

## Implementasi Penanganan Pelelangan Objek Agunan Pada Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah

Ahlan Nur<sup>1</sup>

<sup>1)</sup> IAIN Takengon, [ahlannurpsy@gmail.com](mailto:ahlannurpsy@gmail.com)

### ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk menyajikan analisa mendalam tentang penerapan penanganan pelelangan objek agunan pada pembiayaan bermasalah di perbankan syariah. Agunan memiliki fungsi sebagai objek jaminan dimana nasabah debitur memberikan hak dan wewenang kepada pihak bank sebagai pelunasan atas pembiayaan yang telah diberikan, dengan konsekuensi agunan akan menjadi objek pelelangan jika suatu waktu nasabah pembiayaan melakukan wanprestasi atau inkar janji. Ketika nasabah tidak dapat memenuhi dan melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak, baik nasabah debitur maupun pihak bank syariah sebagai pemberi layanan pembiayaan. Adapun Jenis Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yang menggabungkan antara field research dan library research. Sumber data berasal dari lapangan dan sumber informasi yang didapatkan dengan memanfaatkan fasilitas yang ada dipergustakaan seperti buku, dokumen, majalah atau penelitian lain yang masih layak terkait dengan objek penelitian ini. Adapun hasil penelitian dapat dijelaskan bahwa bank syariah sebagai pemberi atau pemilik dana pembiayaan akan melakukan proses pelelangan objek agunan sebagai pertimbangan paling akhir ketika terjadinya pembiayaan yang bermasalah atau mengalami masalah pembiayaan macet, dengan melakukan pembentukan tim lelang yang terkoordinasikan. Tim lelang ini akan melakukan investigasi dengan menyiapkan berbagai berkas yang dibutuhkan kemudian mengajukan permohonan lelang. Apabila permohonan disetujui maka pihak pelayanan kekayaan negara dan lelang akan melakukan koordinasi untuk menentukan jadwal lelang dan mencari pembeli barang objek agunan yang dilelang.*

**Kata Kunci :** Implementasi, Pelelangan, Agunan, Pembiayaan Bermasalah, Perbankan syariah

### I. PENDAHULUAN

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia akhir- akhir ini cukup mendapatkan sambutan yang baik dari masyarakat Indonesia terutama bagi umat Islam yang mulai sadar akan pentingnya tata kelola keuangan yang berbasis syariah sesuai dengan tuntunan ajaran agama Islam.

Pada era tahun 1991 sampai dengan 1992 bank pertama yang berbasis Islam di Indonesia telah berdiri yang sekarang dikenal dengan sebutan Bank Muamalat Indonesia, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia beserta cendekiawan muslim Indonesia saat itu (Antonio, 2007).

Seiring waktu berjalan, bank yang berbasis syariah di Indonesia mulai mendapatkan angin segar ketika dikeluarkannya peraturan perundang-undangan, yakni Undang-

Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah yang menjadi payung landasan hukum dalam mengatur perkembangan perbankan syariah di Indonesia.

Berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 disebutkan bahwa Perbankan Syariah merupakan segala sesuatu yang terkait dengan bank yang berbasis syariah baik sistem operasionalnya, kelembagaan maupun kegiatan usahanya (Undang-Undang No. 21, 2008).

Sampai dengan saat ini laju jumlah pertumbuhan bank yang berbasis syariah semakin meningkat, hal ini dengan ditandai semakin maraknya pendirian bank syariah baik Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) maupun Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Berdasarkan data terbaru Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2023 jumlah

Bank Umum saat ini terdapat 13 bank, UUS 20 Bank dan ada sekitar 165 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (OJK, 2023).

Secara umum bank syariah juga memiliki fungsi yang sama dengan bank yang non syariah yakni dalam hal penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan maupun menyalurkannya dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat merupakan urat nadi dari sistem operasional perbankan syariah, karenanya bank syariah melakukan banyak inovasi dan terobosan terbaru dalam mendapatkan calon nasabah baru, baik dalam bentuk simpanan berupa tabungan dengan prinsip *alwadhiah* maupun prinsip *mudharabah*, selain menjalankan fungsi sebagai pemberi pembiayaan kepada masyarakat atau nasabah yang membutuhkan dana (Arifin, 2009).

Berdasarkan data rilis dari Otoritas Jasa Keuangan disebutkan bahwa pemberian pembiayaan baik Bank Umum Syariah maupun Bank syariah dalam bentuk Unit Usaha syariah terus mengalami peningkatan. Jumlah keseluruhan pembiayaan yang digelontorkan pihak perbankan syariah, data bulan April berjumlah sekitar Rp. 507 Triliun lebih, sedangkan jumlah pembiayaan bermasalah tercatat sebesar 11,7 Triliun lebih atau sekitar 2 sampai dengan 3 % dari total pembiayaan yang dikucurkan oleh pihak bank syariah. Meskipun data menunjukkan angka 3%, namun jika dilihat dari jumlah total rupiahnya terhitung cukuplah besar dari keseluruhan pembiayaan bermasalah.

Pembiayaan tidak terlepas dari resiko pembiayaan bermasalah. Hal ini dapat terjadi karena nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap bank, yang dapat disebabkan oleh beberapa kondisi, baik yang dialami nasabah maupun bank syariah itu sendiri (Ubaidillah, 2018).

Bank syariah memberikan pembiayaan dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Bank akan menggunakan keuntungan ini untuk membayar klien yang menandatangani dana, membayar biaya operasional, membentuk cadangan kerugian, dan memberikan dividen kepada pemegang saham. Jika terjadi kegagalan

ini, tujuan pembiayaan, yaitu memberikan manfaat bagi bank dan nasabah penyimpan dana serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, akan gagal. Oleh karena itu, dikaitkan dengan tujuan dan keuntungan dari pembiayaan tersebut, adanya pembiayaan yang bermasalah akan menjadi masalah besar ketika penanganan dan penyelesaiannya tidak dilakukan dengan sebaik mungkin.

Bank syariah memberikan pembiayaan kepada masyarakat harus menilai secara menyeluruh karakter, kemampuan, modal, agunan, dan prospek bisnis debitur. Mengingat bahwa jaminan merupakan bagian dari pemberian pembiayaan. Jaminan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan. Bank syariah tidak diharuskan untuk meminta jaminan berupa barang yang tidak terkait langsung dengan pembiayaan (Hermansyah, 2005).

Dalam proses pembiayaan, perbankan syariah menggunakan metode untuk mengurangi kerugian. Dengan mempertimbangkan barang jaminan pembiayaan yang dimiliki oleh klien, bank harus segera menetapkan kebijakan antisipasi. Pembiayaan dengan jaminan dilakukan oleh lembaga perbankan syariah dengan tujuan melindungi debitur dari kegagalan bisnis, yang dapat mengurangi pendapatan bisnis, dan debitur yang tidak bermoral atau wanprestasi. (Haprabu, 2017).

Berdasarkan fakta diatas yang terjadi di lapangan memang disadari terdapat fenomena kenaikan jumlah pembiayaan yang mengalami masalah dan perlu ditindaklanjuti oleh pihak bank syariah. Penanganan terhadap pembiayaan bermasalah mengutamakan cara-cara persuasif dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Sebelum mekanisme pelelangan ditempuh pihak bank perlu melaksanakan beberapa tahapan yaitu mulai dari penagihan, *restructuring*, *reschedulling*, *reconditioning* hingga mekanisme pelelangan objek jaminan pembiayaan.

Mekanisme pelelangan objek jaminan akan menghadapi proses panjang dan juga akan ada kendala yang terjadi, di antaranya nasabah

tidak rela barang jaminannya dilelang sehingga mereka memilih untuk tetap mempertahankan objek jaminan pinjaman dan menolak jika harus dilakukan pelelangan.

Karena harga lelang barang jaminan yang ditawarkan bank terlalu rendah, sebagian besar pelanggan yang barang jaminannya berupa tanah dengan rumah di atasnya tidak terima jika barang jaminannya dilelang oleh bank. Dalam kasus di mana barang jaminannya akan dilelang, konsumen biasanya tetap berada di tanah yang di atasnya berdiri rumah yang akan dilelang. Hal ini menghambat proses penyelesaian pembiayaan bermasalah dan menyebabkan kebanyakan pihak bank tidak menemukan solusi dan menyebabkan kerugian bagi bank dan ketidakharmonisan hubungan antara bank dan konsumen.

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memahami lebih lanjut implementasi pelelangan objek agunan pinjaman nasabah pada pembiayaan bermasalah di lembaga perbankan syariah secara umum, dan bagaimana cara pemecahan masalah sehingga tidak terjadi kerugian yang signifikan.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, untuk tidak meluasnya objek kajian ini, maka penulis membatasi objek kajian agunan di perbankan syariah ini berdasarkan penelusuran beberapa naskah baik berupa buku, majalah atau penelitian terdahulu yang terkait serta melakukan penelusuran berdasarkan fakta di lapangan yang penulis batasi hanya di perbankan syariah yang ada di Kabupaten Aceh Tengah dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KCP Takengon.

## **II. METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mendapatkan data kualitatif yang objektif dan mendalam. Data ini kemudian dapat disajikan secara deskriptif untuk menyajikan temuan penelitian secara urut, detail, dan mendalam. Penelitian deskriptif bertujuan untuk mendapatkan informasi tentang situasi saat ini. Penelitian ini tidak menguji hipotesa atau menggunakan hipotesa, tetapi hanya

menjelaskan fakta tentang variabel-variabel yang diteliti (Mardalis, 1995).

Penelitian ini menggabungkan metode penelitian lapangan (field research) dan penelitian kepustakaan (library research) untuk menemukan secara khusus dan nyata tentang hal-hal yang terjadi pada waktu tertentu dalam kehidupan masyarakat dengan tujuan untuk memecahkan masalah nyata yang dihadapi masyarakat.

Berdasarkan pendekatan dan jenis penelitian yang dipaparkan, nantinya peneliti akan mencari data-data deskriptif dan analisis mekanisme pelelangan objek jaminan pinjaman nasabah pada pembiayaan bermasalah. Penelitian ini membutuhkan pendekatan dan pengamatan dalam proses pelaksanaan kegiatan-kegiatan pada Bank Syariah.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Guna memperoleh hasil yang akurat penelitian ini melakukan pendekatan wawancara dengan sejumlah responden yang berkaitan langsung dengan objek pelelangan agunan yang dilakukan di bank syariah.

Tabel responden 3.1

No	Nama / Inisial	Pekerjaan
1.	Mr. A	BSx
2.	Mr. B	BSxx
3.	MR. C	Bsxxxy
4.	Mr. D	Bsxxxyy

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap sejumlah responden yang berhasil diwawancara oleh peneliti terdapat beberapa catatan hasil wawancara yaitu:

Penyaluran pembiayaan tentunya ada resiko terjadinya permasalahan atau ketidakmampuan pembayaran, oleh karena itu pihak bank selalu mengajak nasabah untuk berdiskusi jika terjadi permasalahan seperti angsuran macet atau minta kerenggangan waktu pembayaran untuk beberapa hari, jadi pihak bank menjaga komunikasi dengan nasabah dan jika nasabah bank mengalami kesulitan maka akan dicarikan solusi yang terbaik buat nasabah tersebut.

Tahapan yang dilakukan jika terjadi pembiayaan bermasalah adalah dengan melakukan verifikasi berkas nasabah yang terindikasi bermasalah. Biasanya karena keterlambatan pembayaran yang sudah mendapatkan Surat Peringatan (SP) dari pihak bank syariah, yang kemudian diupayakan untuk mendapatkan solusi. Ketika sudah tidak menemukan solusi, maka eksekusi agunan menjadi alternatif terakhir. Bisa juga dilakukan perpanjangan atau penundaan pembayaran diakibatkan usaha yang terancam bencana alam atau kondisi tertentu yang bisa dilakukan penundaan tentunya dengan melakukan analisa mendalam terhadap nasabah pembiayaan.

Secara umum, pihak bank syariah melakukan beberapa langkah pendekatan diantaranya adalah selalu melakukan pemberitahuan melalui telepon dan sarana komunikasi lainnya. Langkah berikutnya adalah mendatangi tempat usaha atau rumah nasabah jika terjadi kendala seperti angsuran yang terlambat untuk melakukan upaya musyawarah.

Pelelangan agunan di bank syariah merupakan upaya terakhir. Pihak bank akan menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui pelelangan agunan, diawali dengan membentuk tim lelang yang di tunjuk oleh pemimpin kantor cabang pembantu yang bertanggung jawab atas berjalannya proses pelelangan, kemudian mempersiapkan berkas-berkas pengajuan lelang eksekusi kepada pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Apabila KPKNL menyetujui pengajuan permohonan lelang, maka KPKNL akan menentukan jadwal lelang untuk mencari calon pembeli.

Penyaluran pembiayaan diperlukan adanya pertimbangan dan kehati-hatian agar kepercayaan yang merupakan unsur utama dalam pembiayaan dapat terwujud sehingga kepercayaan yang diberikan dapat memberikan jaminan atas pengembalian pembiayaan tersebut secara tepat waktu sesuai dengan apa yang sudah disepakati.

Ada beberapa kategori yang diterapkan dalam menentukan lancar atau tidaknya suatu pembiayaan yang dilakukan oleh bank, yaitu:

1. Kategori 1 *lancar*. Pada kondisi ini nasabah dapat memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang disepakati antara kedua belah pihak.
2. Kategori 2 *dalam perhatian*, yaitu nasabah mengalami keterlambatan dalam memenuhi kewajibannya antara 1 - 90 hari. Pada kondisi ini bank melakukan pendekatan dan berbicara dengan nasabah tentang alasan keterlambatan dalam memenuhi kewajiban agar tidak terjadi wanprestasi dalam memenuhi kewajiban di bulan berikutnya.
3. Kategori 3 *kurang lancar*, yaitu nasabah tidak memenuhi kewajibannya antara 91-120 hari.
4. Kategori *diragukan*, yaitu apabila nasabah tidak memenuhi janjinya antara 121-180 hari. pada tahap ini Bank melalui divisi penyelamatan pembiayaan akan menyelamatkan pembiayaan yang termasuk dalam kategori ketiga dan keempat. Langkah-langkah ini dimulai dengan penagihan dan restrukturasi.
5. Kategori 5 *macet*, yaitu apabila nasabah tidak memenuhi kewajiban hingga diatas 180 hari. Bank akan melakukan langkah penyelamatan dengan memberikan surat peringatan 1, 2, dan 3 bersama dengan surat pra lelang. Jika surat peringatan 1, 2, dan 3 bersama dengan surat pra lelang tetap tidak menunjukkan itikad baik nasabah, bank dapat mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Adapun kendala-kendala yang pada umumnya terjadi ketika lelang agunan dilakukan oleh suatu bank syariah adalah:

1. Penentuan waktu pelelangan yang ditetapkan, yang melibatkan kantor pelayanan kekayaan negara dan lelang harus disesuaikan dan berdasarkan kelengkapan dokumen, sehingga memerlukan waktu yang cukup lama.
2. Barang agunan yang dilelang biasanya akan mendatangkan para pembeli, akan tetapi bisa menjadi kendala jika pembeli tidak ada yang berminat atau sulitnya mendatangkan para pembeli.

3. Harga jual barang agunan yang dilelangkan terkadang masih terlalu tinggi sehingga memberatkan pihak pembeli yang berminat.
4. Terkadang terjadi persekongkolan yang dilakukan oleh pihak yang berminat membeli objek agunan dengan para pemilik barang agunan yang dijaminakan, sehingga menyusahkan proses lelang secara tidak langsung.
5. Sulitnya masyarakat mendapatkan sumber informasi lelang, sehingga lelang seakan-akan terbatas untuk kalangan tertentu saja.
6. Adanya upaya hukum yang ditempuh oleh para pemilik barang agunan, sehingga menghambat proses lelang barang agunan.

#### **IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

##### **A. Kesimpulan**

Secara umum pihak bank syariah akan melakukan pendekatan yang persuasif kepada nasabah yang menerima pembiayaan pada bank syariah tersebut. Pihak bank akan melakukan pendekatan berkomunikasi secara langsung maupun tidak langsung. Serta memberikan penawaran maupun opsi untuk penyelesaian pinjaman baik dengan memberikan keringanan maupun penundaan pembayaran dengan memberikan kesempatan kepada nasabah untuk berusaha seluas-luasnya dalam melakukan pembayaran pembiayaan.

Opsi lelang agunan merupakan opsi terakhir yang ditempuh pihak bank syariah jika terindikasi nasabah pembiayaan yang tidak beritikad baik dalam melakukan pelunasan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Adapun prosedur lelang yang dilakukan atau ditempuh jika telah melewati beberapa tahapan, diantaranya:

1. Penagihan dan restrukturisasi pembiayaan.
2. Bank memberikan surat peringatan kepada nasabah dan memberi mereka kesempatan untuk menjual agunan secara sukarela.
3. Apabila tidak ditanggapi atau nasabah tidak mampu menjual barang jaminan pinjaman, bank juga membentuk tim lelang yang bertanggung jawab atas proses pelelangan.
4. Proses pelelangan tidak serta merta dilakukan oleh pihak bank syariah sendiri.

Pihak bank syariah akan mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kemudian akan di proses oleh Pihak KPKNL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun Faktor penghambat dalam proses pelelangan adalah kesulitan mencari pembeli, harga jual yang tinggi, dan adanya perlawanan hukum dari nasabah yang jaminannya akan dilelang.

##### **B. Saran**

1. Dalam pelaksanaan pelelangan, jaminan pinjaman nasabah perlu ditangani dengan kehati-hatian dan sesuai prosedur yang telah tertera pada perundang-undangan lembaga perbankan. Hal ini agar tidak terjadi perlawanan hukum yang dapat menyebabkan lambatnya proses penyelesaian pada pembiayaan bermasalah, sehingga tidak timbul kerugian bagi kedua belah pihak.
2. Penentuan harga jual terhadap jaminan pinjaman perlu mempertimbangkan kemampuan pasar. Artinya disesuaikan dengan kelayakan barang atau jaminan itu diberi harga, agar para calon pembeli lebih tertarik membeli barang jaminan yang dilelang.
3. Penjualan atau pelelangan barang jaminan nasabah pihak bank syariah, maka untuk mempersingkat waktu penjualan pihak bank diharapkan sudah menyiapkan *database* calon pembeli. Sehingga setiap ada barang jaminan pelelangan yang ditawarkan, maka pihak bank akan menghubungi pihak terkait.

##### **REFERENSI**

- Undang-Undang No. 21* . (2008). Jakarta: Pemerintah RI.
- Antonio, M. S. (2007). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Arifin, Z. (2009). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Azkia Publisher.
- Chandra, M. W. (2020). *Penyelesaian sengketa kredit macet melalui pelaksanaan Pelelangan Aset Debitur oleh Bank Artha Graha*. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

- Haprabu, S. (2017). Penjualan lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Repertorium*, 53.
- Hermansyah. (2005). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Grup.
- Mardalis. (1995). *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Maulida. (2020). *Analisis Lelang Barang Jaminan Gadai*. Banda Aceh: UIN Arraniry.
- Nasution, E. K. (2020). *Analisa Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Mudarabah*. Medan: UIN Sumatera Utara.
- OJK. (2023). *Statistik Perbankan Syariah*. Jakarta: Retrieved from <http://ojk.go.id>.
- Ubaidillah. (2018). Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*, 288.
- Yasinta. (2016). *Bentuk Penyelesaian Pembiayaan Macet di BNI Syariah Cabang Yogyakarta*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.