

## **ANALISIS MEKANISME PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH MELALUI LELANG BARANG JAMINAN DALAM UPAYA MENGURANGI RESIKO PENURUNAN PENDAPATAN BANK SYARIAH INDONESIA KC IMAM BONJOL PADANG**

**Jeni Vebrianti<sup>1</sup>, Hesi Eka Puteri<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Universitas Islam Negeri (UIN) Bukittinggi

Corresponding author : [hesiekaputeri@gmail.com](mailto:hesiekaputeri@gmail.com)

### **Abstract**

*This research aims to analyze how collateral auctions can resolve problematic financing and their impact on the income risk of banks, focusing on Bank Syariah Indonesia (BSI) Imam Bonjol Padang Branch. The method used is qualitative descriptive with a case study approach, utilizing in-depth interviews, observations, and documentation as data collection techniques. The results show that collateral auctions are an effective mechanism for handling problematic financing. The auction process involves asset valuation, announcement, execution, and the delivery of auction proceeds to the bank. This mechanism helps reduce the risk of income decline for the bank. The success of the auction depends on accurate asset valuation, process transparency, and cooperation between the bank, debtor, and auction institution. In conclusion, collateral auctions are an effective solution for addressing problematic financing and reducing the risk of income decline for banks. The research recommendations include enhancing asset valuation capacity, ensuring transparency in the auction process, and strengthening cooperation among related parties. The study also highlights the importance of finding solutions to challenges in asset valuation and the auction process at BSI Imam Bonjol Padang Branch.*

**Keywords:** Problematic financing, collateral auction, income risk reduction, Bank Syariah Indonesia, resolution mechanism.

### **Abstrak**

Penelitian ini berfokus untuk mengkaji bagaimana lelang barang jaminan dapat menyelesaikan pembiayaan bermasalah dan dampaknya terhadap risiko pendapatan bank, di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Imam Bonjol Padang. Studi ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa lelang barang jaminan merupakan mekanisme yang efektif dalam menangani pembiayaan bermasalah. Proses lelang melibatkan penilaian aset, pengumuman, pelaksanaan, dan penyerahan hasil lelang kepada bank. Mekanisme ini membantu mengurangi risiko penurunan pendapatan bank. Keberhasilan lelang tergantung pada penilaian aset yang akurat, transparansi proses, dan kerjasama antara bank, debitur, dan lembaga lelang. Kesimpulannya, lelang barang jaminan adalah solusi efektif untuk mengatasi pembiayaan bermasalah dan mengurangi risiko penurunan

pendapatan bank. Rekomendasi penelitian meliputi peningkatan kapasitas penilaian aset, transparansi proses lelang, dan penguatan kerjasama antar pihak terkait. Penelitian juga menyoroti pentingnya mencari solusi atas kendala dalam penilaian aset dan proses lelang di BSI KC Imam Bonjol Padang.

**Kata kunci:** Pembiayaan bermasalah, lelang barang jaminan, risiko penurunan pendapatan, Bank Syariah Indonesia, mekanisme penyelesaian.

## **I. PENDAHULUAN**

Salah satu aspek menarik dari produk dan layanan keuangan yang dimiliki oleh bank syariah adalah pembiayaan. Pembiayaan mencerminkan performa atau kinerja sebuah bank syariah dan dianggap baik apabila pembiayaan tersebut menunjukkan pertumbuhan yang signifikan. Selain itu pertumbuhan tersebut juga disertai dengan tingkat pengembalian pembiayaan yang tinggi artinya pembiayaan yang mengalami gagal bayar, memiliki tingkat persentase yang cukup kecil bahkan hingga mencapai nol persen. Sebaliknya, apabila tingkat pengembalian pembiayaan rendah, maka performa bank tersebut dalam keadaan yang kurang baik dan hal ini harus segera diatasi sehingga kinerja bank kembali normal. Selain itu, pertumbuhan yang signifikan juga harus diiringi dengan tingkat pengembalian pembiayaan yang tinggi, artinya jumlah pembiayaan yang gagal bayar memiliki persentase yang sangat kecil atau bahkan mencapai nol persen. Sebaliknya, jika tingkat pengembalian pembiayaan rendah, maka performa bank tersebut dianggap kurang baik dan harus segera ditangani agar kinerja bank kembali normal. Setiap transaksi tentunya mengandung risiko, baik besar maupun kecil, demikian pula dalam pelaksanaan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia, khususnya di Kantor Cabang Imam Bonjol Padang. Akan tetapi seiring dengan berjalannya waktu dan semakin lajunya perekonomian tidak sedikit orang yang usahanya mengalami penurunan atau kesulitan dalam perekonomiannya begitu juga halnya bagi pihak nasabah yang sedang melakukan pembiayaan dalam tahapnya pembayaran kewajibannya setiap bulan tidak menutup kemungkinan akan mengalami penurunan tingkat perekonomian yang menyebabkan tidak mampu membayar.

Pihak bank mengambil langkah antisipatif jika nasabah mengalami penurunan kemampuan dalam membayar cicilan. Prosedur yang dilakukan dimulai dengan pemberian surat peringatan pertama (SP1). Jika nasabah masih tidak mampu membayar cicilan, maka diberikan surat peringatan kedua (SP2). Apabila hingga surat peringatan ketiga (SP3) nasabah tetap belum mampu membayar, maka dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan yang dimiliki. Jaminan yang diterima bank dapat berupa tanah atau hak atas barang. Lembaga jaminan hak atas tanah ini dikenal sebagai hak tanggungan. Langkah awal dalam prosedur ini adalah memberikan surat peringatan pertama (SP1). Jika nasabah tetap tidak mampu membayar cicilan, surat peringatan kedua (SP2) akan diberikan. Jika sampai surat peringatan ketiga (SP3) nasabah masih belum bisa membayar, bank akan mengeksekusi barang jaminan yang dimiliki. Barang jaminan yang diterima bank bisa berupa tanah atau hak atas barang. Biasanya, jaminan hak atas tanah memberikan

keamanan kepada bank dari segi hukum dan nilai ekonomis yang terus meningkat. Lembaga jaminan hak atas tanah ini dikenal sebagai hak tanggungan.<sup>1</sup>

Permasalahan yang kerap muncul di masyarakat terkait eksekusi lelang hak tanggungan adalah adanya gugatan dari debitur kepada kreditur untuk menunda proses tersebut. Selain itu, debitur seringkali mengajukan permohonan restrukturisasi kredit saat terjadi wanprestasi dan kredit macet. Dalam kondisi ini, kreditur berusaha untuk tidak mengalami kerugian dengan melunasi utang debitur melalui penjualan barang jaminan secara lelang umum, sehingga kerugian debitur dapat diminimalisir.<sup>2</sup>

Terlepas dari permasalahan yang dihadapi oleh nasabah, bank akan menganalisis terlebih dahulu faktor yang menyebabkan pembayaran angsuran macet dan akan memberikan solusi untuk pembayaran angsuran. Jika memang tidak ada jalan lain, maka alternatif akhir penyelesaiannya adalah dengan melelang barang jaminan berupa hak tanggungan melalui proses peradilan. Penyelesaian hak tanggungan terhadap benda jaminan atau lelang dilakukan apabila pihak bank sudah memberikan opsi penyelamatan pembiayaan berupa penjadwalan ulang (rescheduling), persyaratan ulang (reconditioning), dan penataan ulang (restructuring).<sup>3</sup>

Penurunan pendapatan dari usaha dagang nasabah BSI KC Imam Bonjol Padang dapat mempengaruhi likuiditas bank tersebut, karena munculnya kredit bermasalah. Akibat pembiayaan bermasalah ini, kas yang seharusnya masuk justru berkurang, sehingga bank mengalami kesulitan memenuhi kewajiban jangka pendeknya. Restrukturisasi kredit adalah langkah perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan perkreditan untuk membantu debitur yang berpotensi mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.

Berikut adalah data nasabah BSI KC Imam Bonjol Padang yang mengajukan restrukturisasi. Dari data tersebut, terlihat bahwa jumlah nasabah pada pembiayaan mikro di BSI KC Imam Bonjol Padang meningkat setiap tahun. Jumlah nasabah di BSI KC Imam Bonjol Padang sepanjang periode 2021-2023 dapat dilihat pada tabel 1.2 berikut:

**Tabel 1.2**  
**Jumlah Nasabah**  
**BSI KC Imam Bonjol Padang Pembiayaan Mikro**

| <b>Tahun</b> | <b>Jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi</b> | <b>Jumlah nasabah yang mengalami pelelangan Barang Jaminan</b> |
|--------------|---|--|
| 2021         | 53  | 20   |
| 2022         | 88  | 15   |
| 2023         | 41  | 33   |

Sumber: Dokumentasi Bagian Pembiayaan Bank BSI Kc Imam Bonjol Padang 2021-2023

Berdasarkan tabel 1.2 terlihat bahwa, jumlah nasabah pada pembiayaan mikro di BSI Kc Imam Bonjol Padang dapat diketahui ditahun 2021 jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi sebanyak 53 nasabah dan jumlah nasabah yang mengalami pelelangan barang jaminan tahun 2021 berjumlah 20 nasabah, Tahun 2022 jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi sebanyak 88 nasabah dan jumlah nasabah yang mengalami pelelangan barang jaminan sebanyak 15 nasabah jika dibandingkan dengan tahun 2021 jumlah nasabah yang mengalami pelelangan barang jaminan berkurang dibandingkan ditahun sebelumnya.

Pada tahun 2023 jumlah nasabah yang mengajukan restrukturisasi ada 41 nasabah dan nasabah yang mengalami lelang barang jaminan berjumlah 33 nasabah, perbandingan jumlah nasabah lelang barang jaminan ditahun 2022 ke 2023 mengalami peningkatan dengan selisih 18 nasabah, dalam hal ini kondisi nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah tidak stabil dari tahun 2021-2023 sehingga diperlukan upaya penyelamatan pembiayaan dari pihak bank.

## **II. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang bersifat deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan di Bank Syariah Indonesia. Pendekatan deskriptif dalam penelitian ini tidak menggunakan analisis statistik, melainkan mengandalkan analisis kualitatif untuk menafsirkan fenomena yang terjadi secara alamiah. Metode analisis data deskriptif kualitatif digunakan untuk menggambarkan kondisi dan situasi Bank Syariah Indonesia KC Imam Bonjol Padang. Teknik yang digunakan termasuk observasi, wawancara, dan dokumentasi sebagai teknik pengumpulan data utama. Pendekatan ini berguna untuk mendeskripsikan teori yang dikembangkan dalam konteks penelitian tersebut.

## **III. Hasil dan Pembahasan**

### **Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Barang Jaminan .**

Prosedur penyelesaian pembiayaan bermasalah dimulai dengan pengiriman surat peringatan kepada nasabah dalam tiga tahap. Surat peringatan pertama mengingatkan nasabah tentang kewajibannya. Jika tidak ada tanggapan setelah satu bulan, bank mengeluarkan surat peringatan kedua. Jika tidak ada respons selama dua bulan, bank mengeluarkan surat peringatan ketiga yang juga mencakup surat pra lelang. Dalam tahap ini, nasabah diberi kesempatan untuk menjual agunannya secara sukarela. Bank juga menawarkan restrukturisasi pembiayaan sebagai langkah awal untuk membantu nasabah. Selain itu, bank mengajak nasabah untuk bermusyawarah guna menentukan langkah penyelesaian. Jika nasabah tetap tidak memenuhi kewajibannya atau menunjukkan itikad tidak baik, bank mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) melalui bagian penyelamatan pembiayaan bank.

Prosedur lelang barang jaminan ini menunjukkan komitmen Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Imam Bonjol Padang dalam memberikan solusi yang adil

dan bertahap sebelum mengambil langkah terakhir berupa pelelangan barang jaminan. Bank memastikan bahwa nasabah memiliki kesempatan untuk menyelesaikan kewajibannya sebelum barang jaminan dilelang, serta tetap mematuhi peraturan yang berlaku. Melalui prosedur yang sistematis ini, BSI KC Imam Bonjol Padang berupaya membantu nasabah menyelesaikan kewajibannya dengan berbagai cara, menjaga hubungan baik dengan nasabah, dan memastikan kepatuhan terhadap regulasi yang ada.

Strategi penyelesaian pembiayaan bermasalah memalui lelang barang jaminan dalam mengatasi pembiayaan bermasalah melibatkan identifikasi dan klasifikasi risiko, penilaian dan pengelolaan barang jaminan, pendekatan hukum dan kepatuhan syariah, pelaksanaan lelang yang efektif, kolaborasi dengan pihak ketiga, serta pemantauan dan evaluasi berkala. Identifikasi dini dan klasifikasi risiko memungkinkan penentuan tindakan yang tepat terhadap pembiayaan bermasalah. Penilaian dan pengelolaan barang jaminan bertujuan untuk menjaga nilai jual aset. Pendekatan hukum dan kepatuhan syariah memastikan proses lelang sesuai prinsip yang berlaku. Pelaksanaan lelang yang efektif membutuhkan transparansi, pemasaran yang baik, dan penggunaan platform lelang kredibel. Kolaborasi dengan balai lelang resmi, konsultan, dan penilai independen membantu memastikan lelang berjalan sesuai prosedur pemantauan dan evaluasi berkala penting untuk menilai efektivitas strategi lelang dan melakukan perbaikan. Berikut strategi yang dilakukan Bank BSI KC Imam Bonjol Padang dalam mengatasi pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan:

1. Identifikasi dan Klarifikasi Risiko

Identifikasi dini terhadap pembiayaan yang berpotensi bermasalah sangat penting untuk mencegah kerugian lebih lanjut. Bank harus memonitor portofolio pembiayaannya secara berkala untuk mendeteksi tanda-tanda awal masalah, seperti keterlambatan pembayaran atau penurunan kinerja keuangan debitur.

2. Klarifikasi Risiko

Bank perlu mengklasifikasikan pembiayaan bermasalah berdasarkan tingkat risiko. Klasifikasi ini membantu bank dalam menentukan prioritas dan tindakan yang sesuai, seperti restrukturisasi hutang atau pelelangan aset.

3. Penilaian dan Pengelolaan Barang Jaminan

Diantaranya penilaian dan pengelolaan barang jaminan yang dilakukan oleh Bank BSI KC Imam Bonjol Padang:

- a. Penilaian Aset

Penilaian yang akurat terhadap barang jaminan sangat penting untuk menentukan nilai pasar yang realistis. Bank perlu bekerja sama dengan penilai independen yang memiliki kredibilitas tinggi untuk memastikan aset dinilai secara objektif dan akurat.

- b. Pengelolaaan Aset

Menjaga dan mengelola barang jaminan agar tetap dalam kondisi baik sangat penting untuk mempertahankan nilai jualnya. Aset yang

dikelola dengan baik akan lebih menarik bagi calon pembeli, meningkatkan peluang sukses dalam lelang.

4. Pendekatan Hukum dan Kepatuhan Syariah

a. Prosedur Hukum

Dalam melaksanakan lelang barang jaminan, bank harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku untuk menghindari sengketa hukum dan memastikan proses lelang sah secara hukum. Hal ini mencakup pemberitahuan yang tepat kepada debitur dan kepatuhan terhadap peraturan yang mengatur lelang.

b. Kepatuhan Syariah

Bagi bank syariah, kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah seperti menghindari riba dan gharar sangat penting. Proses lelang harus dirancang dan dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip ini untuk menjaga integritas dan kepercayaan nasabah syariah. Hal ini penting agar setiap langkah dalam proses lelang tetap transparan, adil, dan sesuai dengan nilai-nilai syariah yang mendasari prinsip-prinsip ekonomi Islam, seperti keadilan, keterbukaan, dan kehati-hatian dalam mengelola dana nasabah.

5. Proses Lelang yang Efektif

Dalam melakukan proses lelang barang agar dapat mewujudkan nilai-nilai keadilan dengan tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum dalam hukum Islam. Konsep keadilan sudah sepatutnya untuk diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang jaminan adil. Dalam hasil wawancara yang peneliti lakukan proses lelang barang jaminan pada Bank BSI KC Imam Bonjol Padang sebagai berikut:

- a. Transparansi, dalam proses lelang adalah kunci untuk menarik lebih banyak peserta lelang dan memastikan semua pihak merasa adil dan berkesempatan yang sama. Transparansi ini bisa dicapai dengan memberikan informasi yang jelas dan lengkap mengenai aset yang dilelang dan proses lelang itu sendiri.
- b. Pemasaran yang Efektif, Pemasaran yang efektif dapat menarik lebih banyak peserta lelang, yang pada gilirannya dapat meningkatkan harga jual akhir aset. Bank perlu menggunakan berbagai saluran pemasaran, baik offline maupun online, untuk menjangkau calon pembeli potensial.
- c. Platform Lelang Kredibel, Menggunakan platform lelang yang kredibel, baik itu balai lelang fisik atau platform online, dapat meningkatkan kepercayaan peserta lelang dan memastikan proses berjalan lancar.

6. Kolaborasi Dengan Pihak Ketiga

Agar berjalannya proses lelang barang jaminan dengan lancar Bank BSI atau penyimpangan, kolaborasi Konsultan dan Penilai

Independen, Bekerja sama dengan konsultan dan penilai independen membantu dalam menilai dan memasarkan barang jaminan secara profesional, yang dapat meningkatkan nilai jual aset tersebut.

7. Pemantauan dan Evaluasi Berkala

- a. Pemantauan Efektivitas Strategi, Bank perlu melakukan pemantauan dan evaluasi secara berkala terhadap strategi lelang yang diterapkan untuk menilai efektivitasnya. Jika ditemukan kelemahan atau ketidakefektifan, bank harus siap untuk melakukan perbaikan dan penyesuaian strategi.
- b. Perbaikan Berkelanjutan, Berdasarkan hasil evaluasi, bank harus melakukan perbaikan terus-menerus untuk meningkatkan proses lelang dan hasil yang dicapai.

Dengan menerapkan strategi lelang barang jaminan yang komprehensif dan terintegrasi, bank dapat meminimalkan kerugian dari pembiayaan bermasalah dan meningkatkan kesehatan keuangannya secara keseluruhan. Mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan merupakan upaya Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Imam Bonjol Padang untuk mengurangi risiko penurunan pendapatan. Pembiayaan bermasalah terjadi ketika nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati dengan bank. BSI KC Imam Bonjol Padang memiliki dua pendekatan utama dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan.

Pendekatan pertama adalah pendekatan kooperatif, di mana bank berusaha bekerja sama dengan nasabah yang masih menunjukkan itikad baik untuk menemukan solusi bersama. Pendekatan ini mengutamakan dialog dan negosiasi antara bank dan nasabah untuk mencapai penyelesaian yang saling menguntungkan.

Pendekatan kedua adalah pendekatan non-kooperatif, yang diterapkan jika nasabah tidak lagi bersedia atau tidak mampu bekerja sama dengan bank. Dalam kasus ini, bank menggunakan haknya untuk menjalankan proses lelang barang jaminan sebagai cara untuk mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan kepada nasabah.

Kedua pendekatan ini penting untuk memastikan bahwa penyelesaian pembiayaan bermasalah dilakukan secara adil, transparan, dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang mendasari operasional bank.

Menurut teori manajemen risiko, pengelolaan risiko kredit memerlukan identifikasi dini dan tindakan mitigasi yang tepat untuk meminimalkan kerugian. Mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan berjalan melalui dengan cara yang efektif, langkah pertama adalah upaya penagihan dan menawarkan restrukturisasi pembiayaan kepada nasabah yang mengalami kesulitan. Jika nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya, bank akan mengeluarkan surat peringatan dalam tiga tahap masing-masing dengan jangka waktu satu bulan untuk merespons.

Tahap pertama adalah surat peringatan yang mengingatkan nasabah tentang kewajibannya. Jika tidak ada tanggapan dalam satu bulan, bank

mengeluarkan surat peringatan kedua. Setelah dua bulan tanpa respons, bank mengirimkan surat peringatan ketiga yang juga mencakup surat pra lelang. Pada tahap ini, nasabah diberi kesempatan untuk mencari pembeli sendiri dan menjual agunannya secara sukarela. Jika nasabah tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya atau menunjukkan itikad tidak baik, seperti melarikan diri, BSI KC Imam Bonjol Padang akan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) melalui bagian penyelamatan pembiayaan.

Pembiayaan bermasalah yang terjadi di Bank BSI KC Imam Bonjol Padang sebagian besar dapat diselesaikan tanpa melalui proses pelelangan. Ini karena kebanyakan nasabah cenderung menyelesaikan kewajiban mereka sebelum mencapai tahap pelelangan. Bank juga lebih memprioritaskan pendekatan musyawarah untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah, mengingat sulitnya menjual jaminan yang akan dilelang dan waktu yang diperlukan yang cukup lama untuk menemukan pembeli. Namun, jika semua upaya musyawarah telah dilakukan dan nasabah tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya, bank akan terpaksa melelang barang jaminan. Proses ini tidak tanpa risiko, seperti kesulitan dalam mencari pembeli, waktu yang diperlukan untuk menjual barang jaminan, dan kemungkinan munculnya masalah lain selama proses pelelangan..

Pinjaman macet merupakan salah satu masalah yang ada di BSI KC Imam Bonjol Padang dalam menghadapi masalah pinjaman macet, ini akan berdampak pada stabilitas keuangan dan operasional bank dalam perspektif islam. Penyelesaian masalah ini memerlukan pendekatan yang tidak hanya memperhatikan aspek finansial tetapi juga prinsip prinsip syariah seperti keadilan, transparansi, dan tanggung jawab sosial.

Sebagai mana berdasarkan teori yang diuraikan memelihara nilai nilai keadilan dalam proses lelang barang jaminan merupakan tujuan yang harus diwujudkan oleh semua hukum islam, dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 8:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَىٰ ٓأَلَّا تَعْدِلُوا ۚ اعْدِلُوا ۖ هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ

Artinya: *“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu para penegak keadilan karena Allah, menjadi saksi dengan adil dan janganlah kebencianmu terhadap suatu golongan mendorongmu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah karena keadilan itu lebih dekat kepada takwa dan bertakwalah kamu kepada Allah sesungguhnya Allah amat teliti terhadap apa yang kamu kerjakan”*(Q.S Al-Maidah:8)

Konsep adil ini juga seharusnya diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang jaminan. Keadilan yang dimaksud di sini mencakup penentuan batas harga lelang yang seharusnya sesuai dengan nilai lelang. Hal ini bertujuan agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan oleh proses eksekusi lelang tersebut.



Mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan mencakup langkah-langkah yang selaras dengan teori manajemen risiko. Pertama, bank melakukan upaya penagihan dan menawarkan restrukturisasi pembiayaan kepada nasabah yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya. Langkah ini merupakan upaya identifikasi dini yang bertujuan untuk mendeteksi masalah sebelum menjadi lebih besar, sesuai dengan prinsip manajemen risiko yang menyatakan bahwa deteksi dini dan tindakan mitigasi dapat mengurangi dampak negatif risiko kredit.

Jika nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya, bank mengeluarkan surat peringatan dalam tiga tahap, masing-masing dengan jangka waktu satu bulan untuk merespons. Tahap-tahap ini mencerminkan pendekatan sistematis yang bertujuan untuk memberikan nasabah kesempatan untuk memperbaiki situasi mereka sebelum bank melanjutkan ke langkah terakhir berupa lelang.

Penerapan surat peringatan bertahap ini sejalan dengan teori manajemen risiko yang menyarankan pendekatan bertahap untuk meminimalkan kerugian dan meningkatkan kemungkinan pemulihan pembayaran. Dengan memberikan beberapa tahap peringatan, bank berusaha untuk memaksimalkan peluang nasabah untuk merespons dan menyelesaikan kewajibannya tanpa harus melalui proses lelang, yang sering kali lebih mahal dan memakan waktu.

Selanjutnya, jika nasabah tetap tidak mampu menyelesaikan kewajibannya atau tidak menunjukkan itikad baik, misalnya dengan melarikan diri, BSI KC Imam Bonjol Padang akan mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Proses yang sistematis ini menunjukkan bahwa bank tidak gegabah dalam melanjutkan proses lelang tanpa memberikan kesempatan yang cukup bagi nasabah untuk menyelesaikan masalah mereka. Pendekatan ini mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam manajemen risiko, yang bertujuan untuk memastikan bahwa semua langkah telah dilakukan sebelum mengambil tindakan terakhir.

Dalam konteks teori manajemen risiko, langkah-langkah yang diterapkan oleh BSI KC Imam Bonjol Padang menunjukkan pendekatan yang komprehensif dalam mengelola risiko kredit. Dengan melakukan identifikasi dini, memberikan peringatan bertahap, dan memastikan kepatuhan terhadap prosedur hukum dan prinsip syariah, bank tidak hanya berusaha untuk meminimalkan kerugian tetapi juga untuk menjaga integritas proses dan kepercayaan nasabah. Peneliti menilai bahwa mekanisme ini efektif dalam mengurangi dampak negatif pembiayaan bermasalah dan meningkatkan kesehatan keuangan bank secara keseluruhan.

#### **Kendala yang dihadapi dalam melakukan proses pelelangan pembiayaan bermasalah**

Dalam memberikan pembiayaan, memiliki jaminan sangat penting untuk melindungi bank dari risiko jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya.

Namun, Bank BSI KC Imam Bonjol Padang sering menghadapi kendala saat melakukan pelelangan barang jaminan. Salah satunya adalah kesulitan dalam mencari pembeli karena kekhawatiran akan masalah dengan pemilik sebelumnya. Harga jual yang tinggi juga menjadi tantangan karena calon pembeli lebih suka membeli langsung di luar pelelangan dengan harga yang bisa dinegosiasikan. Selain itu, perlawanan hukum dari nasabah yang jaminannya akan dilelang sering kali memperlambat proses, meningkatkan kompleksitas dan biaya bagi bank. Minat pasar yang kurang juga menjadi tantangan besar, terutama karena kondisi ekonomi yang tidak stabil, yang mengurangi minat calon pembeli pada lelang barang jaminan. Namun, Bank BSI KC Imam Bonjol Padang terus berupaya mengatasi kendala-kendala ini untuk menyelesaikan proses pelelangan dengan efektif.

Adanya pelelangan barang memberikan peluang bagi bank untuk memulihkan sebagian atau seluruh kerugian yang diakibatkan oleh pembiayaan bermasalah. Pelelangan ini juga berpotensi menurunkan rasio Non-Performing Loan (NPL) dan meningkatkan kesehatan keuangan bank. Namun, proses lelang ini menghadapi tantangan, termasuk perlawanan dari debitur yang bisa melawan proses pelelangan baik secara hukum maupun non-hukum. Selain itu, pengosongan aset sering kali menghadapi perlawanan dari debitur atau pihak ketiga yang enggan mengosongkan aset seperti rumah.

Peluang yang didapatkan dari pelelangan barang jaminan di Bank BSI Kc Imam Bonjol Padang untuk memulihkan kerugian dan meningkatkan kesehatan keuangan bank, tantangan seperti perlawanan debitur dan pengosongan aset memerlukan strategi dan manajemen risiko yang efektif. Bank perlu mengembangkan pendekatan yang komprehensif untuk mengatasi tantangan ini agar proses pelelangan dapat berjalan lancar dan efisien.

Dalam menangani kasus pelelangan barang jaminan, penting bagi bank untuk tidak hanya fokus pada proses administratif tetapi juga pada aspek komunikasi dengan nasabah. Komunikasi yang efektif dapat membantu mengurangi kebingungan dan memberikan kesempatan bagi nasabah untuk mencari solusi yang tepat sebelum situasi mencapai tahap kritis. Pihak bank telah menunjukkan tingkat koperasi dan informasi yang memadai selama proses pelelangan, ada beberapa area yang masih memerlukan peningkatan, terutama dalam hal komunikasi proaktif dengan nasabah. Nasabah merasa bahwa meskipun mereka telah menerima penjelasan yang cukup jelas mengenai prosedur dan implikasi pelelangan, pendekatan yang lebih proaktif dari pihak bank sejak awal dapat membantu mengurangi kebingungan dan memberikan nasabah waktu yang cukup untuk mengeksplorasi berbagai opsi yang tersedia.

Analisis ini menunjukkan bahwa pentingnya komunikasi yang efektif dan tepat waktu dalam menangani situasi kredit bermasalah. Komunikasi yang hanya bersifat reaktif sering kali tidak cukup untuk mengatasi kompleksitas masalah yang dihadapi nasabah. Dengan melakukan komunikasi proaktif,

bank dapat lebih cepat mengidentifikasi masalah, memberikan solusi yang lebih efektif, dan membantu nasabah untuk tetap berada dalam jalur pembayaran yang sehat. Hal ini tidak hanya membantu nasabah dalam mengelola keuangan mereka dengan lebih baik, tetapi juga mengurangi risiko kerugian bagi bank dengan menekan jumlah kredit bermasalah.

Bank dalam memberikan edukasi dan dukungan kepada nasabah, terutama dalam situasi yang berpotensi menimbulkan stres dan ketidakpastian. Dengan memberikan informasi yang komprehensif dan bantuan yang tepat waktu, bank dapat meningkatkan kepuasan dan kepercayaan nasabah, yang pada gilirannya dapat memperkuat hubungan jangka panjang dan mengurangi risiko ketidakpatuhan di masa depan. Secara keseluruhan, meskipun ada upaya yang baik dari pihak bank, ada kebutuhan yang mendesak untuk mengadopsi pendekatan komunikasi yang lebih proaktif dan strategis dalam menangani kasus-kasus kredit bermasalah. Hal ini tidak hanya penting untuk keberhasilan proses pelelangan, tetapi juga untuk kesehatan finansial bank secara keseluruhan dan kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan tersebut.

## **KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN**

Studi ini menyimpulkan beberapa hal penting terkait mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan dalam mengurangi resiko penurunan pendapatan bank. Proses ini mencakup pemantauan kredit berkala, restrukturisasi, penilaian ulang aset jaminan, dan pelaksanaan lelang yang transparan dan profesional melalui kerjasama dengan rumah lelang maupun platform online. Lelang barang jaminan membantu mengatasi pembiayaan bermasalah dan mengurangi Non-Performing Financing (NPF), meskipun menghadapi kendala seperti kesulitan pembeli, perlawanan hukum, dan minat pasar rendah. Proses ini juga sesuai dengan prinsip keadilan, kemaslahatan, dan bebas riba dalam ekonomi Islam.

Kasus ini dipilih di Bank BSI KC Imam Bonjol Padang tentunya memperkaya kajian sejenis tentang keputusan pelelangan barang jaminan secara praktis penelitian ini bisa dijadikan acuan bagi pengambil kebijakan untuk merancang strategi pelelangan yang tepat. Penelitian ini tentu saja tidak terlepas dari keterbatasan, antara lain penggunaan data hanya dari satu cabang Bank Syariah Indonesia (BSI) KC Imam Bonjol Padang. Untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif Dinamika regulasi perbankan juga dapat berubah, sehingga saran dan rekomendasi perlu disesuaikan dengan kebijakan terkini. Dengan demikian disarankan kepada peneliti selanjutnya untuk perlu dilakukan dicabang lain dengan karakteristik yang berbeda disetiap kasus pembiayaan bermasalah yang memiliki kompleksitas beragam sehingga diperlukan penelitian lebih mendalam terkait mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah untuk memperkaya kajian dari strategi pelelangan barang jaminan ini.

Namun, penelitian ini memiliki keterbatasan, terutama dalam penggunaan data yang hanya berasal dari satu cabang Bank Syariah Indonesia, yaitu KC Imam Bonjol Padang. Dinamika regulasi perbankan yang terus berubah juga mempengaruhi

relevansi saran dan rekomendasi yang diberikan. Oleh karena itu, disarankan untuk melakukan penelitian serupa di berbagai cabang lain dengan karakteristik dan kondisi yang berbeda untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang barang jaminan.

#### DAFTAR PUSTAKA

Aksari Anindynta Firdha. (2016). Analisis Faktor Pengaruh Pendapatan Bank Berdasarkan Interest Income Dan Fee Based Income (Studi Pada Bank Persero 2005-2014)”, *Jurnal Ilmiah*. No.1-12 .

Irfan Harmoko Irfan. (2018). Mekanisme Restrukturisasi Pembiayaan Pada Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. *Jurnal Qawanin* 2. no.2: 63.

Lefisa Vifi, *Bagian Advanced Communication Riser Bank Syariah Indonesia Area Padang*, tanggal 01 September 2023, jam 10-15 Wib.

M.Fauzan Rusyidi Nst.Dkk. (2022). Strategi Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Benda Jaminan Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BSI Area Retail Collection Restructuring & Recovery Medan Kota. *Jurnal Ilmu Perbankan Dan Keuangan Syariah* 4. no1: 8

Michelle Kenly.Dkk.(2022). Upaya Hukum Bagi Debitur Atas Objek Jaminan Yang Dilelang Tanpa Melalui Restrukturisasi Kredit Oleh Perbankan. *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 3. no.3: 610.

Muhammad Zulkarnain, Heliyani. (2020). Peran Non Performing Financing Terhadap Profitabilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dengan Inflasi Sebagai Variabel Moderasi, *Journal Of Economic Studie*.

Satya Haprabu, Burhanudin Harahap. (2019). Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam. *Jurnal Reperotium* 4 no.3: 54.

Trisadini Prasastinah Usanti.(2013). *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: PT Bumi Aksara, Hal.100.

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998.

Usman Rachmdi. (2017) *Hukum Lelang*. Bandung: Sinar Grafika.