan pelaksanaan lelang 32 hari karena keterbatasan SDM menjadi lebih lama yakni 2-3 bulan. Selain itu, kemampuan SDM dari segi hukum dan secara teknis masih kurang karena tidak semua pejabat lelang adalah lulusan hukum. Berikut ini adalah tabel jumlah permohonan lelang jaminan hak tanggungan di KPKNL Surakarta tahun 2021-2023:

Tabel 1.3 Jumlah Permohonan Lelang Jaminan HT KPKNL Surakarta

2021	1426
2022	1389
2023	1615

Sumber : KPKNL Surakarta (2024)

Dari tabel diatas diketahui bahwa lelang sebanyak 1600 dalam satu tahun, artinya target per orang sekitar 497. Karena di KPKNL Surakarta hanya ada 4 pejabat lelang. Padahal seharusnya target per orang hanya sekitar 100-200 dalam

satu tahun. Tetapi di KPKNL Surakarta lelang rata-rata sudah 400-500 sehingga mengalami overload pekerjaan yang memang berpengaruh terhadap pelayanannya.

Kedua, pemohon lelang yang sering berganti-ganti dan kurangnya pengetahuan terhadap tata cara pelaksanaan lelang. Sehingga harus mengulang dan mengedukasi kembali kepada para pengguna jasa KPKNL yang tentunya hal tersebut menjadi lebih lama. Adapun upaya mengatasi hambatan dalam pelaksanaan lelang oleh KPKNL dari hambatan yang telah dijelaskan diatas, maka diperlukan upaya untuk mengatasinya agar pelaksanaan lelang menjadi lancar dan efisien. KPKNL telah berupaya meningkatkan layanan dengan cara mengajukan penambahan pegawai dan pembaharuan pejabat lelang setiap tahunnya. Pada bulan Agustus 2023 ada tambahan satu pejabat lelang, sehingga pejabat lelang sekarang menjadi empat yang mulanya hanya tiga. Selain itu, untuk mengatasi pemohon yang kurang pengetahuan terkait tata cara lelang maka pihak KPKNL mengadakan sosialisasi yang bekerja sama dengan mitranya.

Dalam upaya menyelesaikan pembiayaan bermasalah BTN KC Syariah Solo lebih mengutamakan secara pendekatan kekeluargaan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah. Pihak bank juga melakukan pembinaan secara berkala terhadap pembiayaan bermasalah tersebut. Dengan adanya upaya pendekatan secara kekeluargaan tersebut tentunya dapat mengurangi beban biaya bagi pihak nasabah maupun BTN KC Syariah Solo. Akan tetapi jika upaya-upaya secara kekeluargaan tidak membuahkan hasil maka alternatif terakhir yakni eksekusi jaminan hak tanggungan melalui pelelangan. Eksekusi jaminan ialah upaya penjualan terhadap objek yang dijadikan jaminan. Pelaksanaan eksekusi jaminan dilakukan oleh pihak kreditur apabila debitur ingkar janji untuk memenuhi kewajibannya.

Eksekusi jaminan hak tanggungan mempunyai peranan penting dalam pembangunan perekonomian negara dimana pihak bank tidak hanya mendapatkan pelunasan piutang tetapi juga mempunyai dampak terhadap tingkat kesehatan bank (Hapsari & Dja'is, 2019). Namun pada realitanya eksekusi jaminan hak tanggungan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang besar, dalam hal ini proses biaya eksekusi ditanggung oleh pemohon. Hal tersebut tentunya menjadi hambatan bagi bank, dengan waktu yang lama sementara perhitungan kerugian tetap berjalan. Dalam eksekusi jaminan hak tanggungan terdapat berbagai hambatan, salah satunya rawan terjadi gugatan atau perlawanan hukum dikarenakan pihak debitur tidak rela apabila jaminannya dieksekusi.

## **Simpulan**

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan BTN KC Syariah Solo sudah melakukan tugasnya dengan baik dalam meminimalkan

risiko pembiayaan dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah yang terjadi. Akan tetapi pada nasabah yang tidak kooperatif maka alternatif akhir yang dilakukan ialah dengan eksekusi jaminan hak tanggungan melalui pelelangan. Hasil penelitian menyatakan bahwa penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan pada pembiayaan bermasalah di BTN KC Syariah Solo belum dapat dikatakan efektif. Strategi mengatasi kendala dalam penerapan eksekusi jaminan hak tanggungan yang dilakukan oleh BTN KC Syariah Solo yakni, melakukan kunjungan ke notaris, melakukan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah, bank akan tetap menjual barang jaminan sampai laku terjual dan tidak ada jangka waktunya, pihak bank berusaha untuk kooperatif dan memastikan bahwa langkah-langkah proses eksekusi sudah sesuai ketentuan hukum. Sedangkan strategi mengatasi kendala yang dilakukan oleh KPKNL yakni KPKNL mengajukan penambahan pejabat lelang sehingga pelayanan bisa maksimal, serta KPKNL bekerja sama dengan berbagai pihak untuk menyelenggarakan sosialisasi terkait tata cara permohonan lelang maupun update aturan-aturan terkait lelang.

## **Referensi**

- Afriani, G. G. (2018). Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan yang Hilang dalam Pemberian Kredit Bank. *Lex Privatum*, VI(9), 158–168.
- Apriyanti, H. W. (2019). Perkembangan Industri Perbankan Syariah di Indonesia: Analisis Peluang dan Tantangan. *Maksimum*, 1(1), 16–23.
- Asril, J. (2020). Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. *Jurnal Ilmiah MEA*, 4(2), 492–510.
- Badriyah, S. M. (2017). Problematika Pembebanan Hak Tanggungan dengan Objek Tanah yang Belum Bersertifikat. *Masalah-masalah Hukum*, 45(3), 173–180.
- Cahyaningrum, D. (2022). Implementasi Lelang Agunan Rumah di BTN Syariah KCPS Parepare (Analisis Ekonomi Islam). Skripsi.
- Fatoni, M. F. (2017). Wewenang Tim Penilai (Appraisal) dalam Menentukan Nilai Limit Lelang Hak Tanggungan. *Jurnal Universitas Islam Malang*, 2, 1–12.
- Fauziah, W. R., Sugiarti, C., & Ramdani, R. (2022). Efektivitas Program Wirausaha Pemuda dalam Upaya Penurunan Angka Pengangguran Terbuka di Kabupaten Tegal pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Manajemen*, 14(2), 367–375.
- Fitriani, I. (2018). Strategi Bank BTN Syariah dalam Penyelesaian KPR Bermasalah menurut Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Bank BTN KCS Yogyakarta). 3, 1–13.
- Fitriani, N. (2021). Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Objeknya Tanah dengan Status Hak Guna Bangunan di Bank NTB Syariah. *Jurnal Ilmiah*, 1–16.
- Hapsari, E. P., & Dja'is, M. (2019). Eksekusi Objek Hak Tanggungan untuk

- Pelunasan Kredit Macet. *Legalitatum*, 1(1), 28–37.
- Harahap, N. (2020). Penelitian Kualitatif. In Wal ashri. Wal ashri.
- Hardani, Auliya, N. H., Andriani, H., Fardani, R. A., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Sukmana, D. J., & Istiqomah, R. R. (2020). Buku Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif. In LP2M UST Jogja (Issue March).
- Janisriwati, S., Hartanto, P. S., & Lolo, T. F. (2021). Perubahan Jenis Bank terhadap Kedudukan Jaminan Kredit. *Jurnal Education and Development*, 9(2), 205–214.
- Marnita, M. (2017). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung). *Fiat Justisia: Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3), 525–544.
- Mulyati, E., & Dwiputri, F. A. (2018). Prinsip Kehati-Hatian dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan. *Acta Diurnal*, 1(2), 134–148.
- OJK. (2021). Statistik Perbankan Syariah - Desember 2021. 4(1), 1–23.
- OJK. (2022). Statistik Perbankan Syariah Desember 2022. 1–23.
- Putri, W. S., & Artati, S. U. I. (2023). Upaya Debitur untuk Memperoleh Risalah Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti*, 5(November), 825–839.
- Rahmawati, A. C. (2020). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan secara di Bawah Tangan. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 3(2).
- Rahmawati, T. (2021). Hak Tanggungan sebagai Jaminan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pembiayaan di Perbankan Syariah. *Jurnal Officium Notarium*, 1(2), 380–392.
- Rianto, P. (2020). Modul Metode Penelitian Kualitatif. In Metode penelitian (Issue July).
- Rosita. (2017). Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi). *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, VI(2), 85–98.
- Sanusi, A. (2023). Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Nasabah Wanprestasi pada Perbankan Syariah Pasca Merger. *Jurnal Ilmu Sosial*, 2(2), 1429–1446.
- Sudarto, A. (2020). Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur. *Islamic Banking: Jurnal Pemikiran dan Pengembangan Perbankan Syariah*, 5(2), 99–116.
- Suhaimi dan Asnaini. (2018). Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah. *Al-Intaj*, 11(2), 10–14.
- Sulistiyorini, Octavia, A. N., & Setyarini, A. (2022). Analisis Implementasi Prinsip 5C Dan 7P dalam Upaya Pencegahan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Di KSPPS Hudatama Semarang. *Jurnal Akuntansi Dan Pajak*, 23(1), 1–10.
- Yunani, M., & M. Usman. (2021). Tinjauan Fatwa DSN MUI terhadap Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dana Amanah Surakarta). *Rayah Al-Islam*, 5(01), 164–182.

- Yusmad, M. A. (2018). Aspek Hukum Perbankan Syariah dari Teori ke Praktik. In CV Budi Utama.
- Yustiana, Y. (2020). Eksekusi Hak Tanggungan terhadap Kredit Macet Bank. *Al-Ishlah: Jurnal Ilmiah Hukum*, 23(1), 77–97.

*Dani Dwi Meylawati, Andy Putra Wijaya, Riduwan, Mufti Alam Adha: Efektivitas Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada Pembiayaan Bermasalah di Bank Tabungan Negeran Kantor Cabang Syariah Solo*

---