

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan yang telah diberikan tidak selamanya berkualitas lancar, banyak terjadi pembiayaan yang diberikan menjadi bermasalah. Hal tersebut terlihat dari adanya nasabah yang wanprestasi atau kolektibilitas macet.

Kolektibilitas pinjaman adalah penggolongan pinjaman berdasarkan keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang masih ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya.<sup>1</sup>

Pembiayaan digolongkan bermasalah jika debitur mulai tidak lancar membayar cicilannya hingga macet sama sekali. Secara umum pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor *intern* dan faktor *ekstern*. Faktor *intern* adalah faktor yang ada di dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama yang paling dominan adalah faktor manajerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial dapat dilihat dari beberapa hal, seperti kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan, lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran dan lain lain. Faktor *ekstern* adalah faktor yang berada di luar kekuasaan manajemen perusahaan, seperti bencana alam, peperangan, perubahan teknologi, kondisi perekonomian dan perdagangan dan lain-lain.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Mahmoeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, (Jakarta : Pustaka Sinar, 2010), hal 10.

<sup>2</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014) , hal 73.

Berdasarkan data dari PT BNI Syariah, pada akhir tahun 2014, nominal *nonperforming financing* (NPF) atau kredit bermasalah sebesar 1,86%, sementara pada akhir tahun 2015, total nominal *nonperforming financing* (NPF) atau kredit bermasalah mencapai 2,42%. Artinya, selama periode 2014-2015, nominal kredit bermasalah bertambah sebesar 0,56% dari tahun sebelumnya.<sup>3</sup>

Apabila nasabah sudah termasuk ke dalam golongan pembiayaan macet atau kolektibilitas 5, umumnya pihak bank mempunyai strategi penyelesaian pembiayaan macet yaitu penyelesaian dimana pihak debitur masih kooperatif, sehingga penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank, hal ini disebut sebagai penyelesaian secara damai. Namun jika pihak debitur tidak kooperatif lagi maka penyelesaian dilakukan secara paksa dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank, seperti sita barang jaminan atau eksekusi jaminan.<sup>4</sup>

Sita adalah tuntutan pengadilan perihal mengambil dan menahan barang-barang atas menurut keputusan hakim dipengadilan (dilakukan oleh alat negara).<sup>5</sup> Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>6</sup> Jadi dapat

---

<sup>3</sup>BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/bni-syariah-mampu-jaga-npf> diakses pada tanggal 06 September 2016 Jam 10.26

<sup>4</sup>Faturrahman Djamil., *Op. Cit.*, hal 95.

<sup>5</sup>Gunawan Panji, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya : Pustaka Gama, 2015), hal 500.

<sup>6</sup>Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), hal 22.

disimpulkan sita jaminan adalah mengambil, merampas dan menahan barang jaminan debitur sebagai alternatif pembayaran hutang kepada bank.

Dalam dunia perbankan, perhitungan sita jaminan adalah perhitungan taksiran harga jaminan nasabah yang telah disita oleh pihak bank untuk dijadikan harga lelang sebagai alternatif pelunasan hutang nasabah kepada bank karena nasabah mengalami kolektibilitas macet atau pembiayaan macet.

Dalam jurnal Frisdian Martaza Asri (2014), yang berjudul Pelaksanaan Sita Jaminan Pada Perjanjian Kredit yang Jatuh Tempo di Bank Pasar Kota Bandar Lampung. Hasil penelitian menjelaskan tentang pelaksanaan sita jaminan yang jatuh tempo dilakukan dibawah tangan yang dilaksanakan atas dasar kesepakatan kreditur dan debitur, dan tidak melewati pengadilan.

Dalam jurnal Rm. Leonardo Charles Wahyu Wibowo (2013), yang berjudul Sita Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Perusahaan Pembiayaan Kendaraan Sepeda Motor PT. Adira Finance Kota Makassar. Hasil penelitian ini adalah sita dan eksekusi obyek jaminan fidusia dilakukan terhadap customer yang melakukan wanprestasi dengan dengan melakukan penjualan barang jaminan, hasil dari penjualan tersebut untuk melunasi sisa hutang penerima fasilitas.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis melakukan penelitian dan dirangkum dalam tugas akhir dengan judul **“Analisis Perhitungan Sita Jaminan Hak Tanggungan terhadap Nasabah yang Kolektibilitas Macet di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang”**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang masalah yang telah di kemukakan, maka penulis merumuskan masalah adalah bagaimana analisis perhitungan sita jaminan hak tanggungan terhadap nasabah yang mengalami kolektibilitas macet di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui perhitungan sita jaminan hak tanggungan terhadap nasabah yang mengalami kolektibilitas macet di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah :

### **1. Bagi Penulis**

Dengan melakukan penelitian ini, untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang selama ini penulis dapatkan di bangku perkuliahan serta untuk menambah wawasan baru mengenai analisis perhitungan harga jaminan hak tanggungan yang di sita pada Perbankan Syariah.

### **2. Bagi PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang**

Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai masukan atau koreksi dan acuan untuk mengambil keputusan, agar tidak keliru dalam melakukan penaksiran harga jaminan hak tanggungan.

### 3. Bagi Institusi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam ilmu pengetahuan khususnya mengenai analisis perhitungan sita jaminan dan juga sebagai perbandingan untuk penelitian sejenis selanjutnya.

### 4. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan baru bagi masyarakat tentang cara perhitungan harga taksiran jaminan hak tanggungan pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Perhitungan, Sita, dan Jaminan

##### 1. Pengertian Perhitungan

Perhitungan adalah penjumlahan atau penentuan total pengeluaran atau pembayaran untuk sebuah jasa dan ongkos. Atau dengan kata lain suatu keterangan dan perincian mengenai keluar masuk uang (laba rugi, dan sebagainya).<sup>7</sup> Dalam penelitian ini penulis melakukan perhitungan nilai harga taksiran jaminan tanah dan rumah terhadap nasabah yang kolektibilitas macet.

##### 2. Pengertian Sita

Pengertian sita menurut beberapa sumber, yaitu:

- a. Gunawan Panji, sita adalah tuntutan pengadilan perihal mengambil dan menahan barang-barang atas menurut keputusan hakim dipengadilan (dilakukan oleh alat negara).<sup>8</sup>
- b. S. Wodow Asito, sita adalah menyita, mensita, merampas barang orang untuk membayar utang, pajak sdb.

Berdasarkan definisi di atas, dapat disimpulkan sita adalah mengambil, merampas, dan menahan barang sebagai alternatif pembayaran utang.

##### 3. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-

---

<sup>7</sup> Y, Sidi Marajo, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Surabaya : Usaha Nasional, 2011), hal 259.

<sup>8</sup> Gunawan Panji,, *Loc. Cit.*

cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Agunan dalam kontribusi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank.<sup>9</sup>

Definisi lain jaminan kredit atau pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dalam arti sempit jaminan kredit atau pembiayaan adalah agunan. Jenis agunan kredit atau pembiayaan terdiri dari agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok yaitu berupa barang, proyek, atau hak tagih yang di biayai dengan pembiayaan yang bersangkutan. Sedangkan agunan tambahan yaitu berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.<sup>10</sup>

Dari definisi jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah sesuatu yang harus diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban supaya pihak kreditur bisa mengabulkan permohonan pembiayaan yang diajukan.

---

<sup>9</sup>Salim., *Op. Cit.*, hal 21.

<sup>10</sup>Faturrahman Djamil., *Op. Cit.*, hal 43.

## B. Landasan Syariah Sita Jaminan

Penyitaan dalam Islam telah ada sejak zaman Rasulullah SAW, pada saat itu Rasulullah menyita harta Muadz, kemudian menjualnya dan digunakan untuk melunasi hutang Muadz, seperti dalam hadis berikut ini :

عَنْ كَعْبِ ابْنِ مَالِكٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

حَجَرَ عَلَى مُعَاذٍ مَالَهُ وَبَاعَهُ فِي دَيْنٍ كَانَ عَلَيْهِ {رواهالدارالقطني}

Artinya“ : Sesungguhnya Nabi shallallahu‘alaihi wa sallam. pernah menyita harta Mu’adz dan menjualnya untuk membayar hutangnya”. (HR. ad-Daar al-Quthni)

## C. Perhitungan Sita Jaminan Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan bentuk pengikatan jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>11</sup> Hak tanggungan digunakan kreditur (bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debiturnya.<sup>12</sup>

### 2. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitur kepada bank. Hak Tanggungan mempunyai ciri dan sifat khusus:<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, (Bandung : Kaifa, 2012), hal 40.

<sup>12</sup> *Ibid.*, hal 38.

<sup>13</sup> *Ibid.*, hal 41.

- a. Hak tanggungan memberikan Hak *Preference (droit de preference)* atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu daripada kreditur lainnya.
  - b. Hak tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*).
  - c. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya.
  - d. Hak tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang yang sudah ada atau yang akan ada.
  - e. Hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial.
  - f. Hak tanggungan memiliki sifat spesialitas dan publisitas.
3. Rambu-Rambu Yang Harus Diperhatikan Oleh Para Praktisi Hukum atau Praktisi Perbankan:<sup>14</sup>
- a. Jangka waktu akta pemberian hak tanggungan terbatas.
  - b. Hak tanggungan hanya dapat diberikan pada tanah dengan jangka waktu hak yang masih berlangsung.
  - c. Jika jangka waktu hak atas tanah akan berakhir dalam waktu dekat, sebaiknya diperpanjang terlebih dahulu sebelum dibebani hak tanggungan.
  - d. Penjualan rumah atau tanah yang sedang dibebani hak tanggungan harus mendapatkan persetujuan dari bank.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*, hal 80.

- e. Jika pemilik rumah atau tanah yang dibebani hak tanggungan meninggal dunia, sedangkan utangnya belum dilunasi, utang harus dilanjutkan oleh ahli warisnya.

#### 4. Eksekusi Hak Tanggungan<sup>15</sup>

- a. Secara sukarela melalui penjualan di bawah tangan.
- b. Penjualan melalui lelang.

#### 5. Syarat Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:<sup>16</sup>

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

#### 6. Fungsi Jaminan

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit atau pembiayaan. Jaminan kredit atau pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hal 81.

<sup>16</sup> Faturrahman Djamil., *Op.Cit.*, hal 27.

jaminan *imateriil* yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *imateriil* tersebut diharapkan dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis guna melunasi kredit atau pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan kredit atau pembiayaan berupa agunan bersifat *materiil* atau kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan atau eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.<sup>17</sup>

## 7. Perhitungan Jaminan Tanah

### a. Metode Perhitungan Harga Taksiran Jaminan Tanah

#### 1) Metode Pendekatan Pasar

Metode pendekatan data pasar atau sering disebut juga sebagai metode perbandingan data langsung (*direct market comparation method*). Pendekatan data pasar diperlukan suatu penyesuaian dari data pembanding.<sup>18</sup> Pendekatan data pasar yaitu suatu metode penilaian agunan dengan cara membandingkan harga jual agunan terhadap data pembanding yang sejenis dan mempunyai karakteristik yang hampir sama.

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, hal. 44.

<sup>18</sup> (dikutip, [ejournal.unpak.ac.id/download.php?file=mahasiswa&id=797&name=ANDIKA%20PRANATAMA%20PUTRA%20\(053109701\)%20\(ok\).pdf](http://ejournal.unpak.ac.id/download.php?file=mahasiswa&id=797&name=ANDIKA%20PRANATAMA%20PUTRA%20(053109701)%20(ok).pdf) tanggal akses 4 September 2016 : 11: 28 WIB)

## 2) Metode Pendekatan Biaya<sup>19</sup>

Metode pendekatan biaya yaitu pendekatan penilaian yang menggunakan biaya reproduksi atau biaya pengganti sebagai dasar untuk perkiraan nilai pasar obyek penilaian.

### b. Aspek Dasar Perhitungan Jaminan Tanah

Dalam menentukan taksiran harga jaminan tanah ada beberapa aspek yang menjadi kriteria dasar perhitungan taksiran jaminan tanah:

#### 1) Luas Tanah (LT)

Aspek ini dihitung berdasarkan sertifikat dan keadaan fisik.

#### 2) Bentuk Tanah

Aspek ini dinilai berdasarkan keadaan fisik bentuk tanah apakah teratur atau tidak teratur.

#### 3) Jenis Tanah

Aspek ini dihitung berdasarkan jenis tanah apakah tanah berjenis matang, sawah, rawa dan lain-lain.

#### 4) Kortur Tanah

Aspek ini dihitung berdasarkan keadaan fisik permukaan tanah apakah berbentuk rata, berbukit, dan lain-lain.

#### 5) Harga Pembanding Tanah (HPT)

Aspek ini dihitung berdasarkan nilai pasar wajar tanah di sekitar lokasi daerah jaminan.

---

<sup>19</sup> *Ibid.*

#### 6) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut Pasal 1 angka 3 UU PBB “NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.”

#### 7) Nilai Pasar Wajar Tanah (NPWT)

Aspek ini dihitung berdasarkan hasil dari perhitungan:

Luas Tanah (LT) x Harga Pembanding Tanah (HPT).

#### 8) Nilai Likuidasi

Nilai likuidasi merupakan perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual-beli suatu benda di pasar dalam waktu yang terbatas atau relatif cepat.<sup>20</sup>

### 8. Perhitungan Jaminan Rumah

#### a. Metode Perhitungan Harga Taksiran Jaminan Rumah

##### 1) Metode Pembandingan Data Pasar

Metode pendekatan data pasar atau sering disebut juga sebagai metode perbandingan data langsung (*directmarket comparison method*). Pendekatan data pasar diperlukan suatu penyesuaian dari data pembanding.<sup>21</sup> Pendekatan data pasar yaitu suatu metode penilaian agunan dengan cara membandingkan harga

---

<sup>20</sup> Veithzal Rival dan Arviyan Arifin, *IslamicBanking*, (Jakarta : Bumi Aksara, 2010), hal 548.

<sup>21</sup>(dikutip,[ejournal.unpak.ac.id/download.php?file=mahasiswa&id=797&name=ANDIKA%20PRANATAMA%20PUTRA%20\(053109701\)%20\(ok\).pdf](http://ejournal.unpak.ac.id/download.php?file=mahasiswa&id=797&name=ANDIKA%20PRANATAMA%20PUTRA%20(053109701)%20(ok).pdf) tanggal akses 4 September 2016 : 11: 28 WIB)

jual agunan terhadap data pembanding yang sejenis dan mempunyai karakteristik yang hampir sama.

2) Metode Pendekatan Biaya<sup>22</sup>

Metode pendekatan biaya yaitu pendekatan penilaian yang menggunakan biaya reproduksi atau biaya pengganti sebagai dasar untuk perkiraan nilai pasar obyek penilaian.

b. Aspek Dasar Perhitungan Jaminan Rumah

Dalam menentukan taksiran harga jaminan rumah ada beberapa aspek yang menjadi kriteria dasar perhitungan taksiran jaminan rumah:

1) Luas Bangunan (LB) IMB dan Nomor IMB

Aspek ini dihitung berdasarkan sertifikat dan keadaan fisik.

2) Luas Bangunan Non IMB

Aspek ini dihitung berdasarkan keadaan fisik.

3) Jumlah Lantai Bangunan

Aspek ini dihitung berdasarkan keadaan fisik jumlah lantai bangunan.

4) Umur Bangunan

Aspek ini dihitung berdasarkan sertifikat dan keadaan fisik.

5) Harga Pembanding Bangunan (HPB)

Aspek ini dihitung berdasarkan nilai pasar wajar bangunan di sekitar lokasi daerah jaminan.

---

<sup>22</sup> *Ibid.*

6) Luas Renovasi (LR)

Aspek ini dihitung dari keadaan fisik bangunan tambahan yang sesuai dengan IMB.

7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Menurut Pasal 1 angka 3 UU PBB “NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.”

8) Nilai Pasar Wajar Bangunan (NPWB)

Aspek ini dihitung berdasarkan hasil dari perhitungan:

Luas Bangunan (LB) x Harga Pembanding Bangunan (HPB).

9) Nilai Likuidasi

Nilai likuidasi merupakan perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual-beli suatu benda di pasar dalam waktu yang terbatas atau relatif cepat.<sup>23</sup>

9. Tahap-tahap dalam melakukan analisis perhitungan taksiran jaminan tanah dan rumah.

Analisis perhitungan taksiran harga jaminan tanah dan rumah dilakukan di awal akad untuk menentukan besarnya plafon yang akan diberikan kepada nasabah dan dilakukan ketika nasabah sudah macet untuk dijadikan sebagai harga jual jaminan nasabah yang mengalami

---

<sup>23</sup> Veithzal Rival dan Arviyan Arifin, *Op. Cit.*, hal 548.

kolektibilitas macet. Analisis perhitungan taksiran harga jaminan dilakukan oleh *Appraisal Staff*. Adapun untuk melakukan analisis perhitungan taksiran harga jaminans ini, dengan langkah-langkah berikut ini :

1. Mengukur luas tanah jaminan.
2. Mengukur luas bangunan jaminan.
3. Mencari informasi harga pembanding tanah dan bangunan dari masyarakat di sekitar lokasi jaminan.
4. Mencari informasi akurat harga tanah malalui badan pertanahan nasional atau pemerintah setempat atau melalui NJOP.
5. Menghitung harga jaminan tanah dan rumah, dengan rumus :

- a. Perhitungan taksiran jaminan tanah

Perhitungan taksiran jaminan tanah dilakukan, dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{LT/m}^2 \times \text{HPT} \times 70\%$$

atau

$$\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{NPWT} \times 70\%$$

Keterangan:  $\text{LT/m}^2$  (Luas Tanah/ $\text{m}^2$ )

HPT (Harga Pembanding Tanah)

NPWT (Nilai Pasar Wajar Tanah =  $\text{LT/m}^2 \times \text{HPT}$  )

70% (Nilai Likuidasi Bank)

- b. Perhitungan taksiran jaminan rumah

- 1) Sesuai sertifikat (sesuai data)

Penghitungan taksiran jaminan rumah sesuai sertifikat dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

- a)  $\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{LT/m}^2 \times \text{HPT} \times 70\%$
- b)  $\text{Taksiran jaminan bangunan} = \text{LB/m}^2 \times \text{HPB} \times 70\%$
- c)  $\text{Taksiran jaminan rumah} = \text{NPWT} + \text{NPWB} \times 70\%$

Keterangan :

$\text{LT/m}^2$  (Luas Tanah/ $\text{m}^2$ )

HPT (Harga Pembanding Tanah)

$\text{LB/m}^2$  (Luas Bangunan/ $\text{m}^2$ )

HPB (Harga Pembanding Bangunan)

NPWT (Nilai Pasar Wajar Tanah =  $\text{LT/m}^2 \times \text{HPT}$  )

NPWB (Nilai Pasar Wajar Bangunan =  $\text{LB/m}^2 \times \text{HPB}$  )

70% (Nilai Likuidasi Bank)

## 2) Sesuai fisik bangunan

Taksiran jaminan rumah sesuai fisik dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

- a)  $\text{Taksiran harga renovasi} = \text{HPB/m}^2 \times \text{Luas Renovasi}$
- b)  $\text{Taksiran jaminan rumah} = \text{NPWT} + \text{NPWB} - \text{THR} \times 70\%$

Catatan:

Penambahan harga renovasi dapat dimasukkan jika jaminan rumah memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

## D. Kolektibilitas

### a. Pengertian Kolektibilitas

Kolektibilitas pinjaman adalah penggolongan pinjaman berdasarkan keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang masih ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya.<sup>24</sup>

### b. Pengelompokan Kolektibilitas

Menurut ketentuan Pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30 / 267 / KEP / DIR tanggal 27 Pebruari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, penggolongan kualitas kredit perbankan berdasarkan kolektibilitasnya, yang terdiri dari lima macam pengelompokan sebagai berikut:<sup>25</sup>

- 1) Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak ada tunggakan pembayaran angsuran pokok ataupun margin.
- 2) Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari.
- 3) Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin melewati 90 hari sampai dengan 180 hari.

---

<sup>24</sup> Mahmoeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, (Jakarta : Pustaka Sinar, 2010), hal 10.

<sup>25</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal 428.

- 4) Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari.
- 5) Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari.

#### **E. Penelitian Terdahulu**

Dari penelusuran yang dilakukan penulis, ada beberapa sumber yang bisa dijadikan pembanding sekaligus referensi yang sangat penting untuk melakukan penelitian ini:

Frisdian Martaza Asri (2014), dalam jurnalnya yang berjudul Pelaksanaan Sita Jaminan Pada Perjanjian Kredit yang Jatuh Tempo di Bank Pasar Kota Bandar Lampung. Hasil penelitian ini adalah menjelaskan pelaksanaan sita jaminan yang jatuh tempo dilakukan dibawah tangan yang dilaksanakan atas dasar kesepakatan kreditur dan debitur, dan tidak melewati pengadilan. Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama membahas tentang sita jaminan. Perbedaan dalam penelitian ini, yaitu peneliti terdahulu membahas pelaksanaan sita jaminan di Bank Pasar Kota Lampung, sedangkan peneliti lebih spesifik membahas perhitungan sita jaminan.

Rm. Leonardo Charles Wahyu Wibowo (2013) yang berjudul Sita Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Perusahaan Pembiayaan Kendaraan Sepeda Motor PT. Adira Finance Kota Makassar. Hasil penelitian ini adalah sita dan eksekusi obyek jaminan fidusia dilakukan terhadap customer yang melakukan wanprestasi dengan dengan melakukan

penjualan barang jaminan, hasil dari penjualan tersebut untuk melunasi sisa hutang penerima fasilitas. Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama membahas kredit macet atau kolektibilitas macet. Perbedaan dalam penelitian ini, yaitu peneliti terdahulu membahas upaya penyelesaian kredit macet melalui jaminan fudisia sedangkan peneliti membahas penyelesaian kolektibilitas macet melalui jaminan hak tanggungan.

Nainggolan, Gelora N (2011) Pelaksanaan sita eksekusi jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet Bank Umum Swasta di Pengadilan Negeri Jepara. Hasil penelitian ini adalah menjelaskan bahwa permohonan yang berhasil dilaksanakan sita eksekusi karena telah dipenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan dan juga telah dilaluinya tahapan-tahapan hingga ke sita eksekusi. Tahapan yang dimaksud adalah telah dilampauinya masa peneguran (aanmaning) yang telah diberikan yakni dalam tempo 8 (delapan) hari dan nasabah belum juga melakukan kewajibannya kepada bank. Jika sampai pada tahap penyitaan ternyata nasabah masih belum juga melakukan kewajibannya kepada bank, maka pelaksanaan sita eksekusi yang berhasil selanjutnya akan diteruskan ke tahap lelang eksekusi dimana hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut akan digunakan sebagai pembayaran hutang debitur atau nasabah kepada bank. Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama membahas sita jaminan hak tanggungan. Perbedaan dalam penelitian ini, yaitu peneliti terdahulu membahas upaya penyelesaian kredit macet saja, sedangkan peneliti membahas penyelesaian kolektibilitas macet melalui penjualan jaminan.

Indah dan Triwiningsih Wulandari (2015) berjudul Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Melalui Sita Jaminan Hak Tanggungan Studi Kasus di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo. Hasil penelitian menjelaskan upaya penyelesaian kredit macet melalui penyitaan dan penjualan jaminan hak tanggungan nasabah. Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama membahas kredit macet yang diselesaikan melalui jaminan hak tanggungan. Perbedaan dalam penelitian ini, yaitu peneliti terdahulu membahas sita jaminan hak tanggungan saja, sedangkan peneliti membahas perhitungan taksiran harga jaminan hak tanggungan.

Cecep Sukandar (2011) yang berjudul Pelaksanaan Sita jaminan dan Eksekusi Lelang Terhadap Jaminan Kredit Macet. Hasil penelitian adalah apabila debitur tidak melunasi kredit, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan. Undang-undang menunjuk bahwa lelang merupakan penjualan jaminan yang lebih baik, karena pelelangan sangat aman dan menguntungkan. Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama membahas kredit macet yang diselesaikan melalui jaminan. Perbedaan dalam penelitian ini, yaitu peneliti terdahulu membahas pelaksanaannya saja, sedangkan peneliti membahas perhitungan sita jaminan.

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Nama (Tahun)	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Frisdian Martaza Asri (2014)	Pelaksanaan Sita Jaminan Pada Perjanjian Kredit yang Jatuh Tempo di Bank Pasar Kota Bandar Lampung.	Hasil Penelitian menjelaskan pelaksanaan sita jaminan yang jatuh tempo dilakukan dibawah tangan yang dilaksanakan atas dasar kesepakatan kreditur dan debitur, dan tidak melewati pengadilan.	Persamaannya adalah sama sama membahas tentang sita jaminan.	Perbedaannya adalah penelitian ini peneliti membahas pelaksanaan sita jaminan saja.
2	Rm. Leonardo Charles Wahyu Wibowo (2013) Nama (Tahun)	Sita Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Perusahaan Pembiayaan Kendaraan Sepeda Motor PT. Adira Finance Kota Makassar.	Hasil penelitian menjelaskan Sita dan eksekusi obyek jaminan Fidusia dilakukan terhadap customer yang melakukan wanprestasi dengan dengan melakukan penjualan barang jaminan, hasil dari penjualan tersebut untuk melunasi sisa hutang penerima fasilitas.	Persamaannya adalah sama sama membahas kredit macet atau kolektibilitas macet.	Perbedaannya adalah penelitian ini peneliti membahas upaya penyelesaian kredit macet melalui jaminan fudisia sedangkan peneliti membahas penyelesaian kolektibilitas macet melalui jaminan tanah dan rumah (Hak Tanggungan).

No	Nama (Tahun)	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
3	Nainggolan, Gelora N (2011)	Pelaksanaan sita eksekusi jaminan hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet Bank Umum Swasta di Pengadilan Negeri Jepara.	menjelaskan bahwa jika sampai pada tahap penyitaan jaminan ternyata nasabah masih belum juga melakukan kewajibannya kepada bank, maka pelaksanaan sita eksekusi yang akan diteruskan ke tahap lelang eksekusi dimana hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut akan digunakan untuk pembayaran hutang debitur kepada bank.	Persamaannya adalah sama sama membahas sita jaminan hak tanggungan untuk pelunasan hutang nasabah.	Perbedaan dalam penelitian ini, yaitu peneliti terdahulu membahas upaya penyelesaian kredit macet saja, sedangkan peneliti membahas penyelesaian kolektibilitas macet melalui perhitungan taksiran harga jaminan tanah dan rumah untuk dijual.
4	Indah dan Triwiningsih Wulandari (2015)	Penyelesaian Kredit Macet Pada Perjanjian Kredit Melalui Sita Jaminan Hak Tanggungan Studi Kasus di PT Bank Bukopin, Tbk Cabang Solo.	Hasil penelitian menjelaskan upaya penyelesaian kredit macet melalui penyitaan dan penjualan jaminan hak tanggungan nasabah.	Persamaannya adalah sama sama membahas kredit macet yang diselesaikan melalui jaminan hak tanggungan.	Perbedaan dalam penelitian ini, yaitu peneliti terdahulu membahas sita jaminan hak tanggungan saja, sedangkan peneliti membahas perhitungan taksiran harga jaminan hak tanggungan.

No	Nama (Tahun)	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
5	Cecep Sukandar (2011)	Pelaksanaan Sita jaminan dan Eksekusi Lelang Terhadap Jaminan Kredit Macet	Hasil penelitian ini menjelaskan Hasil penelitian adalah apabila debitur tidak melunasi kredit, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan. Undang-undang menunjuk bahwa lelang merupakan penjualan jaminan yang lebih baik, karena pelelangan sangat aman dan menguntungkan.	Persamaannya adalah sama sama membahas membahas kredit macet yang diselesaikan melalui jaminan.	Perbedaannya adalah peneliti terdahulu membahas pelaksanaannya saja, sedangkan peneliti membahas perhitungan sita jaminan.

Sumber : Dikumpulkan dari berbagai sumber, 2016.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Definisi Operasional Variabel**

###### **1. Kolektibilitas**

Kolektibilitas adalah penggolongan pinjaman berdasarkan keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang masih ditanamkan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya.<sup>26</sup>

Menurut ketentuan Pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30 / 267 / KEP / DIR tanggal 27 Pebruari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, penggolongan kualitas kredit perbankan berdasarkan kolektibilitasnya, yang terdiri dari lima macam pengelompokan sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Lancar (kolektibilitas 1) yaitu apabila tidak ada tunggakan pembayaran angsuran pokok ataupun margin.
- b. Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2) yaitu apabila terdapat tunggakan pinjaman angsuran pokok dan atau margin sampai dengan 90 hari.
- c. Kurang Lancar (kolektibilitas 3) yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin melewati 90 hari sampai dengan 180 hari.

---

<sup>26</sup> Mahmoeddin, *Melacak Kredit Bermasalah*, (Jakarta : Pustaka Sinar, 2010), hal 10.

<sup>27</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal 428.

- d. Diragukan (kolektibilitas 4) yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari.
- e. Macet (kolektibilitas 5) yaitu apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 270 hari.

## 2. Sita Jaminan

Sita adalah tuntutan pengadilan perihal mengambil dan menahan barang-barang atas menurut keputusan hakim dipengadilan (dilakukan oleh alat negara).<sup>28</sup> Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>29</sup>

Jaminan kredit atau pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dalam arti sempit jaminan kredit atau pembiayaan adalah agunan.<sup>30</sup>

Sita jaminan dalam penelitian ini adalah mengambil, merampas, dan menahan barang jaminan tanah dan rumah nasabah sebagai alternatif pembayaran utang kepada bank.

---

<sup>28</sup>Gunawan Panji, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya : Pustaka Gama, 2015), hal 500.

<sup>29</sup>Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2011), hal 22.

<sup>30</sup>Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2014) hal 43.

## B. Sumber dan Jenis Data

### 1. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah:

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari.<sup>31</sup> Data pokok yang didapat peneliti dari hasil wawancara dengan subjek penelitian. Sumber data primer dari penelitian ini berupa hasil dari wawancara dengan staff *Recovery & Remedial Assistant (RRA)* di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Palembang.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh oleh peneliti dari subjek penelitiannya. Data sekunder biasanya berwujud data dokumentasi atau data laporan yang telah tersedia.<sup>32</sup> Data sekunder dalam penelitian ini didapatkan dari artikel, literatur, arsip-arsip, buku-buku, jurnal, tugas akhir atau skripsi, internet, majalah dan sumber lain yang ada relevansinya dengan penelitian ini.

### 2. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>31</sup> Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2014), hal 91.

<sup>32</sup> *Ibid.*

a. Deskriptif Kuantitatif

Deskriptif kuantitatif adalah salah satu jenis penelitian yang bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta dari sifat populasi tertentu, atau mencoba menggambarkan fenomena secara detail.<sup>33</sup> Dalam hal ini data kuantitatif berupa angka-angka yang membahas masalah perhitungan sita jaminan itu sendiri. Data yang terkumpul kemudian di analisis secara deskriptif sehingga memberikan keterangan yang lengkap dan akurat bagi pemecahan masalah yang terjadi.

b. Data Kualitatif

Data kualitatif adalah data yang diungkapkan dalam bentuk kalimat serta uraian-uraian, bahkan dapat berupa cerita pendek.<sup>34</sup> Dalam hal ini data kualitatif berupa uraian yang membahas analisis sita jaminan hak tanggungan itu sendiri.

### C. Teknik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan atau data untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden dengan menggunakan alat yang dinamakan

---

<sup>33</sup> Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, & Penelitian Gabungan*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2014), hal 62.

<sup>34</sup> Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011) hal. 103.

panduan wawancara.<sup>35</sup> Peneliti mewawancarai langsung dengan Ibu Irawati pihak staff *Recovery & Remedial Assistant (RRA)* mengenai perhitungan sita jaminan terhadap nasabah yang mengalami kolektabilitas macet di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang.

## 2. Dokumentasi

Dokumenter adalah metode yang digunakan untuk menelusuri data historis.<sup>36</sup> Pengumpulan data yang berkaitan dengan perhitungan sita jaminan terhadap nasabah yang mengalami kolektibilitas macet di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang yang bersumber dari buku buku jurnal, skripsi, internet, majalah, artikel dan sumber lainnya yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

### D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis secara deskriptif kuantitatif. Penelitian deskriptif kuantitatif adalah salah satu jenis penelitian yang bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta dari sifat populasi tertentu, atau mencoba menggambarkan fenomena secara detail.<sup>37</sup> Data kuantitatif berupa angka-angka mengenai jaminan kemudian dianalisis secara deskriptif sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.

---

<sup>35</sup> Syofian Siregar, *Metode Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2014), hal 18.

<sup>36</sup> Burhan Bungin., *Op.Cit.*, hal 124.

<sup>37</sup> Muri Yusuf., *Op.Cit.*, hal 62.

Untuk melakukan analisis perhitungan taksiran harga jaminan ini, dengan langkah-langkah berikut ini :

1. Mengukur luas tanah jaminan.
2. Mengukur luas bangunan jaminan.
3. Mencari informasi harga pembanding tanah dan bangunan dari masyarakat di sekitar lokasi jaminan.
4. Mencari informasi akurat harga tanah melalui badan pertanahan nasional atau pemerintah setempat atau melalui NJOP.
5. Menghitung harga jaminan tanah dan rumah, dengan rumus :
  - a. Perhitungan taksiran jaminan tanah

Perhitungan taksiran jaminan tanah dilakukan, dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{LT/m}^2 \times \text{HPT} \times 70\%$$

atau

$$\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{NPWT} \times 70\%$$

Keterangan:  $\text{LT/m}^2$  (Luas Tanah/ $\text{m}^2$ )

HPT (Harga Pembanding Tanah)

NPWT (Nilai Pasar Wajar Tanah =  $\text{LT/m}^2 \times \text{HPT}$  )

70% (Nilai Likuidasi Bank)

- b. Perhitungan taksiran jaminan rumah

- 1) Sesuai sertifikat (sesuai data)

Penghitungan taksiran jaminan rumah sesuai sertifikat dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

a)  $\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{LT/m}^2 \times \text{HPT} \times 70\%$

b)  $\text{Taksiran jaminan bangunan} = \text{LB/m}^2 \times \text{HPB} \times 70\%$

c)  $\text{Taksiran jaminan rumah} = \text{NPWT} + \text{NPWB} \times 70\%$

Keterangan :  $\text{LT/m}^2$  (Luas Tanah/ $\text{m}^2$ )

HPT (Harga Pembanding Tanah)

$\text{LB/m}^2$  (Luas Bangunan/ $\text{m}^2$ )

HPB (Harga Pembanding Bangunan)

NPWT (Nilai Pasar Wajar Tanah =  $\text{LT/m}^2 \times \text{HPT}$  )

NPWB (Nilai Pasar Wajar Bangunan =  $\text{LB/m}^2 \times \text{HPB}$  )

70% (Nilai Likuidasi Bank)

## 2) Sesuai fisik bangunan

Taksiran jaminan rumah sesuai fisik dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

c)  $\text{Taksiran harga renovasi} = \text{HPB/m}^2 \times \text{Luas Renovasi}$

d)  $\text{Taksiran jaminan rumah} = \text{NPWT} + \text{NPWB} - \text{THR} \times 70\%$

Catatan:

Penambahan harga renovasi dapat dimasukkan jika jaminan rumah memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Analisis Perhitungan Sita Jaminan Nasabah yang Mengalami Kolektibilitas Macet di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang.**

Dalam pembahasan ini penulis akan menjelaskan mengenai perhitungan sita jaminan khususnya jaminan tanah dan rumah terhadap nasabah yang mengalami kolektibilitas macet atau nasabah yang mempunyai tunggakan angsuran pokok melewati 270 hari. Sita jaminan merupakan upaya terakhir untuk penyelesaian pembiayaan macet dalam upaya meminimal kerugian bank. Dalam praktiknya penyelesaian pembiayaan macet dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui penjualan dibawah tangan sesuai kesepakatan antara nasabah dan pihak bank atau disebut penyelesaian secara damai, apabila nasabah gagal memenuhi kewajibannya secara sukarela maka pihak bank akan melakukan penjualan atau pelelangan barang jaminan tanah dan rumah, hasil dari penjualan tersebut untuk melunasi sisa hutang nasabah.

Namun sebelum melakukan penjualan atau pelelangan jaminan tanah dan rumah, pihak bank terlebih dahulu melakukan taksasi ulang dengan mencari harga pembanding jaminan baik di internal ataupun lokasi sekitar jaminan sesuai dengan harga pasaran pada saat itu, agar bisa menghitung taksiran harga jaminan tanah dan rumah yang akan dijual atau dilelang. Dalam prakteknya pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang mekanisme perhitungan taksiran harga jaminan tanah dan rumah

menggunakan metode pendekatan data pasar atau sering disebut juga sebagai metode perbandingan data langsung adalah sebagai berikut:

### 1. Perhitungan Taksiran Jaminan Tanah

Penghitungan taksiran jaminan tanah dilakukan, dengan rumus sebagai berikut:<sup>38</sup>

$$\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{LT/m}^2 \times \text{HPT} \times 70\%$$

atau

$$\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{NPWT} \times 70\%$$

Keterangan:  $\text{LT/m}^2$  (Luas Tanah/ $\text{m}^2$ )

HPT (Harga Pembanding Tanah)

NPWT (Nilai Pasar Wajar Tanah =  $\text{LT/m}^2 \times \text{HPT}$  )

70% (Nilai Likuidasi Bank)

### 2. Perhitungan Taksiran Jaminan Rumah

#### a. Sesuai sertifikat (data)

Penghitungan taksiran jaminan rumah sesuai sertifikat dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:

- 1)  $\text{Taksiran jaminan tanah} = \text{LT/m}^2 \times \text{HPT} \times 70\%$

- 2)  $\text{Taksiran jaminan bangunan} = \text{LB/m}^2 \times \text{HPB} \times 70\%$

- 3)  $\text{Taksiran jaminan rumah} = \text{NPWT} + \text{NPWB} \times 70\%$

Keterangan :

$\text{LT/m}^2$  (Luas Tanah/ $\text{m}^2$ )

HPT (Harga Pembanding Tanah)

---

<sup>38</sup>Hasil Wawancara dengan Ibu Irawati sebagai staff *recovery* dan *remedial assistant*, (Tanggal 1 Agustus 2016 : 11.00 WIB) di Bank BNI Syariah Cabang Palembang.

$LB/m^2$  (Luas Bangunan/ $m^2$ )

HPB (Harga Pembanding Bangunan)

NPWT (Nilai Pasar Wajar Tanah =  $LT/m^2 \times HPT$  )

NPWB (Nilai Pasar Wajar Bangunan =  $LB/m^2 \times HPB$  )

70% (Nilai Likuidasi Bank)

b. Sesuai fisik bangunan

Taksiran jaminan rumah sesuai fisik dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:<sup>39</sup>

1) 
$$\text{Taksiran harga renovasi} = \text{HPB}/m^2 \times \text{Luas Renovasi}$$

2) 
$$\text{Taksiran jaminan rumah} = \text{NPWT} + \text{NPWB} - \text{THR} \times 70\%$$

Catatan:

Penambahan harga renovasi dapat dimasukkan jika jaminan rumah memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

Aspek-aspek yang perlu diperhatikan oleh bank sebelum mengetahui nantinya berapa harga taksiran jaminan tanah dan rumah yang akan dijual:

- a) Luas jaminan tanah, dari sertifikat dan keadaan fisik tanah.
- b) Luas jaminan bangunan, dari sertifikat dan keadaan fisik bangunan.
- c) Harga pembanding tanah dan bangunan, dari survey kepada masyarakat sekitar lokasi jaminan minimal 3 data pembanding dengan kriteria data pembanding yaitu lokasinya harus di daerah yang sama, memiliki luas

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

yang sama dengan luas jaminan, sertifikat, keadaan fisik yang sama dengan jaminan.

- d) Luas renovasi rumah jaminan.
- e) Nilai Pasar Wajar (NPW) diperoleh dari luas jaminan dikalikan dengan harga pembandingan jaminan.
- f) Nilai Likuidasi, dari ketentuan bank.

Agar lebih jelas cara perhitungannya, berikut adalah ilustrasi perhitungan taksiran jaminan tanah:

Nama nasabah : Bpk Aan

Alamat : Jln. Maju jaya, lorong cempaka no. 18

Luas tanah jaminan : 400m<sup>2</sup>

Data pembandingan :

a. Nama : Bpk Budi

Alamat : Jln. Maju jaya, lorong cempaka no. 28

Luas tanah pembandingan : 400m<sup>2</sup>

Harga penawaran : Rp. 500.000 – Rp. 600.00/m<sup>2</sup>

b. Nama : Bpk Cipto

Alamat : Jln. Maju jaya, lorong mawar no. 05

Luas tanah pembandingan : 400m<sup>2</sup>

Harga penawaran : Rp. 500.000/m<sup>2</sup>

c. Nama : Bpk Dodo

Alamat : Jln. Maju jaya, lorong cempaka no 45

Luas tanah pembandingan : 350m<sup>2</sup>

Harga penawaran : Rp. 500.000 – Rp. 550.00/m<sup>2</sup>

Disimpulkan bahwa nilai pasar wajar (NPW) tanah di daerah ini rata-rata sebesar Rp. 500.000/m<sup>2</sup>, dimana ketentuan berlaku. Maka harga taksiran jaminan tanah dapat dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Taksiran jaminan tanah} &= \text{LT/m}^2 \times \text{HPT} \times 70\% \\
 &= 400\text{m}^2 \times \text{Rp. } 500.000/\text{m}^2 \times 70\% \\
 &= \text{Rp. } 200.000.000 \times 70\% \\
 &= \text{Rp. } 140.000.000
 \end{aligned}$$

Jadi, hasil dari perhitungan jaminan di atas Rp. 140.000.000 adalah harga pasar wajar jaminan yang telah dikalikan dengan nilai likuidasi bank, sehingga harga atau nilai tersebut akan dijadikan harga jual atau lelang barang jaminan nasabah untuk melunasi sisa hutangnya. Jika hasil dari lelang melebihi jumlah hutang, maka sisanya akan dikembalikan kepada nasabah, namun apabila hasil lelang belum mencukupi untuk melunasi sisa hutang, nasabah harus menjual asetnya yang masih ada untuk melunasi sisa hutangnya.

Ilustrasi perhitungan taksiran jaminan rumah:

Nama Nasabah : Bpk. Edi  
 Alamat : Perumahan Mawar, no 17  
 Luas Tanah Jaminan : 250 m<sup>2</sup>  
 Luas Bangunan Jaminan : 200 m<sup>2</sup>  
 Luas Renovasi : 30 m<sup>2</sup>

Data pembanding :

1. Nama : Bpk Fero
  - Alamat : Perumahan Mawar, no 25
  - Luas dan harga tanah pembanding :  $250 \text{ m}^2 = \text{Rp.}1.500.000/\text{m}^2$
  - Luas dan harga bangunan pembanding :  $200 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 2.500.000/\text{m}^2$
  - Harga penawaran : Rp. 550.000.000
2. Nama : Bpk Gino
  - Alamat : Perumahan Mawar, no 36
  - Luas dan harga tanah pembanding :  $250 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 1.700.000/\text{m}^2$
  - Luas dan harga bangunan pembanding :  $220 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 2.000.000/\text{m}^2$
  - Harga penawaran : Rp. 580.000.000
3. Nama : Bpk Herman
  - Alamat : Perumahan Mawar, no 44
  - Luas dan harga tanah pembanding :  $250 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 1.500.000/\text{m}^2$
  - Luas dan harga bangunan pembanding :  $200 \text{ m}^2 = \text{Rp.} 2.000.000/\text{m}^2$
  - Harga penawaran : Rp. 550.000.000

Disimpulkan bahwa nilai pasar wajar rumah di daerah ini rata-rata Rp. 550.000.000, dimana harga tanah Rp. 1.500.000 dan harga bangunan/ $\text{m}^2$  Rp. 2.000.000 dengan syarat dan ketentuan berlaku. Maka harga taksiran jaminan rumah dapat dihitung sebagai berikut:

a. Sesuai sertifikat (data)

$$\begin{aligned}
 1) \text{ Taksiran jaminan tanah} &= \text{LT}/\text{m}^2 \times \text{HPT} \times 70\% \\
 &= 250 \text{ m}^2 \times \text{Rp.} 1.500.000 \times 70\%
 \end{aligned}$$

$$= \text{Rp. } 375.000.000 \times 70\%$$

$$= \text{Rp. } 262.500.000$$

$$\begin{aligned} 2) \text{ Taksiran jaminan bangunan} &= \text{LB/m}^2 \times \text{HPB} \times 70\% \\ &= 200 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 2.000.000 \times 70\% \\ &= \text{Rp. } 400.000.000 \times 70\% \\ &= \text{Rp. } 280.000.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 3) \text{ Taksiran jaminan rumah} &= \text{NPWT} + \text{NPWB} \times 70\% \\ &= \text{Rp. } 375.000.000 + \text{Rp. } 400.000.000 \times 70\% \\ &= \text{Rp. } 542.500.000 \end{aligned}$$

Hasil dari perhitungan di atas Rp. 542.500.000 adalah nilai taksiran harga rumah berdasarkan data sertifikat, dimana nilai tersebut akan dijadikan harga jual atau lelang barang jaminan nasabah untuk melunasi sisa hutangnya. Jika hasil dari lelang melebihi jumlah hutang, maka sisanya akan dikembalikan kepada nasabah, namun apabila hasil lelang belum mencukupi untuk melunasi sisa hutang, nasabah harus menjual asetnya yang masih ada untuk melunasi sisa hutangnya.

b. Sesuai fisik

$$\begin{aligned} 1) \text{ Taksiran harga renovasi} &= \text{HPB/m}^2 \times \text{Luas Renovasi} \\ &= \text{Rp. } 2.000.000 \times 30 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 60.000.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 2) \text{ Taksiran jaminan rumah} &= \text{NPWT} + \text{NPWB} - \text{THR} \times 70\% \\ &= \text{Rp. } 375.000.000 + \text{Rp. } 400.000.000 - \\ &\quad \text{Rp. } 60.000.000 \times 70\% \end{aligned}$$

= Rp. 500.500.000

Hasil dari perhitungan di atas Rp. 500.500.000 adalah nilai taksiran harga rumah berdasarkan keadaan fisik, dimana nilai tersebut akan dijadikan harga jual atau lelang barang jaminan nasabah untuk melunasi sisa hutangnya. Jika hasil dari lelang melebihi jumlah hutang, maka sisanya akan dikembalikan kepada nasabah, namun apabila hasil lelang belum mencukupi untuk melunasi sisa hutang, nasabah harus menjual asetnya yang masih ada untuk melunasi sisa hutangnya.

## **B. Pembahasan Hasil Penelitian**

Berdasarkan hasil perhitungan harga taksiran jaminan tanah dan rumah, bahwa nilai atau harga jual barang jaminan adalah harga pasar wajar jaminan yang telah dikalikan dengan nilai likuidasi Bank BNI Syariah Cabang Palembang. Nasabah yang sudah termasuk dalam kolektibilitas macet atau nasabah yang mempunyai tunggakan angsuran lebih dari 270 hari di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang maka pihak bank akan melakukan sita barang jaminan tanah dan rumah yang dilakukan untuk meminimalkan kerugian bank, dengan cara menjual barang jaminan tanah dan rumah diantara sesama nasabah Bank BNI Syariah Cabang Palembang ataupun melalui lelang sesuai dengan harga atau nilai jual yang telah diperhitungkan.

Hasil dari penjualan jaminan tersebut dibayarkan untuk melunasi sisa hutang kepada bank. Apabila hasil penjualan atau lelang melebihi jumlah

hutangnya, maka sisa penjualan barang jaminan akan dikembalikan kepada nasabah. Namun jika hasil penjualan atau pelelangan belum mencukupi untuk melunasi sisa hutang nasabah, nasabah harus menjual aset lainnya yang masih ada untuk melunasi sisa hutangnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Sita jaminan dilakukan terhadap nasabah yang kolektibilitas atau menunggak angsuran lebih dari 270 hari dengan melakukan penjualan jaminan tanah dan rumah nasabah. Sebelum jaminan tanah dan rumah dijual terlebih dahulu harus menetapkan harga jual dari barang jaminan tersebut. Harga jual atau lelang dari jaminan tanah dan rumah adalah hasil dari perhitungan harga pasar wajar jaminan yang telah dikalikan dengan 70% (nilai likuidasi PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang).

Hasil dari penjualan atau pelelangan barang jaminan tanah dan rumah dibayar untuk melunasi sisa hutang nasabah kepada bank. Jika hasil dari penjualan atau lelang melebihi jumlah hutang nasabah, sisanya akan dikembalikan kepada nasabah, namun apabila hasil penjualan atau lelang belum mencukupi untuk melunasi sisa hutang, nasabah harus menjual asetnya yang masih ada untuk melunasi sisa hutang kepada bank.

#### **B. Saran**

Setelah penulis mengambil kesimpulan tentang analisis perhitungan sita jaminan terhadap nasabah yang mengalami kolektibilitas macet di PT. Bank BNI Syariah Cabang Palembang. Dalam upaya menyelesaikan nasabah macet sebelum pihak bank melakukan penyitaan terhadap jaminan nasabah maka penulis memberikan saran bagi PT. Bank BNI Syariah Cabang

Palembang diharapkan agar lebih teliti dalam menilai, menganalisis, dan mengawasi bisnis usaha nasabah dan aspek jaminan nasabah supaya barang jaminan tidak mengalami perubahan nilai yang merugikan, dan dalam menentukan persentase nilai likuiditas sebesar 70% seharusnya digunakan untuk penentuan besarnya plafon yang akan diberikan kepada debitur bukan dipakai untuk rumus penentuan harga jual tanah dan rumah untuk di eksekusi karena akan merugikan debitur, sehingga debitur bisa membayar sisa hutangnya kepada bank tanpa harus menjual aset lain yang dimilikinya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arifin, Arvian dan Rival, Veithzal. 2010. *Islamic Banking*, Jakarta : Bumi Aksara
- Azwar, Saifuddin. 2014. *Metode Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/bni-syariah-mampu-jaga-npf> [06 September 2016]
- Bungin, Burhan.2011. *Penelitian Kualitatif*. Jakarta : Kencana
- Djamil, Faturrahman. 2014. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*. Jakarta : Sinar Grafika
- Djumhana, Muhamad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti
- Mahmoeddin. 2010. *Melacak Kredit Bermasalah*. Jakarta : Pustaka Sinar
- Marajo, Y, Sidi. 2011. *Kamus Bahasa Indonesia*, Surabaya : Usaha Nasional
- Panji, Gunawan. 2015. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Surabaya : Pustaka Gama
- Pranatama Putra, Andika., etall. Analisis Properti Rumah Tinggal Sebagai Agunan Dengan Metode Penilaian Appraisal. [Online] Tersedia : [http://ejournal.unpak.ac.id/download.php?file=mahasiswa&id=797&name=ANDIKA%20PRANATAMA%20PUTRA%20\(053109701\)%20\(ok\).pdf](http://ejournal.unpak.ac.id/download.php?file=mahasiswa&id=797&name=ANDIKA%20PRANATAMA%20PUTRA%20(053109701)%20(ok).pdf) [4 September 2016]
- Purnamasari, Devita, Irma. 2012. *Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung : Kaifa
- Salim. 2011. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Rajawali Pers

Siregar, Syofian. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta : Prenadamedia Group

Yusuf, Muri. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, & Penelitian Gabungan*. Jakarta : Prenadamedia Group