

**PENGELOLAAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN
BERMASALAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR
CABANG PALANGKA RAYA 1**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi dan Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh

SITI SHOLIKAH
NIM 1704110190

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
JURUSAN EKONOMI ISLAM
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
TAHUN 2022 M / 1443 H**

PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : **Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1**

NAMA : Siti Sholikah

NIM : 1704110190

FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

JURUSAN : EKONOMI ISLAM

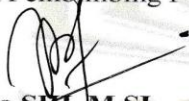
PROGRAM STUDI : PERBANKAN SYARIAH

JENJANG : STRATA SATU (S1)

Palangka Raya, 06 Desember 2021

Disetujui

Dosen Pembimbing I



Jelita S.H., M.Si.
NIP 198301242009122002

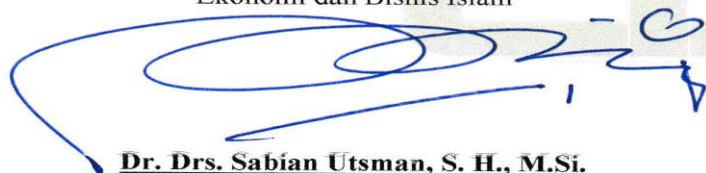
Dosen Pembimbing II



Rahmad Kurniawan, S.E.Sy., M.E.
NIP 198809122019031005

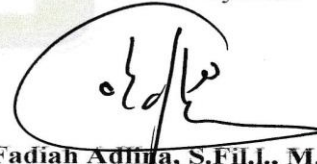
Mengetahui

Dekan Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Drs. Sabian Utsman, S. H., M.Si.
NIP 196311091992031004

Ketua Prodi
Perbankan Syariah



Fadiah Adhifa, S.Fil.I., M.Pd.I.
NIP 199101282018031322

NOTA DINAS

Palangka Raya, 06 Desember 2021

Hal : **Mohon Diuji Skripsi
Saudari Siti Sholikah**

Yth. Ketua Panitia Ujian Skripsi
FEBI IAIN Palangka Raya
di-

Palangka Raya

Assalamualaikum Warrahmatullahi Wabarrakatuh.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan megoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara/i:

Nama : Siti Sholikah
NIM : 1704110190
Judul Skripsi : **Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1**

Sudah dapat diujikan untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya. Demikian atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warrahmatullah Wabarrakatuh.

Dosen Pembimbing I



Jelita SHI., M.SI.
NIP 198301242009122002

Dosen Pembimbing II



Rahmad Kurniawan, S.E.Sy., M.E.
NIP 198809122019031005

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “**Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1**”. Oleh **Siti Sholikhah, NIM : 1704110190** telah di *munaqasahkan* oleh tim *Munaqasah* Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya pada:

Hari : Rabu

Tanggal : 19 Januari 2022

Palangka Raya, 24 Januari 2022

TIM PENGUJI

1. **Fadiyah Adlina, S.Fil.I., M.Pd.I**
(Ketua Sidang/Penguji)

(.....)

2. **Ali Sadikin., M.SI**
(Penguji Utama/I)

(.....)

3. **Jelita, SHI., M.SI**
(Penguji II)

(.....)

4. **Rahmad Kurniawan, S.E.Sy.,M.E**
(Sekertaris Sidang)

(.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas

Ekonomi dan Bisnis Islam

Dr. Sabian Utsman, S.H., M.Si.
NIP 19631109 199203 1 004

PENGELOLAAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN BERMASALAH DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG PALANGKA RAYA 1

ABSTRAK

Oleh :Siti Sholikhah
NIM 1704110190

Penelitian ini dilatar belakangi oleh adanya pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 dan barang jaminannya yang hendak di lelang oleh Bank tersebut tetapi sebelum ke tahap pelelangan terdapat pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah terlebih dahulu. Penelitian ini difokuskan pada 2 permasalahan yaitu: 1) pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah dan 2) kendala-kendala dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan menggunakan penelitian kualitatif deskriptif, subjek penelitian ini adalah *Unit RR, Unit Financing Operation Staff* dan Nasabah pembiayaan bermasalah BSI KC Palangka Raya 1 . Teknik pengumpulan data menggunakan teknik data observasi, wawancara, dan dokumentasi. Penelitian ini juga dilakukan dengan analisis teoritis yang mendalam dengan teori pengelolaan, teori barang jaminan, teori pembiayaan bermasalah, teori lelang, teori Bank Syariah dan teori kendala.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah memiliki 7 tahapan yaitu yang pertama pengelolaan berupa *Planing* dimana pada *Planning* terdapat 2 tahapan yang pertama (1) Pihak bank memastikan barang jaminan nasabah telah masuk dalam kol 3-5 dan nasabah sudah menunggak di atas 90 hari tunggakan. (2) Legalitas, legalitas ini menyangkut kepemilikan agunan, pada tahap legalitas ini terdapat dua proses tahapan yaitu Proses memilah jenis barang jaminan dan Pengikatan jaminan. Proses pengelolaan selanjutnya berupa *Organising* yaitu (3) Pemberian surat peringatan kepada nasabah minimal sampai dengan 3 kali. Proses pengelolaan selanjutnya berupa *Actuating* yaitu (4) Taksasi, taksasi ini ialah penilaian barang jaminan. (5) Pengecekan akad pembiayaan, Proses pengelolaan selanjutnya berupa *Controlling* yaitu (6) Review kelengkapan berkas, (7) Pendaftaran lelang. Adapun kendala yang sering dihadapi oleh BSI KC Palangka Raya 1 dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yaitu adanya nasabah yang melakukan perlawanan saat objek jaminan pembiayaan tersebut hendak di eksekusi, tidak adanya calon pembeli barang jaminan, dan pengikatan jaminan yang masih belum terselesaikan.

Kata Kunci : Pengelolaan, Barang Jaminan, Pembiayaan Bermasalah, Lelang,
Bank Syariah, Kendala

MANAGEMENT OF GUARANTEE GOODS ON PROBLEM FINANCING AT INDONESIAN SHARIA BANK BRANCH OFFICE PALANGKA RAYA 1

ABSTRACT

By: Siti Sholikah
NIM 1704110190

This research is motivated by the existence of non-performing financing at Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 and the collateral that is going to be auctioned by the bank but before going to the auction stage there is a management of non-performing financing collateral first. This research is focused on 2 problems, namely: 1) the management of collateral for non-performing financing and 2) the constraints in implementing the management of collateral for non-performing financing.

This research is a field research using descriptive qualitative research, the subject of this research is the RR Unit, the Financing Operation Staff Unit and the problematic financing customer BSI KC Palangka Raya 1. The data collection technique uses data observation, interviews, and documentation techniques. This research was also carried out with in-depth theoretical analysis with management theory, collateral theory, problem financing theory, auction theory, Islamic banking theory and constraint theory.

The results of this study indicate that the management of collateral for non-performing financing has 7 stages, namely the first management is in the form of planning where in Planning there are 2 stages, the first (1) The bank ensures that the customer's collateral has been included in coll 3-5 and the customer is in arrears above 90 days convey (2) Legality, this legality concerns the ownership of collateral, at this stage of legality there are two stages of process, namely the process of sorting out the types of collateral and the binding of collateral. The next management process is in the form of Organizing, namely (3) Giving warning letters to customers at least up to 3 times. The next management process is in the form of Actuating, namely (4) Taxation, this taxation is the assessment of collateral goods (5) Checking the financing contract. The next management process is in the form of Controlling, namely (6) Review of completeness of files, (7) Auction registration. The obstacles that are often faced by BSI KC Palangka Raya 1 in managing collateral for non-performing financing are the existence of customers who fight when the object of the financing guarantee is about to be executed, the absence of prospective buyers of collateral goods, and the binding of guarantees that are still unresolved.

Keywords: *Management, Guaranteed Goods, Non-performing Financing, Auctions, Islamic Banks, Constraints.*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji dan syukur senantiasa peneliti haturkan kehadiran Allah Ta'ala yang maha pengasih dan penyayang, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada peneliti sehingga bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1”**. Shalawat serta salam senantiasa peneliti haturkan kehadiran Nabi Muhammad Shallallahu ‘Alaihi wa Sallam, keluarga, dan para sahabat serta para pengikut beliau hingga akhir zaman.

Skripsi ini dikerjakan demi melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi. Skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Bapak Dr. Khairil Anwar, M.Ag. selaku Rektor IAIN Palangka Raya.
2. Bapak Dr. Sabian Utsman, S.H, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di IAIN Palangka Raya.
3. Bapak-bapak Wakil Dekan yaitu Bapak Dr. Syarifuddin, M.Ag selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik. Bapak Ali Sadikin, M.S.I. selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan. Serta Bapak Dr. Imam Qalyubi, M.Hum., selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

4. Ibu Jelita, S.H.I., M.S.I selaku Dosen Pembimbing I yang telah ikhlas bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada peneliti.
5. Bapak Rahmad Kurniawan, S.E.Sy., M.E selaku dosen pembimbing II dan dosen penasehat akademik selama peneliti menjalani perkuliahan yang telah ikhlas bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada peneliti selama proses menyusun skripsi ini hingga dapat terselesaikan.
6. Seluruh dosen khususnya untuk Prodi Perbankan Syariah dan staff FEBI IAIN Palangka Raya yang telah memberikan banyak ilmu pengetahuan yang luar biasa kepada peneliti selama berada di bangku perkuliahan, dan membantu mahasiswa dalam melakukan administrasi selama perkuliahan
7. Pemimpin beserta seluruh pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 yang telah banyak membantu dalam memberikan informasi yang diperlukan peneliti selama penelitian.
8. Ucapan terima kasih sebesar-besarnya peneliti sampaikan kepada kedua orang tua peneliti, kakak serta adik peneliti untuk segala do'a dan motivasi yang tiada henti yang telah diberikan kepada peneliti sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

9. Seluruh teman-teman peneliti di IAIN Palangka Raya khususnya mahasiswa Perbankan Syariah kelas A tahun angkatan 2017 yang telah membantu peneliti selama perkuliahan dan penelitian.



Semoga Allah Ta'ala membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu untuk menyelesaikan skripsi ini dan senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya bagi kita semua. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kebaikan bagi semua pihak serta dipergunakan sebagaimana semestinya dengan sebaik-baiknya.

Palangka Raya, 06 Desember 2021

Peneliti



SITI SHOLIKAH
1704110190

PERNYATAAN ORISINALITAS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Sholikah
Nim : 1704110190
Jurusan/Prodi : Ekonomi Islam/Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1”** adalah benar karya saya sendiri. Jika kemudian hari karya ini terbukti merupakan duplikat atau plagiat dari karya orang lain, maka saya siap menanggung resiko atau sanksi dengan peraturan yang berlaku.

Palangka Raya, 06 Desember 2021
Yang membuat pernyataan,



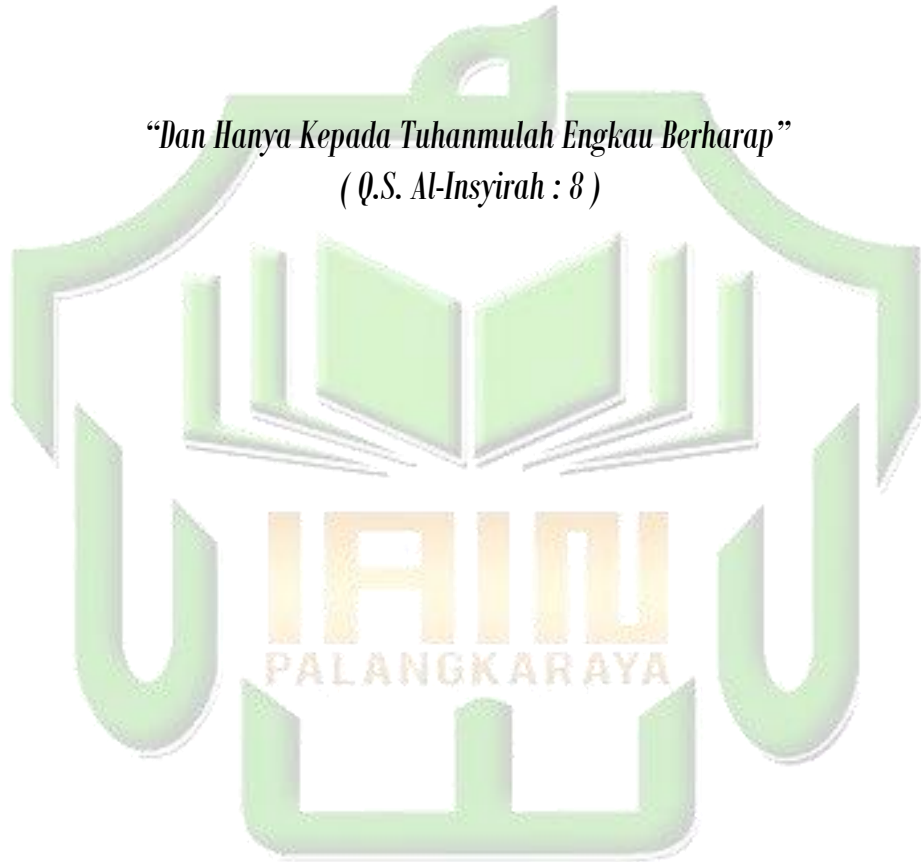
SITI SHOLIKAH

NIM 1704110190

MOTTO

*Memulai Dengan Penuh Keyakinan
Menjalankan Dengan Penuh Keikhlasan
Menyelesaikan Dengan Penuh Kebahagiaan
Hajar Untuk Bermimpi Kejar Untuk Menggapai.*

*“Dan Hanya Kepada Tuhanmulah Engkau Berharap”
(Q.S. Al-Insyirah : 8)*



PERSEMBAHAN

Tiada daya dan upaya melainkan atas izin
Allah Subhanahu Wata'ala
oleh karena itu, atas seijin-Nya maka aku persembahkan skripsi ini
untuk:

Ayahku dan Ibuku yang amat sangat aku sayangi
sungguh besar rasa sayang dan rasa terimakasih yang ingin aku
sampaikan, dari hati yang paling dalam aku ungkapkan rasa terima
kasihku

Kepada Ayah dan Ibuku yang tak pernah menampakan rasa
lelahnya, terimakasih telah memberikan do'a yang begitu tulus,
dukungan serta motivasi kepadaku yang tiada hentinya, sehingga
aku dapat terus semangat dalam menuntut ilmu baik pendidikan
umum maupun agama hingga saat ini, hingga aku bisa meraih satu
gelar dalam hidupku seperti yang telah ayah dan ibu impikan.

Terima kasih pula yang sebesar-besarnya untuk
Kakak dan Adik ku tersayang
yang tidak pernah lelah dan selalu mensupportku setiap waktu.

Terimakasih para Guru dan Dosenku, ibarat kedua orang tuaku
yang mengajariku banyak hal, tak lain hanya untuk mendidik ku
supaya menjadi manusia yang berilmu dan beradab, semoga
menjadi amal jariyah di akhirat kelak.

Teman satu perjuangan mahasiswa/i perbankan syariah kelas A
tahun angkatan 2017 yang juga memberikan dukungan dan selalu
siap sedia dalam membantu ku tanpa rasa pamrih sedikitpun.

Terima kasih kepada semuanya yang berpartisipasi dan telah
banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Terima kasih untuk almamater dan kampusku tercinta yang takkan
pernah aku lupakan.

IAIN Palangka Raya

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI No.158/1987 dan 0543/b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
أ	<i>Alif</i>	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	<i>Bā'</i>	B	Be
ت	<i>Tā'</i>	T	Te
ث	<i>Śā'</i>	Ś	es titik di atas
ج	<i>Jim</i>	J	Je
ح	<i>Hā'</i>	H ·	ha titik di bawah
خ	<i>Khā'</i>	Kh	ka dan ha
د	<i>Dal</i>	D	De
ذ	<i>Żal</i>	Ż	zet titik di atas
ر	<i>Rā'</i>	R	Er
ز	<i>Zai</i>	Z	Zet
س	<i>Sīn</i>	S	Es
ش	<i>Syīn</i>	Sy	es dan ye
ص	<i>Şād</i>	Ş	es titik di bawah
ض	<i>Dād</i>	D	de titik dibawah
ط	<i>Tā'</i>	Ṭ	te titik di bawah

ظ	<i>Zā'</i>	Z ·	zet titik di bawah
ع	<i>'Ayn</i>	...,...	koma terbalik (di atas)
غ	<i>Gayn</i>	G	Ge
ف	<i>Fā'</i>	F	Ef
ق	<i>Qāf</i>	Q	Qi
ك	<i>Kāf</i>	K	Ka
ل	<i>Lām</i>	L	El
و	<i>Mīm</i>	M	Em
ن	<i>Nūn</i>	N	En
و	<i>Waw</i>	W	We
هـ	<i>Hā'</i>	H	Ha
ء	<i>Hamzah</i>	...“...	Apostrof
ي	<i>Yā</i>	Y	Ye

B. Konsonan Rangkap Karena *Tasydīd* Ditulis Rangkap:

متعاقدين	Ditulis	<i>Muta'āqqidīn</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

C. *Tā' Marbūtah* Di Akhir Kata.

1. Bila dimatikan, ditulis:

هبة	Ditulis	<i>Hibah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(Ketentuan ini tidak diperlukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia seperti shalat, zakat, dan sebagainya,

kecuali dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila dihidupkan karena berangkaian dengan kata lain, ditulis:

نعمة الله	Ditulis	<i>ni'matullāh</i>
زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakātul-fitri</i>

D. Vokal Pendek

◌َ	Fathah	Ditulis	A
◌ِ	Kasrah	Ditulis	I
◌ُ	Dammah	Ditulis	U

E. Vokal Panjang

Fathah + alif	Ditulis	Ā
جاهلية	Ditulis	<i>Jāhiliyyah</i>
Fathah+ya" mati	Ditulis	Ā
يسعي	Ditulis	<i>yas'ā</i>
Kasrah+ya" mati	Ditulis	Ī
يجيد	Ditulis	<i>Majīd</i>
Dammah + wawu mati	Ditulis	Ū
فروض	Ditulis	<i>Furūd</i>

F. Vokal Rangkap

Fathah+ya" mati	Ditulis	Ai
بئكم	Ditulis	<i>Bainakum</i>
Fathah + wawu mati	Ditulis	Au
قول	Ditulis	<i>Qaul</i>

G. Vokal-Vokal Pendek Yang Berurutan dalam Satu Kata, Dipisahkan Dengan Apostrof.

الانتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
اعدت	Ditulis	<i>u'iddat</i>
ني شكرتي	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

H. Kata sandang Alif +Lām

1. Bila diikuti Huruf Qamariyyah

القران	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila Diikuti Huruf Syamsiyyah Ditulis dengan Menggunakan Huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf “l” (el) nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisannya.

ذوى الفروض	Ditulis	<i>zawi al-furūd</i>
اهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
NOTA DINAS.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRACT	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	xi
MOTTO	xii
PERSEMBAHAN.....	xiii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xiv
DAFTAR ISI.....	xviii
DAFTAR TABEL.....	xxi
DAFTAR GAMBAR.....	xxii
DAFTAR SINGKATAN	xxiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah	9
C. Rumusan Masalah.....	9
D. Tujuan Penelitian	9
E. Kegunaan Penelitian	10
BAB II KAJIAN PUSTAKA	12

A. Penelitian Terdahulu	12
B. Landasan Teori	19
1. Pengelolaan.....	19
2. Barang Jaminan.....	20
3. Pembiayaan.....	27
4. Pembiayaan Bermasalah.....	33
5. Lelang	43
6. Bank Syariah.....	50
7. Kendala	61
C. Kerangka Pikir	65
BAB III METODE PENELITIAN	67
A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian	67
1. Jenis Penelitian	67
2. Pendekatan Penelitian.....	67
B. Waktu Dan Lokasi Penelitian	68
1. Waktu Penelitian.....	68
2. Lokasi Penelitian.....	68
C. Subjek Dan Objek Penelitian.....	69
1. Subjek Penelitian	69
2. Objek Penelitian.....	70
D. Teknik Pengumpulan Data.....	70
1. Observasi	71
2. Wawancara.....	71
3. Dokumentasi	72
E. Pengabsahan Data	72

F. Analisis Data.....	73
G. Sistematika Penulisan	74
BAB IV HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN	76
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	76
1. Gambaran Umum Kota Palangka Raya.....	76
2. Sejarah Bank Syariah Indonesia	77
3. Visi dan Misi pada Bank Syariah Indonesia.....	78
4. Struktur Organisasi Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1	79
5. Produk Pembiayaan Konsumtif	81
B. Penyajian Data	82
1. Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1	83
2. Kendala-Kendala Dalam Melaksanakan Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1	100
C. Analisis Data.....	107
1. Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1	107
2. Kendala-Kendala Dalam Melaksanakan Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1	114
BAB V PENUTUP.....	117
A. Kesimpulan	117
B. Saran	118
DAFTAR PUSTAKA	120

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Perbedaan Dan Persamaan Serta Kedudukan Penelitian peneliti	17
Tabel 4.2 Subjek Penelitian.....	84



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bank Sebagai Lembaga Perantara Keuangan	1
Gambar 2.1 Kerangka Pikir	67
Gambar 2.2 Alur Pembiayaan Murabahah	32
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1.....	81



DAFTAR SINGKATAN



BPN	: Badan Pertahanan Nasional
RR	: <i>Recovery Remedial</i>
BSI	: Bank Syariah Indonesia
BNI	: Bank Negara Indonesia
KC	: Kantor Cabang
UUS	: Unit Usaha Syariah
BUS	: Bank Umum Syariah
SBSN	: Surat Berharga Syariah Negara
NPFs	: <i>Non Performing Financings</i>
NPL	: <i>Non Performing Loan</i>
KPNKL	: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
PT	: Perseroan Terbatas
BPRS	: Bank Perkreditan Rakyat Syariah
SPT	: Surat Pemberitahuan Tunggalan
SP	: Surat Peringatan
LKS	: Lembaga Keuangan Syariah
OJK	: Otoritas Jasa Keuangan
SHM	: Sertifikat Hak Milik
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
SHT	: Sertifikat Hak Tanggungan
BPKB	: Buku Pemilik Kendaraan Bermotor

BAB I

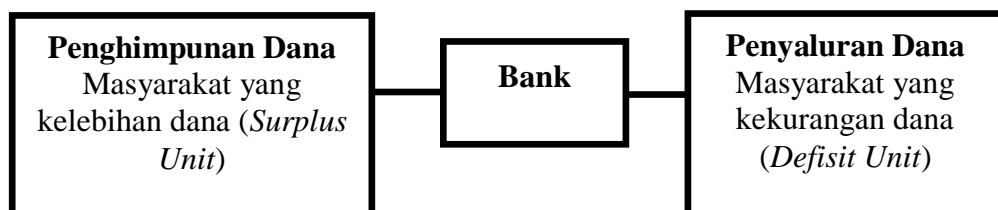
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank berperan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat. Bank merupakan lembaga yang dapat memberikan pinjaman kepada masyarakat yang membutuhkan dana. Masyarakat dapat secara langsung mendapat pinjaman dari bank, sepanjang masyarakat pengguna dana tersebut dapat memenuhi persyaratan yang diberikan oleh bank. Pada dasarnya bank mempunyai peran dalam dua sisi, yaitu menghimpun dana yang berasal dari masyarakat yang sedang kelebihan dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk memenuhi kebutuhannya. Kedua fungsi tersebut, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan sekaligus menyalurkannya, sehingga bank merupakan lembaga perantara keuangan bagi masyarakat dengan cara menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana, kemudian menyalurkannya kepada masyarakat yang membutuhkan dana.

Gambar 1.1

Bank Sebagai Lembaga Perantara Keuangan



Gambar 1.1 menunjukkan bahwa bank berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan, yang tugasnya adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana (*surplus unit*), kemudian setelah dana terkumpul, bank segera menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang sedang membutuhkan dana (*defisit unit*).¹

Berdasarkan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP. GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT. BNI Syariah. Di dalam *Corporate Plan* UUS BNI tahun 2000 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan *spin off*² tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu *spin off* bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No. 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Selanjutnya, Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22

¹Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018, h. 2-3.

²*Spin Off* atau Sempalan adalah Organisasi, objek atau entitas baru yang merupakan hasil pemisahan atau pemecahan dari bentuk yang lebih besar. [Http://id.wikipedia.org/wiki/Sempalan](http://id.wikipedia.org/wiki/Sempalan) (Online 24 Juni 2021)

Mobil Layanan Gerak dan 20 *Payment Point*.³ Termasuk kantor cabang pembantu di Palangka Raya yang telah diresmikan pada 16 Juli 2012 lalu, namun BNI Syariah telah resmi merger menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI) yang telah diresmikan oleh presiden Joko Widodo pada 1 februari 2021.

Bank syariah sebagai penyedia jasa penghimpun dana (*funding*) dari nasabah juga menyediakan produk pembiayaan atau yang dikenal dengan *financing* diharapkan mampu meningkatkan taraf ekonomi umat, sehingga dalam hal ini masyarakat yang membutuhkan dana akan dibantu dengan pembiayaan dari bank syariah. Pembiayaan atau *financing* adalah kegiatan bank syariah dalam menyediakan dana dari satu pihak untuk pihak lainnya guna memenuhi kebutuhan bersifat konsumtif dan dapat juga untuk memenuhi kegiatan usaha.

Pemberian jasa di perbankan syariah dalam bentuk pembiayaan sering kali tidak dapat dihindarkan dengan adanya permasalahan pembiayaan atau yang dalam dunia perbankan dikenal dengan pembiayaan yang bermasalah (*non-performing finance*). Sedangkan yang dimaksud dengan pembiayaan bermasalah atau dalam bahasa Inggris disebut *NonPerforming Financings* (NPFs), sama dengan *Non Performing Loan* (NPL) untuk fasilitas kredit yang merupakan rasio pembiayaan bermasalah terhadap total pembiayaan adalah pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet. Dalam pengertian lain, pembiayaan bermasalah/ NPFs

³Sejarah BNI Syariah, [Http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah](http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah)(Online 24 Juni 2021)

adalah Pembiayaan Non-Lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.

Upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bank yakni berupa rekonstruksi pembiayaan yang bermasalah dimaksud sebagai jalan keluar pertama dan apabila mengalami kegagalan maka dilakukan langkah kedua berupa eksekusi jaminan, dalam hal pembiayaan bermasalah ini, maka sering kali berujung pada sengketa.⁴ Kualitas pembiayaan ditetapkan menjadi 5 (lima) golongan yaitu, lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet, yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang mulai masuk dalam golongan dalam perhatian khusus hingga golongan macet.⁵ Pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah menurut UU No. 10 Tahun 1998 Pasal 8 dilakukan berdasarkan analisis dengan menerapkan prinsip kehati-hatian agar nasabah debitur mampu melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan perjanjian sehingga resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya dapat dihindari.⁶

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor yang dapat dikategorikan dalam faktor internal dan eksternal, baik yang disebabkan oleh nasabah maupun pihak bank itu sendiri. Dalam faktor internal, pembiayaan bermasalah terjadi karena kelalaian debitur. Sedangkan, dalam faktor eksternal, pembiayaan bermasalah terjadi diluar kemampuan nasabah, yaitu seperti kondisi ekonomi yang memburuk, misalnya berkaitan dengan

⁴Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2017, h. xi

⁵Budi Kolistiawan, *Tinjauan Syariah Tentang Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah*, ejournal.iain-tulungagung.ac.id (Online 25 juni 2021)

⁶Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah*, Penerbit Erlangga, 2010, h. 106

kurs mata uang. Selain itu, pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh faktor eksternal juga meliputi bencana atau kondisi alam yang memiliki dampak negatif terhadap aktivitas ekonomi debitur.

Pada produk pembiayaan terdapat kebijakan analisis kelayakan nasabah penerima pembiayaan yang mencakup *character, capacity, capital, condition of economy*, dan *collateral*. Jaminan yang dimaksud sebagai *collateral* adalah jaminan kebendaan atau berupa barang jaminan yang biasa dikenal dengan istilah agunan yang dalam praktik pembiayaan dapat berbentuk jaminan utama (pokok) maupun jaminan tambahan, bukan berarti jaminan perorangan. Karena jaminan perorangan dalam bahasa Inggris disebut *guarantee*. Jaminan kebendaan atau dalam istilah hukum disebut *zakelijke zekerheid* didefinisikan oleh praktisi hukum Irma Devita Purnama Sari bahwa jaminan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu berupa bagian dari harta kekayaan debitur atau penjamin, sehingga memberikan kedudukan *preference* (diutamakan) kepada kreditur daripada kreditur lainnya atas benda tersebut.⁷ Secara lebih sederhana diungkapkan oleh Salim HS. bahwa jaminan diartikan segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan untuk menjamin suatu utang-piutang dalam masyarakat.⁸

Lembaga keuangan dalam memberikan utang piutang kepada nasabah harus ada barang jaminan dari nasabah tapi pada kenyataannya tidak semua nasabah dapat melunasi utang piutang tersebut. Apabila pemilik barang

⁷ Irma Devita Purnama Sari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijaksana Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: Mizan Pustaka, 2014, h.4

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, h.21

jaminan tidak dapat melunasi hutangnya sampai jangka waktu yang telah ditentukan maka bank akan melakukan proses eksekusi dengan melakukan langkah-langkah berikut yang pertama negoisasi bank terhadap debitur, negoisasi dimana bank melakukan peninjauan kembali tentang akad kredit dengan melihat permasalahan yang dialami oleh debitur. Langkah kedua yaitu pemberian surat tagihan 1-3 yang dilakukan apabila jangka waktu pembayaran yang ditentukan telah habis. Langkah ketiga *resehedulling* yaitu suatu tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran, dalam hal ini debitur diberi keringanan dalam masalah jangka waktu kredit. Langkah keempat *reconditioning* yaitu sebuah tindakan yang diambil oleh pihak bank dengan melakukan perubahan berbagai persyaratan kredit yang ada. Langkah kelima *restructuring* yaitu tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana atau usaha yang dibiayai masih layak. Langkah keenam debitur macet dinyatakan pailit karena *insolvency* atau bangkrut. Langkah ketujuh yaitu eksekusi berupa penyitaan barang jaminan dan penyelesaian kredit macet sesuai dengan aturan syariah dan peraturan yg berlaku, Selanjutnya maka akan di lanjutkan eksekusi barang jaminan oleh institusi yang berwenang seperti kantor pelelangan.⁹

Pada dasarnya barang jaminan atau agunan yang diambil oleh pihak bank adalah untuk megurangi resiko penyaluran dana yang bermasalah. Guna mengurangi resiko tersebut pihak bank harus menetapkan tata cara

⁹ Mario Alberto Tinus, *Proses Eksekusi Jaminan Perbankan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, lex privatum Vol. IV/No.8/Okt-Nov/2016 h.46

pengambilalihan jaminan dan pelepasannya agar tidak timbul permasalahan dikemudian hari.¹⁰

Apabila nasabah memiliki i'tikad baik untuk membayar angsuran walaupun tidak penuh, maka bank menganggap nasabah masih berkooperatif sehingga bank dapat meninjau kembali pembiayaan yang telah diberikannya kepada nasabah. Namun apabila nasabah tetap tidak menunjukkan sikap kerjasama yang baik, maka anggunan atau jaminan nasabah akan di plang yaitu menandakan bahwa jaminan nasabah dalam pengawasan bank, dengan kata lain jaminan tersebut akan dilelang sesuai dengan prosedur yang ada.

Lelang pada hakikatnya adalah penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum. Karena itu pelelang sering juga disebut sebagai penjualan umum. Perbedaan lelang dengan jual beli adalah terletak pada prosesnya. Jika jual beli (non lelang) proses penawaran jual beli dilakukan antar *person*, maka dalam pelelangan penawaran dilakukan perorangan kepada publik (umum).¹¹ Sebelum jaminan didaftarkan ketempat lelang biasanya bank mempunyai cara yaitu Restrukturisasi istilah dalam perbankan membuat pembiayaan tersebut bisa jalan lagi apakah dengan jangka waktu diperpanjang atau angsurannya diperkecil tetapi jumlah sisa pokoknya tetap hanya saja ada kenaikan setiap tahunnya.

Setelah peneliti melakukan observasi awal pada BSI Kantor Cabang Kota Palangka Raya 1 ternyata terdapat kasus pembiayaan bermasalah dan

¹⁰ Muhamad, *model-model pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2009. h.49

¹¹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan hukum terhadap pembeli barang jaminan tidak bergerak melalui lelang*, bandung: mandar maju, 2013,h. 96

barang jaminannya akan di daftarkan ke kantor KPKNL (Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) oleh pihak bank, tetapi sebelum pendaftaran barang jaminan ke kantor KPKNL tersebut ternyata terdapat tahapan-tahapan atau prosedur-prosedur pengeloaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang, yaitu dengan adanya prosedur ini barang yang dimiliki nasabah tidak akan langsung dilelang, tetapi memiliki tahapan terlebih dahulu dan Bank harus memiliki persetujuan dari nasabah sebelum barang jaminan tersebut di lelang. Dengan adanya kasus tersebut peneliti tertarik untuk meneliti kasus tersebut khususnya pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kota Palangka Raya 1 dengan judul Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah dengan alasan di BSI KC Palangka Raya 1 ini terdapat sebuah pembiayaan yang banyak di minati masyarakat khususnya pembiayaan konsumtif berakadkan *murabahah* dan adanya juga sebuah kasus yang cocok dengan penelitian peneliti yaitu terdapat pembiayaan bermasalah yang kasusnya sampai dengan barang jaminan pembiayaannya akan di lelang, Produk dan pelayanannya pun tidak kalah dengan bank-bank yang ada di kota Palangka Raya sehingga Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 ini mampu bersaing dengan bank-bank yang ada di kota Palangka Raya baik itu produknya maupun layanan yang ada di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1.¹²

Pelaksanaan penelitian pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah menurut peneliti perlu untuk di adakan penelitian lebih lanjut,

¹²Observasi awal, wawancara dengan karyawan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kota Palangka Raya 1 (Kamis, 11 juni 2020)

maka peneliti melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1.**

B. Batasan Masalah

Mengingat begitu banyaknya pembahasan masalah seperti permasalahan dalam penelitian yang telah diuraikan di atas maka peneliti membatasi pembahasan dalam skripsi ini sesuai dengan yang terdapat dalam rumusan masalah dimana peneliti hanya berfokus pada pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah khususnya pembiayaan konsumtif yaitu akad murabahah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas maka rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1?
2. Apa kendala-kendala dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1 ?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dari adanya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1

2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala apa saja dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1

E. Kegunaan Penelitian

Adapun yang menjadi kegunaan dari penelitian ini dibagi menjadi dua yaitu kegunaan berbentuk teoritis dan kegunaan berbentuk praktis :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Menambah wawasan pengetahuan peneliti dibidang Perbankan Syariah khususnya mengenai pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di salah satu bank syariah kota Palangka Raya.
 - b. Mengetahui apa saja kendala dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di salah satu bank syariah kota Palangka Raya
 - c. Sebagai bahan bacaan dan sumbangan pemikiran dalam memperkaya khazanah kepustakaan dalam hal penarikan nasabah Perbankan Syariah.
 - d. Diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berguna bagi ilmu pengetahuan di bidang Perbankan Syariah.
 - e. Dapat dijadikan titik tolak bagi penelitian pemikiran lebih lanjut, baik untuk peneliti yang bersangkutan maupun oleh peneliti lain sehingga kegiatan penelitian dapat dilakukan secara berkesinambungan.
2. Kegunaan Praktis
 - a. Sebagai tugas akhir untuk menyelesaikan studi di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya.

- b. Sebagai bahan rujukan/referensi dalam pengembangan khazanah keilmuan di lingkungan Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya.
- c. Menjadi salah satu bahan rujukan bagi pembaca dan peneliti selanjutnya untuk memperdalam substansi penelitian dengan melihat permasalahan dari sudut pandang yang berbeda.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan hasil pencarian terhadap penelitian-penelitian sebelumnya yang berasal dari jurnal, skripsi dan internet, peneliti menemukan beberapa penelitian yang berkaitan dengan latar belakang permasalahan peneliti, diantaranya sebagai berikut:

1. Aris Surono, "Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah Di PT.BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, Skripsi tahun 2019, dengan hasil:

Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui jalur musyawarah dengan cara melakukan pemanggilan kepada nasabah bermasalah tersebut, apabila jalur musyawarah tidak dapat titik temu maka pihak bank dapat memberikan surat peringatan I, II, dan III dengan sebelumnya memberikan surat pra lelang, apabila setelah pemberian surat pra lelang tidak ada itikad baik dari nasabah, maka PT.BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja akan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama, Apabila pengadilan agama menerima permohonan tersebut maka pengadilan Agama dapat menerbitkan penetapan *Ann maning* (teguran), penetapan sita yang di ikuti dengan penyitaan agunan, dan mengeluarkan penetapan

lelang, apabila nasabah pembiayaan tidak bersedia untuk menyerahkan agunan tersebut maka eksekusinya dilakukan oleh pihak yang berwenang yaitu aparat hukum yang didampingi dengan juru sita dan perwakilan PT.BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja.¹³

Relevansi penelitian sebelumnya dengan penelitian peneliti adalah bagaimana pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah terselesaikan dalam bank syariah.

2. Azmia May Ulya, “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Eksekusi di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Skripsi tahun 2019, dengan hasil:

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penyelesaian pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo diselesaikan dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan berupa *reschedule*, *restructure*, atau *reconditioning* dahulu sebelum akhirnya jaminan pembiayaan tersebut disita dan menjadi AYDA. Setelah itu bank berhak untuk menjual AYDA tersebut dengan melakukan penjualan yang dilakukan sendiri (penjualan dibawah tangan) baik melalui pihak debitur ataupun bank, eksekusi melalui lelang secara langsung (*parate* eksekusi) atau fiat eksekusi melalui pengadilan agama (titel eksekutorial). Sedangkan Implementasi penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang eksekusi di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo dilakukan menurut kebijakan Bank Syariah

¹³ Aris Surono, *Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah Di PT.BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2019.

Bukopin KC Sidoarjo dalam aturan secara normatifnya, yang dilelang melalui KPKNL dengan cara *parate* eksekusi ini hanyalah rumah/bangunan dalam kondisi kosong (tidak berpenghuni). Jadi bisa diestimasikan untuk penyelesaiannya tidak terjadi pengosongan karena rumah/bangunan tersebut sudah dalam kondisi kosong. Hal itu dilakukan untuk mencegah terjadinya berbagai masalah seperti banding, kasasi ataupun pengosongan setelah terjadi lelang.¹⁴

Relevansi antara penelitian ini dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti adalah bagaimana proses atau mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang.

3. Sumiati, "Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah" Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Islam Vol.I No.02 Juli 2019, dengan hasil:

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Indonesia Cabang Tasikmalaya masuk dalam kategori tidak mampu, maka tindakan yang dilakukan adalah penyitaan barang jaminan yang telah dijaminkan nasabah kepada pihak bank Muamalat Indonesia Cabang Tasikmalaya. Dalam pelaksanaannya lelang nya pun pihak bank melakukannya sesuai dengan prosedur yang ada yakni sebelum proses lelang dilakukan pihak bank menyelesaikan proses-proses yang harus di jalani yang salah satunya adalah menyebarkan informasi seluas luas nya yaitu melalui Radar

¹⁴ Azmia May Ulya, *Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Eksekusi di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019.

Tasikmalaya harian pagi sebagai media cetak untuk informasi lelang, kemudian adapun sisa harta yang didapat dari hasil penjualan jaminan pihak bank serahkan langsung kepada pihak nasabah yang dikirim langsung kepada rekening atas nama nasabah yang bersangkutan.¹⁵

Relevansi penelitian ini dengan penelitian peneliti adalah, bagaimana proses pelaksanaan lelang barang jaminan terhadap pembiayaan bermasalah.

4. Julmiati, “Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang Di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin” Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Antasari, Skripsi tahun 2019, dengan hasil:

Hasil penelitian menunjukkan bahwa langkah-langkah yang akan dilakukan untuk mengelola jaminan agar dapat segera terselesaikan secara lelang hak eksekusi jaminan Dalam prosedur pengelolaan memiliki 5 tahapan yaitu: Pengeolaan Barang Jaminan, Survey dan Dokumentasi, Taksasi, Nilai Limit serta Pengecekan Dokumen. Begitu pula dalam lelang hak eksekusi memiliki beberapa macam-macam lelang hak eksekusi telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan.¹⁶

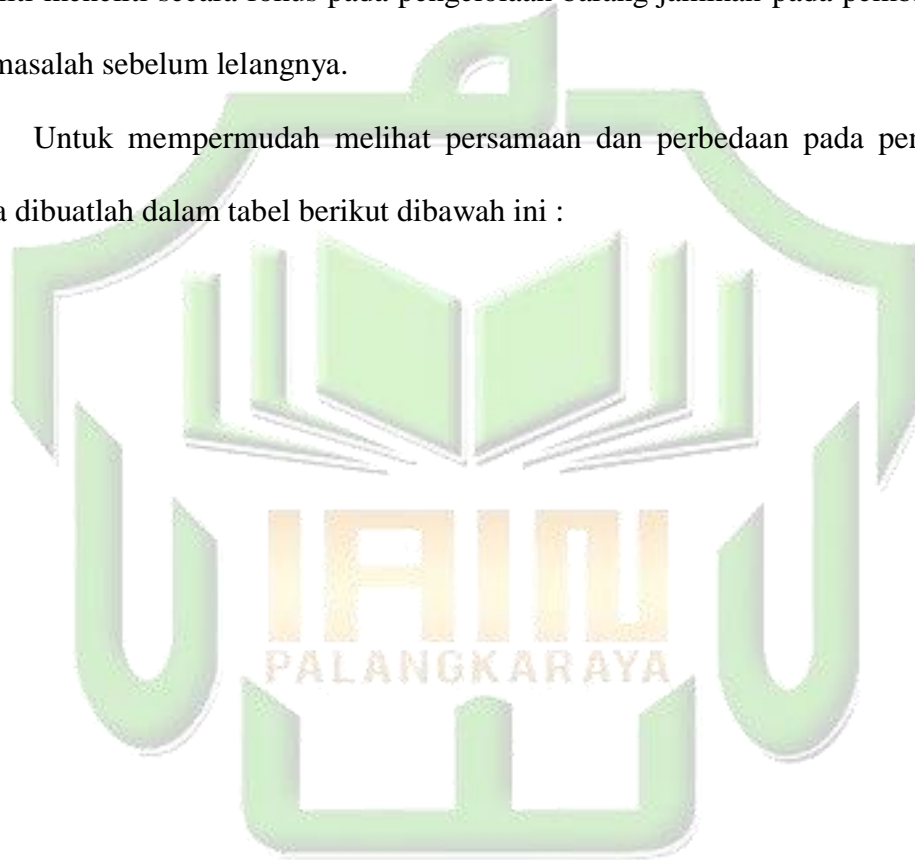
Relevansi penelitian ini dengan penelitian peneliti adalah, bagaimana pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.

¹⁵ Sumiati, *Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah*, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Islam Vol.I No.02 Juli 2019

¹⁶ Julmiati, “*Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang Di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin*” Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Antasari, 2019

Persamaan dan perbedaan penelitian terdahulu dan penelitian peneliti tidak terlalu signifikan, hanya saja fokus pembahasan yang berbeda-beda tetapi masih dalam satu ruang lingkup barang jaminan pada pembiayaan bermasalah, dan bisa di lihat dari keempat penelitian terdahulu masih meneliti mengenai barang jaminan pada pembiayaan bermasalah saat pelaksanaan lelang, sedangkan disini peneliti meneliti secara fokus pada pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sebelum lelangnya.

Untuk mempermudah melihat persamaan dan perbedaan pada penelitian maka dibuatlah dalam tabel berikut dibawah ini :



Tabel 2.1
Perbedaan dan Persamaan Serta Kedudukan Penelitian Peneliti

No	Nama, Judul, Tahun, dan Jenis Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Kedudukan Penelitian
1	Aris Suroño, “Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah Di PT.BPRS Muamalat Harkat Kecamatan Sukaraja”, 2019, Penelitian Lapangan.	Sama-sama membahas mengenai barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.	Terletak pada lokasi atau objek penelitian yg di lakukan, selain itu juga penelitian yang saya lakukan menekankan pada bagaimana pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah, sedangkan pada penelitian Aris Suroño menekankan pada proses penyelesaian kredit bermasalah melalui proses pelelangan jaminan.	Studi Pendekatan kualitatif.
2	Azmiya May Ulya, “Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Eksekusi di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo”, 2019, Penelitian Lapangan.	Persamaannya terletak pada data yang digunakan sama-sama menggunakan data primer dan sekunder serta analisis data yang digunakan sama-sama menggunakan metode deskriptif kualitatif.	Perbedaannya terletak pada tujuan penelitian, penelitian yang peneliti lakukan bertujuan untuk menganalisis pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sedangkan pada penelitian Azmiya bertujuan untuk mengetahui mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah serta mengetahui implementasi penyelesaian pembiayaan bermasalah melalui lelang.	Studi pendekatan kualitatif deskriptif.
3	Sumiati, “Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad	Sama-sama membahas mengenai jaminan/agunan pembiayaan bermasalah	Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, jika penelitian yang saya lakukan di Bank BSI KC Palangka Raya 1 sedangkan pada penelitian Sumiati	Studi pendekatan Penelitian kualitatif

	Murabahah”, 2019, Jenis menggunakan studi kasus		dilakukan di Bank Muamalat Indonesia cabang Tasikmalaya, perbedaan lain juga terletak pada fokus permasalahan dalam penelitian, pada penelitian Sumiati berfokus pada pelaksanaan lelang agunan terhadap pembiayaan bermasalah pada akad murabahah sedangkan penelitian peneliti berfokus pada pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sebelum lelang.	
4	Julmiati, “Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang Di PT Bni Syariah Kantor Cabang Banjarmasin”, 2019, Jenis Penelitian Lapangan.	Sama-sama menggunakan jenis penelitian lapangan	Perbedaannya terletak pada lokasi penelitian, jika penelitian yang Julmiati lakukan di PT BNI Syariah KC Banjarmasin sedangkan penelitian yang saya lakukan di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1, perbedaan lain juga terletak pada fokus penelitian pada penelitian Julmiati berfokus pada barang jaminan pembiayaan bermasalah produktif dan konsumtif sedangkan penelitian peneliti berfokus pada barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.	Studi pendekatan deskriptif kualitatif

Sumber : diolah peneliti

B. Landasan Teori

1. Pengelolaan

Pengelolaan merupakan terjemahan dari kata “*management*”, terbawa oleh derasnya arus penambahan kata pungut ke dalam bahasa Indonesia, istilah inggris tersebut lalu di Indonesia menjadi manajemen. Manajemen berasal dari kata *to manage* yang artinya mengatur, penyetoran dilakukan melalui proses dan diatur berdasarkan urutan dari fungsi-fungsi manajemen. Jadi manajemen itu merupakan suatu proses untuk mewujudkan tujuan yang diinginkan melalui aspek-aspeknya antara lain *planning, organising, actuating, dan controlling*.¹⁷

Manulang dalam bukunya dasar-dasar manajemen istilah pengelolaan (manajemen) mengandung tiga pengertian, yaitu : pertama, manajemen sebagai suatu proses, kedua, manajemen sebagai kolektivitas orang-orang yang melakukan aktifitas manajemen dan yang ketiga, manajemen sebagai suatu seni (suatu *art*) dan sebagai suatu ilmu.¹⁸

Menurut pengertian yang pertama yakni manajemen sebagai suatu proses dalam buku “*encyclopedia of the social*” dikatakan bahwa manajemen adalah suatu proses dengan proses mana pelaksanaan suatu tujuan tertentu diselenggarakan dan diawasi. Sedangkan menurut pengertian yang kedua, manajemen adalah kolektivitas orang-orang yang melakukan aktivitas manajemen. Dan menurut pengertian yang ketiga,

¹⁷ Neliaprianti, *Manajemen Pengelolaan Dana skripsi Pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru Baru*, Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2019, h.29

¹⁸ M. Manulang, *Dasar-dasar Manajemen*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990, h.15

manajemen adalah suatu seni atau ilmu adalah seni dan ilmu perencanaan, pengorganisasian, penyusunan, pengarahan, dan pengawasan dari pada sumber daya manusia untuk mencapai tujuan yang sudah ditetapkan terlebih dahulu.¹⁹

Dapat disimpulkan bahwa pengelolaan adalah proses melakukan sesuatu yang dimulai dari perencanaan, pengorganisasian, pengawasan dan evaluasi untuk mencapai suatu tujuan yang telah ditentukan agar berjalan efektif dan efisien demi tercapainya tujuan organisasi.

2. Barang Jaminan

a. Pengertian Barang Jaminan

Jaminan pembiayaan adalah barang-barang atau surat-surat efek yang diserahkan debitur kepada bank dan menjadi syarat utama dalam menentukan besarnya *plafond* pembiayaan. Jaminan harus memenuhi keabsahan hukum, mempunyai nilai ekonomi, dan akan disita (dijual) untuk membayar pembiayaan bermasalah.²⁰

b. Jenis Barang Jaminan

Jenis jaminan dalam perbankan dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu sebagai berikut:²¹

- 1) Jaminan benda berwujud yaitu seperti kendaraan bermotor, mesin, barang dagangan, tanah, bangunan, dan lain sebagainya

¹⁹ *Ibid*, h.16-17

²⁰ Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT Bumi Aksara, 2008, h.109

²¹ Rinaldi, *Prosedur Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh*, 2017, h.37-38 <https://repository.ar-raniry.ac.id/4152/2/Rinaldi.pdf>

- 2) Jaminan benda tak berwujud yaitu rekening tabungan, yang dibekukan seperti deposito, surat berharga seperti obligasi dan saham
- 3) Jaminan orang yaitu jaminan yang diberikan kepada seseorang dan apabila terjadi kemacetan atau penunggakan dalam melunasi kewajibannya, maka orang yang ditunjuk sebagai penjamin wajib melunasinya.

c. Syarat-Syarat Dan Kegunaan Barang Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Menurut Rachmadi Usman, syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:

- 1) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya
- 2) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) debitur untuk melakukan atau meneruskan usahanya
- 3) Memberikan kepastian kepada kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya debitur.²²

Jaminan pemberian kredit berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan adalah bahwa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan

²² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h.70

nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dengan demikian, hal ini menegaskan bahwa jaminan hendaklah mempertimbangkan dua faktor yaitu:

- 1) *Secured*, artinya jaminan kredit mengikat secara yuridis formal sehingga apabila suatu hari nanti nasabah debitur melakukan wanprestasi (cedera janji), maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi
- 2) *Marketable*, artinya bila jaminan tersebut hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Sedangkan Kegunaan barang jaminan adalah untuk:

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- 2) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil

3) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.²³

d. Sifat Perjanjian Barang Jaminan

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Perjanjian *Accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.²⁴

Setiap ada perjanjian jaminan pasti ada perjanjian yang mendahuluinya, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut perjanjian pokok karena tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian pokoknya. Hal ini disebabkan karena tidak mungkin ada perjanjian jaminan yang dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya telah

²³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003, h.286

²⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, h.29

selesai, maka perjanjian jaminannya juga selesai. Sifat perjanjian seperti ini disebut dengan *accessoir*.

Kedudukan perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* (tambahan) mempunyai ciri-ciri:

- 1) Lahir dan hapusnya tergantung kepada perjanjian pokok
- 2) Ikut batal dengan batalnya perjanjian pokok
- 3) Ikut beralih dengan berlihnya perjanjian pokok.²⁵

e. Bentuk Dan Substansi Perjanjian Jaminan

Bentuk dan substansi perjanjian jaminan umumnya dilakukan dalam dua bentuk yaitu:

1) Bentuk Lisan

Perjanjian jaminan dengan bentuk lisan, biasanya dilakukan di daerah pedesaan, umumnya masyarakat yang sedang membutuhkan pinjaman uang datang ke masyarakat yang ekonominya lebih tinggi. Pinjaman itu dilakukan dengan lisan, dengan menyertakan jaminan biasanya berupa surat tanah, setelah surat tanah diserahkan maka uang pinjaman diserahkan. Karena telah terjadi konsesnsus maka terjadilah perjanjian jaminan.

2) Bentuk Tertulis

Bentuk ini biasanya terjadi dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank dan lembaga pegadaian. Perjanjian jaminan ini dapat dilakukan dalam bentuk akta bawah tangan dan akta autentik.

²⁵ Edy Putra Tje Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberti, Yogyakarta: Liberti, 2005, h. 41

Umumnya perjanjian dalam bentuk ini dilakukan secara sepihak, nasabah hanya tinggal menyetujui isi dari perjanjian tersebut. Sedangkan pembebanan jaminan dengan akta autentik harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembebanan jaminan dengan menggunakan akta autentik dapat dilakukan pembebanan pada jaminan atas hak tanggungan, fiducia, dan jaminan hipotek.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dikatakan bahwa perjanjian pembebanan jaminan dapat dilakukan dalam bentuk lisan dan tertulis. Perjanjian dalam bentuk lisan, biasanya dilakukan dalam kehidupan masyarakat pedesaan, masyarakat yang satu membutuhkan pinjaman uang kepada masyarakat, yang ekonominya lebih tinggi. Sedangkan perjanjian pembebanan jaminan dalam bentuk tertulis, biasanya dilakukan dalam dunia perbankan, lembaga keuangan non bank maupun lembaga pegadaian. Perjanjian ini dilakukan dalam bentuk akta di bawah tangan dan atau akta autentik.²⁶

f. Prosedur Sebelum Eksekusi Jaminan

Adapun langkah-langkah yang dilakukan staf remedial sebelum melakukan eksekusi jaminan adalah sebagai berikut:

- 1) Mengirimkan Surat Pemberitahuan Tunggakan (SPT) kepada nasabah pembiayaan yang mengalami penunggakan

²⁶Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, h.30

- 2) Melakukan call report, yaitu *account officer* bersama *staff remedial* mengunjungi nasabah pembiayaan yang mengalami penunggakan, adapun tujuan dari kunjungan tersebut adalah untuk melakukan musyawarah secara baik-baik dengan nasabah, berkaitan dengan penyebab mengapa nasabah tidak mampu membayar angsuran, apakah karena kondisi usaha nasabah mengalami kebangkrutan, biaya hidup yang meningkat, terjadinya musibah, dan lain sebagainya.
- 3) Apabila setelah bermusyawarah, nasabah tidak memiliki i'tikad baik untuk memenuhi kewajibannya dengan cara membayar angsuran walaupun tidak penuh, maka selanjutnya staf remedial akan mengirimkan Surat Peringatan I (SP I), apabila telah lewat 1 (satu) bulan nasabah tetap tidak memenuhi kewajibannya maka staf remedial akan mengirimkan Surat Peringatan ke II (SP II), begitupun selanjutnya apabila nasabah masih belum memenuhi kewajibannya maka staff remedial akan mengirimkan Surat Peringatan ke III (SP III) hingga Surat Peringatan Terakhir (SP Terakhir).
- 4) Setelah staf remedial mengirimkan SP Terakhir, namun nasabah tetap tidak memiliki niat baik untuk memenuhi kewajibannya, maka selanjutnya staf remedial mengirimkan surat plang jaminan dan melakukan plang terhadap jaminan nasabah tersebut. Adapun tujuan dari dikirimkannya surat tersebut yaitu sebagai

pemberitahuan kepada nasabah bahwa jaminan akan disita oleh bank, dan dalam pengawasan bank, dengan arti lain jaminan nasabah akan dieksekusi dan kemudian dilelang oleh pihak bank.²⁷

3. Pembiayaan

a. Pembiayaan

Yang dimaksud dengan pembiayaan, berdasarkan pasal 1 butir 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudarabah dan musyarakah;
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk Ijarah *Muntahiya bit Tamlik*;
- 3) Transaksi jual beli dalam piutang Murabahah, Salam, dan istisna;
- 4) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang Qardh; dan
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.²⁸

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan atau bagi hasil.

²⁷ Rinaldi, *Prosedur Pelelangan Jaminan*, h.31-32
<https://repository.arraniry.ac.id/4152/2/Rinaldi.pdf>

²⁸ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h.64

Pembiayaan adalah merupakan sebagian besar aset dari bank syariah sehingga pembiayaan tersebut harus dijaga kualitasnya. Pembiayaan merupakan kegiatan perbankan syariah yang sangat penting dan menjadi penunjang kelangsungan hidup bank syariah jika dikelola dengan baik. Pengelolaan pembiayaan yang tidak baik akan banyak menimbulkan masalah bahkan ambruknya bank syariah.

Pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁹

b. Jenis-jenis pembiayaan

Secara garis besar, pembiayaan dibagi berdasarkan tujuan penggunaannya dan berdasarkan jangka waktunya. Ini adalah pembagian pembiayaan secara umum yang biasa dipakai oleh Bank. Namun masih terdapat jenis-jenis lain dari pembiayaan misalnya berdasarkan wilayah, berdasarkan sektor ekonomi yang dibiayai, berdasarkan pekerjaan nasabah dan lainnya. Menurut sifat dan penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu :

- 1) Pembiayaan Produktif Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang digunakan untuk mendanai usaha produktif atau operasional perusahaan, baik itu untuk ekspansi kapasitas perusahaan ataupun

²⁹Amran Suadi, *Penyelesaian sengketa ekonomi syariah*, Jakarta: Prendamedia Group, 2018, h.28

untuk menjaga *cash flow* perusahaan selama periode tertentu, dan menjaga kelangsungan modal kerja perusahaan. Pembiayaan ini terbagi menjadi dua, yaitu :

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk pengadaan bahan baku atau barang yang dipakai perusahaan dalam jangka pendek, misalnya di perusahaan dagang dapat berupa persediaan barang, dan lain-lain.
- b) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan untuk pengadaan sarana/alat produksi, misalnya untuk pembelian mesin produksi, untuk membangun gedung/pabrik baru.³⁰

2) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang dipakai untuk kebutuhan konsumsi misalnya pembiayaan pembelian mobil, motor, rumah, untuk biaya sekolah dan sebagainya. Pembiayaan konsumtif sampai saat ini masih mendominasi di berbagai bank di Indonesia, ini berkaitan dengan kultur rakyat Indonesia yang memang gemar konsumsi. Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan

³⁰ Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, Jepara: UNISNUPRESS, 2017, h.117

pengobatan. Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang dan konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini:

- a) *Al-bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran.
- b) *Al-ijarah al-muntahiya bit-tamlik* atau sewa beli.
- c) *Al-musyarakah mutanaqhisah* atau *decreasing participation*, di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- d) *Ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.³¹

Akad *murabahah* merupakan akad yang paling banyak digunakan dalam proses pembiayaan di perbankan syariah. Pembiayaan yang diberikan Bank Syariah kepada nasabahnya juga tidak hanya diselesaikan dengan cara *mudarabah* dan *musyarakah* (bagi hasil). Namun Bank Syariah dapat juga menjalankan pembiayaan dengan akad jual beli dan sewa. Pada akad jual beli dan sewa, Bank Syariah akan memperoleh pendapatan secara pasti.³²

Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, sehingga penjual harus memberi tahu harga pokok dan berapa keuntungan sebagai tambahannya.

³¹ M. Syafi'I Antonio, *Bank syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h. 168

³² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, t.th., h.119

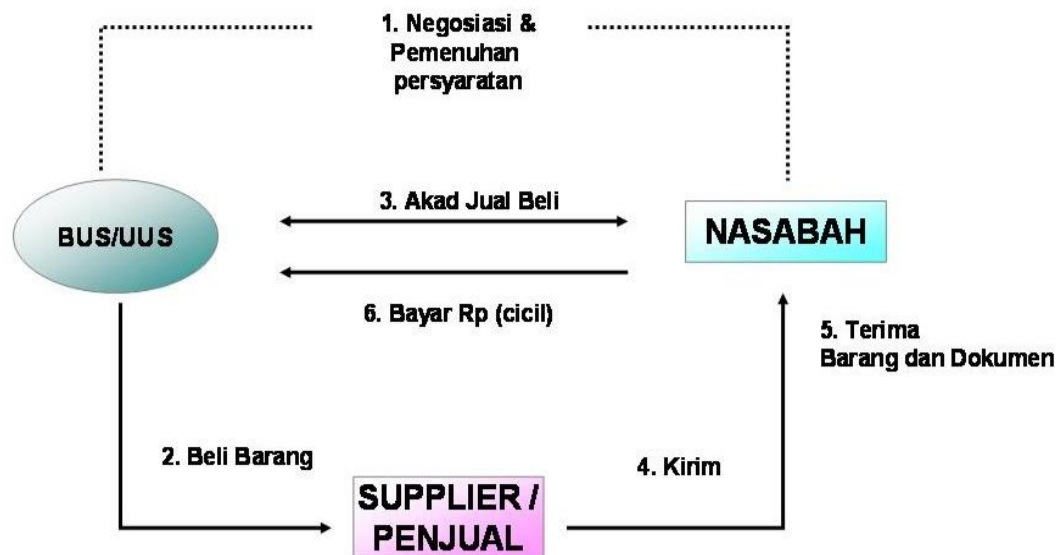
Fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2002 tentang murabahah menjelaskan bahwa apabila bank menerima permohonan nasabah atas pembelian barang kepada bank, maka bank harus membeli terlebih dahulu barang yang dipesan nasabah tersebut secara sah pada pedagang. Pada prinsipnya *murabahah* itu jual beli, ketika ada permintaan dari nasabah, bank terlebih dahulu membeli pesanan sesuai permintaan nasabah, lalu bank menjual kepada nasabah dengan harga asli lalu ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.³³

Bank syariah umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah* sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu :

Harga Beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark-up* (laba). Berikut ini adalah skema pembiayaan *murabahah*.

³³Darsono dkk, *Perbankan Syariah Di Indonesia Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017, h.221

Gambar 2.2
Alur Pembiayaan Murabahah³⁴



Sumber : Ascarya, Akad dan Produk Perbankan Syariah, Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2007, h.83

Ciri dasar kontrak *murabahah* (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah sebagai berikut : pertama si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga plus biaya-biayanya; kedua apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang; ketiga apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli; dan keempat pembayarannya ditangguhkan. *Murabahah* seperti yang

³⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2007, h.83

dipahami di sini, digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.³⁵

4. Pembiayaan Bermasalah

a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana (debitur). Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, debitur, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar diantara penyaluran dana lainya yang dilakukan oleh bank syariah.³⁶

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam prakteknya di lembaga perbankan syariah dilihat dari sudut pandang ekonomi bahwa berdasarkan sifat penggunaannya dibagi menjadi dua hal yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.³⁷ Bagi para nasabah yang berkecimpung di dunia usaha akan lebih tertarik kepada pembiayaan produktif. Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang dilakukan bank syariah kepada nasabah selaku pelaku ekonomi yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam usaha, seperti peningkatan modal usaha.

Sedangkan Pembiayaan bermasalah atau dalam bahasa Inggris disebut *Non Performing Financings (NPFs)*, sama dengan *Non Performing Loan (NPL)* untuk fasilitas kredit, yang merupakan rasio pembiayaan bermasalah terhadap total pembiayaan, adalah

³⁵Muhammad, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah....h.120

³⁶Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011, h.105

³⁷M. Syafi'i Antonio, *Bank syariah dari Teori ke Praktek*,.... h. 160

pembiayaan yang kualitasnya berada dalam golongan kurang lancar, diragukan, dan macet. Dalam pengertian lain, pembiayaan bermasalah/NPFs adalah Pembiayaan Non-Lancar mulai dari kurang lancar sampai dengan macet.³⁸

Proses analisis dan pengawasan pada pembiayaan bermasalah harus dilakukan oleh suatu lembaga keuangan. Pembiayaan yang digolongkan bermasalah dapat dilihat dari penetapan kualitas kredit (kolektibilitas kredit) berikut:

- 1) Lancar (Kolektibilitas 1), apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga.
- 2) Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari.
- 3) Kurang Lancar (Kolektibilitas 3), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 120 hari.
- 4) Diragukan (Kolektibilitas 4), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 180 hari.
- 5) Macet (Kolektibilitas 5), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga di atas 180 hari.³⁹

b. Faktor Penyebab Timbulnya Pembiayaan Bermasalah

³⁸ Sitti Saleha Madjid, *Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jurnal Hukum Ekonomi Islam, Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2018, h.98

³⁹ Ikatan Bankir Indonesia dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan, *Memahami Bisnis Bank, Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013, h.125.

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh banyak faktor, baik yang berasal dari debitur maupun dari kondisi pihak bank yang memberikan pembiayaan tersebut. Dalam praktiknya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

1) Faktor Internal (Pihak Perbankan)

Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan bermasalah terjadi adalah berawal dari tahap perencanaan, tahap analisis dan tahap pengawasan. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah pada pihak perbankan adalah sebagai berikut:

- a) Kurang pengecekan terhadap profil latar belakang calon debitur
- b) Kurang menganalisa maksud dan tujuan penggunaan pembiayaan dan sumber pembayaran pembiayaan kembali
- c) Kurang pemahaman terhadap keuangan yang dibutuhkan dari calon debitur serta manfaat pembiayaan yang diberikan
- d) Kurang mahir dan cekatan dalam menganalisa laporan keuangan calon debitur
- e) Kurang lengkap dan terperinci dalam mencantumkan syarat-syarat yang diperlukan
- f) Terlalu agresif dan terburu-buru
- g) Pemberian kelonggaran pembayaran terlalu banyak
- h) Kurangnya pengalaman account officer dalam melaksanakan tugas-tugasnya

- i) Mudah untuk dipengaruhi, diintimidasi atau dipaksa oleh calon debitur karena berbagai alasan
 - j) Keyakinan yang berlebihan
 - k) Kurang mengadakan review dan menganalisa laporan
 - l) Kurang mengadakan kunjungan atau survei ke lokasi debitur
 - m) Kurang mengadakan kontak atau komunikasi dengan debitur
 - n) Pengikatan agunan kurang sempurna
 - o) Adanya kepentingan pribadi pihak bank atau account officer
 - p) Tidak menerapkan kebijakan dalam pembiayaan yang sehat
 - q) Sikap terlalu memudahkan, dari pejabat bank atau account officer⁴⁰
- 2) Faktor Eksternal (Pihak Debitur)

Dari faktor eksternal pihak debitur pada pembiayaan bermasalah terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

- a) Debitur tidak kompeten dalam menjalankan usahanya
- b) Debitur tidak atau kurangnya pengalaman
- c) Debitur kurang memberikan dan memaksimalkan waktu untuk usahanya
- d) Debitur sengaja tidak mengembalikan pembiayaan yang telah diterima
- e) Debitur tidak ingin mengambil risiko
- f) Debitur tidak jujur

⁴⁰ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan (Edisi Revisi)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, h.96

- g) Debitur serakah
- h) Kondisi perekonomian
- i) Bencana alam
- j) Perubahan kebijakan peraturan pemerintah⁴¹

c. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan adalah istilah teknis yang biasa dipergunakan dikalangan perbankan terhadap upaya dan langkah-langkah yang dilakukan bank dalam usaha mengatasi permasalahan pembiayaan yang dihadapi oleh debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik. Namun mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau kewajiban kewajibannya, agar debitur dapat memenuhi kembali kewajibannya.⁴²

Dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah, terdapat beberapa ketentuan Bank Indonesia yang memberikan pengertian tentang restrukturisasi pembiayaan, yaitu:

- 1) Peraturan Bank Indonesia No.10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, sebagai berikut:

⁴¹ *Ibid*, h.96

⁴² Sitti Saleha Madjid, *Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jurnal Hukum Ekonomi Islam, Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2018, h.103-104

Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya yang dilakukan oleh Bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya, antara lain melalui:

- a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya
- b) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh persyaratan Pembiayaan, antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktudan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada Bank
- 2) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan persyaratan Pembiayaan tidak terbatas pada *rescheduling* atau *reconditioning*
- 3) Peraturan Bank Indonesia No.8/12/PBI/2006 tanggal 10 Juli 2006 tentang Laporan Berkala Bank Umum, Penjelasan Pasal 2 ayat (4)

huruf g :

Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan pembiayaan, piutang, dan atau ijarah terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya.⁴³

- 4) PBI No 8/21/PBI/2006 tgl 5 Oktober 2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 1 butir 31:

Restrukturisasi Pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan Penyediaan Dana terhadap

⁴³ Peraturan Bank Indonesia No.8/12/PBI/2006 tanggal 10 Juli 2006 tentang Laporan Berkala Bank Umum, Penjelasan Pasal 2 ayat (4) huruf g

nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya dengan mengikuti ketentuan yang berlaku yaitu fatwa Dewan Syariah Nasional dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku bagi Bank Syariah.⁴⁴

Dari berbagai ketentuan Bank Indonesia di atas dapat disimpulkan bahwa berdasarkan tujuannya, penyelamatan pembiayaan merupakan upaya dan langkah-langkah restrukturisasi yang dilakukan bank dengan mengikuti ketentuan yang berlaku agar pembiayaan non lancar (golongan kurang lancar, diragukan dan macet) dapat menjadi atau secara bertahap menjadi golongan lancar kembali.

Bentuk-bentuk Restrukturisasi Dalam Rangka Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah, dari ketentuan-ketentuan Bank Indonesia pada uraian di atas, restrukturisasi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meliputi :

- 1) penurunan imbalan atau bagi hasil
- 2) pengurangan tunggakan imbalan atau bagi hasil
- 3) pengurangan tunggakan pokok pembiayaan
- 4) perpanjangan jangka waktu pembiayaan
- 5) penambahan fasilitas pembiayaan
- 6) pengambialihan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- 7) konversi pembiayaan menjadi penyertaan pada perusahaan debitur.⁴⁵

⁴⁴ PBI No 8/21/PBI/2006 tgl 5 Oktober 2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 1 butir 31

⁴⁵ Madjid, *Penanganan Pembiayaan*,.....h.104-105

Di samping itu, sebagai contoh, berdasarkan Penjelasan Pasal 46 ayat (3) PBI No 8/21/PBI/2006, upaya dan mekanisme restrukturisasi pembiayaan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang antara lain untuk *Murabahah* bisa dilakukan dengan memberi “potongan dari total kewajiban pembayaran, penjadwalan kembali, dan konversi akad *murabahah*” yang dilaksanakan sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional yang berlaku. Khusus mengenai konversi akad *Murabahah*, Fatwa DSN No. 49/DSNMUI/11/2005 antara lain menyatakan bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan “konversi akad *murabahah*” bagi nasabah yang tidak dapat menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *murabahah*nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Akad *murabahah* dihentikan dengan cara:
 - a) Obyek *murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar
 - b) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan
 - c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad *ijarah* atau bagian modal dari *mudarabah* dan *musyarakah*

- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang “tetap menjadi hutang nasabah” yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
- 2) LKS dan nasabah eks-*murabahah* tersebut dapat membuat akad baru dengan akad:
- a) *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) atas barang tersebut
 - b) *Mudarabah*, atau
 - c) *Musyarakah*⁴⁶

Apabila disandingkan PBI No. 8/21/PBI/2006 dengan Fatwa DSNMUI No. 49/DSN-MUI/11/2005 di atas, maka dapat disimpulkan bahwa konversi akad *murabahah* kepada akad pembiayaan *mudarabah* atau *musyarakah* atau IMBT sebagaimana disebutkan dalam fatwa, merupakan bagian dari restrukturisasi pembiayaan sebagaimana diatur dalam PBI No.8/21/PBI/2006.⁴⁷

d. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah

Penyelesaian Pembiayaan Macet (atau kategori Golongan V) adalah upaya dan tindakan untuk menarik kembali pembiayaan nasabah/debitur dengan kategori macet, terutama yang sudah jatuh tempo atau sudah memenuhi syarat pelunasan.

Secara garis besar, usaha penyelesaian pembiayaan macet dapat dibedakan berdasarkan kondisi hubungannya dengan nasabah debitur, apakah ia bersikap kooperatif atau tidak. Apabila dalam penyelesaian

⁴⁶ *Ibid*, h.105-106

⁴⁷ *Ibid*, h.106

pembiayaan tersebut pihak debitur masih kooperatif, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara kerjasama antara debitur dan bank, dalam hal ini disebut sebagai “ penyelesaian secara damai” atau penyelesaian secara persuasif” namun apabila dalam penyelesaian pembiayaan tersebut pihak debitur tidak kooperatif lagi, sehingga usaha penyelesaian dilakukan secara pemaksaan dengan melandaskan pada hak-hak yang dimiliki oleh bank, dalam hal ini penyelesaian tersebut disebut “penyelesaian secara paksa”.⁴⁸

Sumber-sumber penyelesaian pembiayaan antara lain berupa:

- 1) Barang-barang yang dijaminkan kepada bank. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *rahn*.
- 2) Jaminan perorangan (*borgtocht*), baik dari orang perorangan maupun dari badan hukum. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *kafalah*.
- 3) Seluruh harta kekayaan debitur dan pemberi jaminan (lihat pasal 1131 KUH Perdata), termasuk yang dalam bentuk piutang kepada bank sendiri (kalau ada). Dalam fikih, hal ini antara lain didasarkan kepada Hadis Rasulullah Saw, sbb: Dari Ka`ab bin Malik

“Sesungguhnya Nabi SAW pernah menyita harta milik Muaddz lalu beliau menjualnya untuk membayar utangnya” (HR.Imam Daruquthni).

⁴⁸ *Ibid*, h.106

- 4) Pembayaran dari pihak ketiga yang bersedia melunasi hutang debitur. Dalam fikih didasarkan kepada prinsip *hawalah* atau *kafalah*.

Dasar dan prinsip-prinsip tersebut, strategi penyelesaian pembiayaan macet yang dapat ditempuh oleh Bank adalah berupa tindakantindakan sebagai berikut:

- 1) Penyelesaian oleh bank sendiri
- 2) Penyelesaian melalui *debt collector*
- 3) Penyelesaian melalui Kantor Lelang
- 4) Penyelesaian melalui badan peradilan (*al-qadha*)
- 5) Penyelesaian melalui badan arbitrase (*Tahkim*)
- 6) Penyelesaian melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)
- 7) Penyelesaian Melalui Kejaksaan
- 8) Bagi Bank-bank BUMN
- 9) Kebijakan Hapus Buku dan Hapus Tagih.⁴⁹

5. Lelang

a. Definisi Lelang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak

⁴⁹*Ibid*, h.107

(dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.⁵⁰

Sementara itu dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memberikan pengertian istilah “melelangkan” atau “memperlelangkan” sebagai berikut: Melelangkan atau mempelelangkan adalah: Kemudian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, diberikan pengertian istilah “perlelangan” sebagai berikut: Perlelangan adalah penjualan dengan jalan lelang. Selanjutnya pelelangan adalah proses, cara, perbuatan melelang (melelangkan).⁵¹

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang di dahului dengan pengumuman lelang.⁵²

Dari berbagai pengertian di atas, diketahui bahwa istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang di muka umum secara tawar menawar di hadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan), yang lazim dinamakan dengan “tender”. Secara singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang di muka umum di hadapan juru lelang.⁵³

⁵⁰ *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (On-line), tersedia di: <https://kbbi.web.id/lelang.html>
(08 April 2021)

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 Angka 1, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2016/27~PMK.06~2016Per.pdf>
(Online : 26 April 2021)

⁵³ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang* Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2016, h. 20.

Berdasarkan uraian di atas peneliti menyimpulkan bahwa lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan dan dilakukan di hadapan juru lelang yang sebelumnya didahului pemberitahuan atau pengumuman tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

b. Jenis-Jenis Lelang

Pada dasarnya proses pelelangan di Bank Umum berlaku juga di Bank Syariah, dimana beberapa jenis lelang yang berlaku di Bank yaitu sebagai berikut.⁵⁴

- 1) Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- 2) Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang.
- 3) Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, perseorangan atau badan hukum/ badan usaha yang dilelang secara sukarela.

c. Bentuk Dan Penawaran Dalam Lelang

⁵⁴ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 Angka 5, 6 dan 7, <https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2016/27~PMK.06~2016Per.pdf> (Online : 26 April 2021)

Untuk mengikuti lelang penyedia barang/jasa, sebuah badan usaha harus mengajukan dokumen penawaran kepada panitia lelang. Dokumen penawaran itu sendiri diawali dengan surat penawaran. Surat penawaran adalah surat yang ditulis dengan mencantumkan masa berlaku penawaran, harga penawaran, dan jangka waktu pelaksanaan pekerjaan serta daftar lampiran persyaratan yang tercantum di dalam dokumen pengadaan. Surat penawaran harus mencantumkan:

- 1) Tanggal
- 2) Masa berlaku penawaran
- 3) Harga penawaran
- 4) Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan

Surat penawaran juga harus dilengkapi dengan tanda tangan dari beberapa pihak, di antaranya:

- 1) Direktur utama/pimpinan perusahaan
- 2) Penerima kuasa dari direktur utama/pimpinan perusahaan yang nama penerima kuasanya tercantum dalam akte pendirian atau perubahannya
- 3) Kepala cabang perusahaan yang diangkat oleh kantor pusat yang dibuktikan dengan dokumen otentik
- 4) Pejabat yang menurut perjanjian kerja sama berhak mewakili perusahaan yang bekerja sama
- 5) Peserta perorangan.

Selain surat penawaran, dokumen penawaran juga perlu disertai dengan beberapa lampiran sesuai persyaratannya:

- 1) Jaminan Penawaran
- 2) Daftar kuantitas dan harga (bila dipersyaratkan)
- 3) Surat kuasa (bila ada)
- 4) Dokumen penawaran teknis yang terdiri dari spesifikasi teknis barang, jadwal pelaksanaan/pengiriman barang, daftar personel inti, identitas (jenis, tipe, merek) barang, bagian pekerjaan yang disubkontrakkan (bila ada)
- 5) Formulir rekapitulasi perhitungan Tingkat Komponen Dalam Negeri (TKDN)
- 6) Analisa harga satuan pekerjaan
- 7) Dokumen isian kualifikasi
- 8) Formulir Pra RK3K (Rencana Keselamatan dan Kesehatan Kerja Kontrak)

Seluruh dokumen penawaran sebaiknya diserahkan dalam dua rangkap, yakni dokumen asli dan dokumen salinannya.⁵⁵

- d. Proses Pelaksanaan Lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Uraian secara sederhana prosedur pelaksanaan lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan tahapan sebagai berikut:⁵⁶

⁵⁵ Nathania Hapsari, Pengadaan Barang Dan Jasa Kemdikbud : *Apa Saja Yang Harus Ada Di Dokumen Penawaran*, 2017, Pengadaan.Kemdikbud.Go.Id/Artikel/Selanjutnya/Apa-Saja-Yang-Harus-Ada-Di-Dokumen-Penawaran (Online: 26 April 2021)

- 1) Permohonan lelang Penjual/pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang secara tertulis kepada kepala KPKNL untuk pelaksanaan lelang dan mendapatkan jadwal lelang, disertai dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Kepala KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan selama dokumen persyaratan lelang sudah lengkap, dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang. Legalitas formal subjek dan objek lelang adalah suatu kondisi dimana dokumen persyaratan lelang telah dipenuhi oleh pemohon lelang / penjual sesuai jenis lelangnya, dan tidak ada perbedaan data, menunjukkan hubungan hukum antara pemohon lelang / penjual (subjek lelang) dengan barang yang akan dilelang (objek lelang), sehingga meyakinkan pejabat lelang bahwa subjek lelang berhak melelang objek lelang, dan objek lelang dapat dilelang. Penjual membuat nilai limit dari barang yang akan dilelang dan dibuat secara tertulis, kemudian diserahkan kepada pejabat lelang.
- 2) Penetapan jadwal pelaksanaan lelang KPKNL menentukan tempat dan waktu pelaksanaan lelang, tempat harus dalam wilayah kerja KPKNL, dan waktu pelaksanaan dilakukan pada hari kerja KPKNL, kecuali untuk lelang sukarela, dapat dilaksanakan diluar jam dan hari kerja dengan persetujuan kepala kanwil setempat.

3) Pengumuman lelang Penjualan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual, dan penjual menyerahkan bukti pengumuman lelang pada KPKNL atau pejabat lelang. Pengumuman lelang melalui surat kabar harian yang terbit di kabupaten atau kota. Dalam pengumuman lelang harus memuat:

- a) Identitas penjual
 - b) Waktu dan tempat pelaksanaan lelang
 - c) Jenis dan jumlah
 - d) Lokasi (untuk jenis barang tidak bergerak)
 - e) Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak
 - f) Waktu atau tempat melihat barang yang akan dilelang
 - g) Nilai limit
 - h) Cara penawaran lelang
 - i) Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli.
- e. Lelang Dalam Perspektif Ekonomi Islam

Pada prinsipnya syariah Islam membolehkan jual beli barang atau jasa yang halal dengan cara lelang yang dalam fiqih sebagai akad Bai" Muzayaddah. Praktik lelang (*muzayaddah*) dalam bentuknya yang sederhana pernah dilakukan oleh Nabi SAW, sebagaimana Hadits Riwayat Tirmidzi yang membolehkan lelang sebagai berikut.⁵⁷

⁵⁷Mardani, *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012, h. 192.

“Dari Anas bin Malik ra bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi SAW dan dia meminta sesuatu kepada Nabi SAW. Nabi SAW bertanya kepadanya, “apakah di rumahmu tidak ada sesuatu?” lelaki itu menjawab “ada sepotong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta cangkir untuk meminum air”. Nabi SAW berkata, “kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku”. Lelaki itu datang menjawabnya. Nabi SAW bertanya, “siapa yang mau membeli barang ini?” salah seorang sahabat beliau menjawab, “saya mau membelinya dengan harga satu dirham”. Nabi SAW menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Tiba-tiba salah seorang sahabat beliau berkata, “aku mau membelinya dengan harga dua dirham”. Maka Nabi SAW memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut. (HR. Tirmidzi).

Syariat Islam dengan berbagai pertimbangan yang sangat dijunjung tinggi tidak melarang dalam melakukan usaha untuk mencari kekayaan sebanyak-banyaknya dan dengan cara seperti apa selama cara yang dilakukan masih berada dalam garis syariat yang dihalalkan. Sedangkan adanya aturan dalam ajaran Islam tentunya tidak semata-mata hanya aturan belaka yang hanya menjadi dasar, tetapi merupakan suatu aturan yang berfungsi menjaga dari adanya manipulasi atau kecurangan-kecurangan dalam menjalankan bisnis dengan cara lelang.

6. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Pada sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Sesuai UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank

Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (alamiyah), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram. Selain itu, UU Perbankan Syariah juga mengamanahkan bank syariah untuk menjalankan fungsi sosial dengan menjalankan fungsi seperti lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Namun secara prinsip al-Quran dan hadits mengenai perbankan telah nampak dalam operasinal Bank Syariah. Terutama dasar falsafah dan pertimbangan dalam pengembangan dan memformulasikan konsep perbankan yang islami. Karena ketaatan pada prinsip-prinsip qur'ani akan memberikan jaminan keadilan dan keseimbangan yang dibutuhkan perbankan serta akan menjaga aktivitas komersial pada jalur yang benar. Sehingga Islam benar-benar menjadi umat yang unggul.⁵⁸ Beberapa diantaranya dalil dalam al-Qur'an dan hadist yang menerangkan tentang bank syariah ialah sebagai berikut:

⁵⁸ Muhammad Ardy Zaini, *Konsepsi Al-Quran Dan Al-Hadits Tentang Operasional Bank Syariah*, Lumajang: Iain Syarifuddin, Iqtishoduna Vol. 4 No. 1 April 2014.

1) QS⁵⁹. Ali-Imran [110]: 3.

Artinya: “Kamu adalah umat yang terbaik yang dilahirkan untuk manusia, menyuruh kepada yang ma'ruf, dan mencegah dari yang munkar, dan beriman kepada Allah”. (QS. Ali-Imran [110]: 3).⁶⁰

2) QS⁶¹. Al-Baqarah [275]: 2

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al-Baqarah [2]: 275).⁶²

3) QS⁶³. Al-Baqarah [283]: 2

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah

⁵⁹ QS. Ali-Imran [110]: 3.

⁶⁰ Menteri Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahanya (Ayat Pojok Bergaris): Model Utama*, Semarang: Citragraphika, 2000, h. 50.

⁶¹ QS. Al-Baqarah [275]: 2.

⁶² Menteri Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahanya (Ayat Pojok Bergaris): Model Utama*, Semarang: Citragraphika, 2000, h. 36.

⁶³ QS. Al-Baqarah [283]: 2.

orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al-Baqarah [283]: 2).⁶⁴

- 4) HR. Tirmidzi (Hadist Tentang Lembaga keuangan & Bank Syariah)

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرَطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ
حَرَامًا* {رواه الترمذي}

Artinya: "Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram." (HR. Tirmidzi)

Hadis tersebut dianggap sebagai pemicu kaum muslimin untuk berjuang mendapatkan materi atau harta dengan berbagai cara asalkan mengikuti aturan-aturan yang telah ditetapkan. Aturan-aturan tersebut di antaranya, carilah yang halal lagi baik; tidak menggunakan cara-cara batil; tidak berlebih-lebihan atau melampaui batas; tidak dizalimi maupun menzalimi; menjauhkan diri dari unsur riba, maisir (perjudian dan *intended speculation*), dan gharar (ketidakjelasan dan manipulatif), serta tidak melupakan tanggung jawab sosial berupa zakat, infaq, dan sedekah.⁶⁵

⁶⁴ Menteri Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya (Ayat Pojok Bergaris): Model Utama*, Semarang: Citragraphika, 2000, h. 38.

⁶⁵ Muhammad Rais Ramli, *Hadis-Hadis Tentang Keuangan dan Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Lembaga Studi Umat Nurul Iman (eL-SUNI), 2010. (Web: <https://mas-roisku-muslim.blogspot.com/2010/09/hadis-hadis-tentang-keuangan-dan.html>, Online: 11 Oktober 2021).

Pelaksanaan fungsi pengaturan dan pengawasan perbankan syariah dari aspek pelaksanaan prinsip kehati-hatian dan tata kelola yang baik dilaksanakan oleh OJK sebagaimana halnya pada perbankan konvensional, namun dengan pengaturan dan sistem pengawasan yang disesuaikan dengan kekhasan sistem operasional perbankan syariah. Masalah pemenuhan prinsip syariah memang hal yang unik bank syariah, karena hakikinya bank syariah adalah bank yang menawarkan produk yang sesuai dengan prinsip syariah. Kepatuhan pada prinsip syariah menjadi sangat fundamental karena hal inilah yang menjadi alasan dasar eksistensi bank syariah. Selain itu, kepatuhan pada prinsip syariah dipandang sebagai sisi kekuatan bank syariah. Dengan konsisten pada norma dasar dan prinsip syariah maka kemaslahatan berupa kestabilan sistem, keadilan dalam berkontrak dan terwujudnya tata kelola yang baik dapat berwujud.⁶⁶

Menurut Amir Machmud, penghindaran bunga yang dianggap riba merupakan salah satu tantangan yang dihadapi dunia Islam dewasa ini.⁶⁷ Dari segi kelembagaan, ada dua jenis bank syariah, yaitu Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), sedangkan bentuk hukum bank syariah adalah Perseroan Terbatas (PT). terdapat perbedaan dengan bentuk

⁶⁶ Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya*, Jakarta, 2017, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx> (Online 11 Oktober 2021)

⁶⁷ Tati Handayani, *Buku Monograf: Positioning Bank Syariah Di Jakarta*, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2020, h. 3.

hukum bank umum konvensional yang dapat berupa Perseroan Terbatas, Koperasi, atau Perusahaan Daerah (aPasal 21 ayat (1) Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 selanjutnya disebut UU Perbankan).⁶⁸

b. Tujuan Bank Syariah

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan pada prinsip kehati-hatian. Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁶⁹

Bank Syariah mempunyai beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut:

- 1) Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan-kegiatan investasi, agar tidak terjadi ketidakmerataan yang sangat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- 2) Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan cara membuka peluang usaha yang lebih besar terutama kelompok yang kurang mampu, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif menuju terwujudnya kemandirian usaha.

⁶⁸ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2012, h. 2.

⁶⁹ Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya*, Jakarta, 2017, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx> (Online 11 Oktober 2021)

Tujuan untuk menegakkan keadilan dapat diwujudkan Bank syariah dengan bersikap transparan dalam laporan keuangan, adil dalam pembagian keuntungan dengan nasabah, dan dalam pembebanan setiap biaya jasa. Pasal 3 dan pasal 4 UU No. 21 tahun 2008 yang berbunyi: “Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Adapun pasal 4 ayat (1) UU Perbankan Syariah tersebut menyatakan bahwa Bank Syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat”.⁷⁰

c. Fungsi dan Peran Bank Syariah

Fungsi dari perbankan syariah, selain melakukan menghimpun dana dan penyaluran dana masyarakat, juga melakukan fungsi sosial.⁷¹

Sedangkan fungsi dari perbankan syariah adalah:

- 1) Bank syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- 2) Bank syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.

⁷⁰ Nelly Agustina Wati, *Strategi BNI Syariah dalam Menjaga Loyalitas Nasabah di Kantor Cabang Palangka Raya*, Palangka Raya: Institut Agama Islam Negeri, 2020, h. 18-19.

⁷¹ *Ibid*, h. 20.

- 3) Bank syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (wakif).⁷²

Pelaksanaan fungsi sosial mendasarkan pada peraturan perundang-undangan terkait, yakni Undang-Undang No. 23 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Zakat, dan Undang-Undang No. 41 Tahun 2004 Tentang Wakaf. Adapun beberapa peran bank syariah diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Menghimpun dana tabungan dan memberikan pembiayaan.
- 2) Tempat menabung yang efektif dan produktif bagi masyarakat umum.
- 3) Memperlancar dan mempercepat masa pembayaran.⁷³

Bank syariah memiliki peran yang nyata dapat terwujud dalam aspek-aspek yaitu menjadi perakat nasionalisme baru, yang artinya bank syariah dapat menjadi fasilitator aktif aktif sebagai terbentuknya jaringan usaha ekonomi umat dan beroperasi secara transparan. Artinya pengelolaan bank syariah harus didasarkan pada visi ekonomi kerakyatan, dan upaya ini terwujud jika ada mekanisme operasi yang tranparan. Memberikan *return* yang baik,

⁷² Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya*, Jakarta, 2017, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx> (Online 11 Oktober 2021)

⁷³ *Ibid*, *Strategi BNI Syariah dalam Menjaga Loyalitas Nasabah di Kantor Cabang Palangka Raya*, h. 20-21.

investasi di bank syariah tidak memberikan janji yang pasti mengenai *return* (keuntungan) yang diberikan kepada investor.⁷⁴

d. Produk Bank Syariah

Secara garis besar, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah terbagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana (*financing*), dan produk jasa (*service*).⁷⁵

1) Penghimpunan Dana (*Funding*)

Perkembangan dan pertumbuhan dunia perbankan akan sangat dipengaruhi oleh kemampuannya dalam menghimpun dana masyarakat, baik berskala kecil maupun besar dengan masa pengendapan yang memadai. Sebagai lembaga keuangan bank yang paling utama adalah dana. Tanpa dana yang cukup, bank tidak dapat berfungsi sama sekali. Sebagai sebuah lembaga keuangan, perbankan Islam juga melakukan kegiatan penghimpunan dana agar dapat menjalankan fungsinya dengan baik. Penghimpunan dana di Bank Islam dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional Islam yang diterapkan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah prinsip *wadi'ah* dan *mudharabah*.

⁷⁴ *Ibid*, h. 22.

⁷⁵ Nurul Huda & Mohamad Haekal, *Lembaga Keuangan Islam*, Jakarta: Kencana, 2010, h.266

Adapun produk dari pendanaan yang ada di Bank Syariah Indonesia yaitu:⁷⁶

- a) BSI Tabungan Easy Wadiah
 - b) BSI Tabungan Easy Mudharabah
 - c) BSI Tabungan Bisnis
 - d) BSI Tabungan Haji
 - e) BSI Tabungan Payroll
 - f) BSI Tabungan Junior
 - g) BSI Tabungan Pendidikan
 - h) BSI Tabungan Berencana
 - i) BSI Tabungan Mahasiswa
 - j) BSI Tabungan Pensiun
 - k) BSI Tabungan Simpel
 - l) BSI Tabunganku
 - m) BSI Tabungan Giro
 - n) BSI Tabungan Deposito
- 2) Penyaluran Dana (Pembiayaan)

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah

⁷⁶ Hasil Dokumentasi di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 pada tanggal 02 september 2021

pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁷⁷

Adapun produk dari pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia yaitu:⁷⁸

- a) Modal kerja
 - b) Investasi
 - c) Konsumer
- 3) Jasa (service)

Selain menjalankan fungsinya sebagai *intermediaries* (penghubung) antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana, bank syariah dapat pula melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa-jasa tersebut di

antaranya berupa pelayanan *sharf* atau jual beli valuta asing, *rahn*, *wakalah*, dan *hawalah*.⁷⁹

Adapun produk dari jasa yang ada di Bank Syariah Indonesia yaitu:⁸⁰

- a) BSI Debit

⁷⁷ Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam*, h.266

⁷⁸ Hasil Dokumentasi di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 pada tanggal 02 september 2021

⁷⁹ M. Nur Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung : CV. Pustaka Setia, 2012, h. 191.

⁸⁰ Hasil Dokumentasi di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 pada tanggal 02 september 2021

- b) BSI Sentra Bayar
- c) BSI Mobile
- d) BSI Internet Banking
- e) BSI Electronic Payroll
- f) BSI L/C
- g) Jual Beli Valuta Asing
- h) Bank Garansi
- i) Western Union

Sedangkan produk dari jasa operasinal yang ada di

Bank Syariah Indonesia yaitu:

- a) Transfer
- b) Intercity Clearing
- c) BSI RTGS (Real Gross Settlement)
- d) Inkaso
- e) Ekspor
- f) Impor

7. Kendala

Kendala adalah suatu kondisi di mana gejala atau hambatan dan kesulitan menjadi penghalang tercapainya suatu keinginan. Dalam kamus besar bahasa indonesia kendala berarti halangan atau rintangan, faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi atau mencegah

pencapaian sasaran, kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan.⁸¹

Kendala sering kali terjadi dalam dunia perbankan, misalnya dalam proses pelaksanaan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah, kendala tersebut bisa berkaitan dengan nasabah dan benda jaminan yang ada di dalam Bank Syariah tersebut. Adapun kendala-kendala yang sering terjadi dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yakni:

a. Internal

- 1) Barang jaminan belum didaftarkan.
- 2) Pengikatan jaminan yang masih belum terselesaikan

b. Eksternal

- 1) Peminat lelang tidak ada
- 2) Benda jaminan milik pihak ketiga.
- 3) Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur.
- 4) Kurang iktikad baik dari debitur.
- 5) Pemotongan gaji oleh bendahara gaji tidak disetorkan kepada bank.
- 6) Pemecatan PNS.
- 7) Pegawai Negeri Sipil pindah tugas.

⁸¹Arti kata kendala menurut KBBI <https://jagokata.com/arti-kata/kendala.html> (Online 19 september 2021)

Pada poin (5) hingga (7), hasil itu berkaitan dengan nasabah yang mengambil pembiayaan adalah PNS yang menjaminkan Surat Keputusan (SK) Kenaikan Pangkat atau SK PNS. Tiga poin tersebut lebih kepada sebab terjadinya kredit macet atau pembiayaan bermasalah, sehingga harus dilakukan eksekusi namun terkendala karena adanya jaminan berbentuk benda yang dapat dijual untuk diuangkan baik benda bergerak atau tidak bergerak, karena jaminan yang diberikan hanya berbentuk SK.⁸²

Adapun kendala-kendala yang lebih sering terjadi antara lain:

- a. Barang jaminan tidak bergerak yang berbentuk rumah tinggal/ruko masih dihuni nasabah atau pihak ketiga dan melakukan perlawanan ketika akan dilakukan proses lelang.
- b. Barang jaminan bergerak berupa kendaraan bermotor/alat berat tidak diketahui keberadaanya.
- c. Legilitas agunan masih dalam proses penyelesaian balik nama dan pengikatan hak tanggungan di BPN oleh notaris rekanan.

Kendala atau hambatan dalam melakukan suatu hal di dunia perbankan tidak hanya di alami pihak bank saja melainkan ada pula nasabah yang terkendala dalam melakukan sesuatu di perbankan misanya hal yang sering di alami nasabah ialah barang jaminan yang di tolak oleh pihak bank saat hendak melakukan pembiayaan, di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 sendiri biasanya

⁸² Julmiati, "Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang Di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin" Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Antasari, 2019, h.72-74

salah satu penyebab barang jaminan yang di tolak oleh pihak bank yaitu karena di BPN (Badan Pertahanan Nasional) ditemukan sengketa atas barang jaminan tersebut, otomatis pihak bank tidak berani untuk menyalurkan pembiayaan kepada nasabah tersebut.

Jadi biasanya pihak BSI KC Palangka Raya 1 sendiri sebelum proses pencairan pembiayaan akan melakukan croscek atas jaminan tersebut, croscknya pun melalui instansi yang memiliki kewenangan seperti BPN (Badan Pertahanan Nasional), untuk ke BPN biasanya pihak Bank Syariah Indonesia kc palangka Raya 1 melalui jasa notaris jadi pihak notaris yang akan mengurusnya, jadi nantinya akan ada biaya notaris ketika di awal akad pembiayaan karena notaris itu yang akan melakukan pengecekan barang jaminannya ke BPN dan memuat AJB (akta jual beli) secara regal atau secara hukum yang sah, ketika terjadi jual beli maka jual belinya pun di akui, sampai nanti proses pergantian nama di sertifikat tersebut jadi nama pemiliknya, jadi nasabah biasanya akan di bebaskan biaya notaris.

Penyebab barang jaminan di tolak oleh pihak bank Selain adanya sengketa pada barang jaminan biasanya juga karena nasabah tersebut belum melakukan pembayaran pajak pada rumah atau kendaraan bermotor yang hendak di jadikan jaminan sehingga jaminan tersebut di tolak oleh pihak bank saat melakukan pembiayaan, jadi pastikan sebelum melakukan pembiayaan pada bank, nasabah sudah menyelesaikan semua kewajiban pembayaran pajak dan lain hal yang

berkaitan dengan jaminannya tersebut sehingga tidak ada kendala dalam melakukan pembiayaan di bank.⁸³

C. Kerangka Pikir

Seluruh rujukan dalam tinjauan pustaka akan sangat bermanfaat untuk penyusunan kerangka pikir. Kerangka pikir adalah suatu hubungan antar konsep sehingga membentuk sebuah bangunan berpikir.⁸⁴

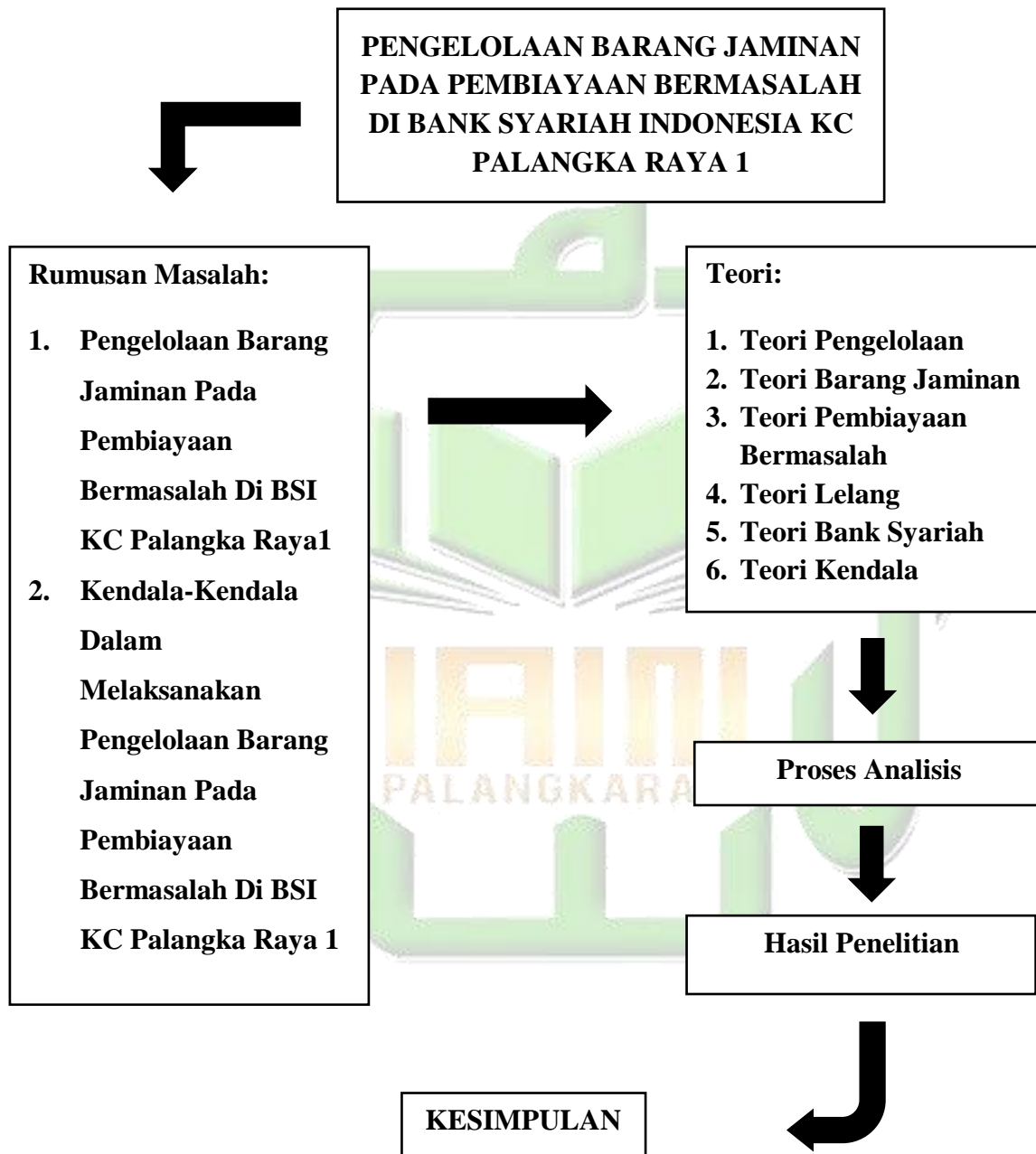
Melihat dari judul penelitian yang di angkat oleh peneliti, dapat dipahami bahwasannya barang jaminan pembiayaan akan kembali ke nasabah jika ada niat baik nasabah untuk menyelesaikan apa yang menjadi tanggung jawabnya, jika tidak maka barang jaminan tersebut akan di kelola oleh pihak bank guna untuk kebaikan bersama, pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah ialah langkah-langkah yang akan dilakukan pihak bank untuk mengelola barang jaminan agar dapat segera terselesaikan secara lelang hak eksekusi jaminan, dengan menanamkan dan menerapkan nilai-nilai islam di dalam pelaksanaannya.

Terkait hal tersebut dalam penelitian ini akan diangkat mengenai pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di bank syariah Indonesia kantor cabang palangka raya 1, untuk lebih mudahnya penulis akan menggambarannya di sebuah peta pemikiran (*mind map*) sebagai berikut.

⁸³ Hasil obsevasi dan wawancara dengan pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 (26 September 2021)

⁸⁴ Wahyudin Darmalaksana, *Cara Menulis Proposal Penelitian Cetakan Pertama*, Bandung: Fakultas Ushuluddin UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2020, h. 11.

Gambar 2.1
Kerangka Pikir



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Dan Pendekatan Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian lapangan dengan metode kualitatif. penelitian kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan pada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia, peneliti menekankan sifat realitas yang terbangun secara sosial, hubungan erat antara peneliti dan subjek yang diteliti.⁸⁵ Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan, meringkas berbagai kondisi, berbagai situasi atau variabel yang timbul yang menjadikan objek penelitian ini berdasarkan dengan apa yang terjadi, kemudian mengangkat ke permukaan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif agar peneliti dapat mengetahui dan memahami pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di perbankan syariah melalui narasumber-narasumber pada penelitian ini dengan lugas dan rinci serta berupaya mengungkapkan data tentang Apa kendala-kendala dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sebelum lelang di BSI KC Palangka raya 1 .

⁸⁵ Juliansyah Noor, *Metodologi penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, Jakarta : Kencana, 2012, h. 33-34.

B. Waktu Dan Lokasi Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu yang digunakan untuk penelitian yang berjudul “Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah” ini dilakukan selama 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal 14 Agustus 2021 hingga tanggal 14 Oktober 2021 dan setelah proposal skripsi di seminarkan dan mendapat izin dari Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 yang terletak di Jl. Ahmad Yani No. 59, Kel. Pahandut, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah, untuk mencari data tentang pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah. Alasan peneliti memilih tempat penelitian di BSI KC Palangka Raya 1 ini karena terdapat sebuah pembiayaan yang banyak di minati masyarakat khususnya pembiayaan konsumtif berakadkan murabahah dan adanya juga sebuah kasus yang cocok dengan penelitian peneliti yaitu terdapat pembiayaan bermasalah yang kasusnya sampai dengan barang jaminan pembiayaannya akan di lelang, Produk dan pelayanannya pun tidak kalah dengan bank-bank yang ada di kota Palangka Raya sehingga Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 ini mampu bersaing dengan bank-bank yang ada di kota Palangka Raya baik itu produknya maupun layanan yang ada di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1.

C. Subjek Dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek utama dalam penelitian ini adalah narasumber yang memiliki pengetahuan cukup dan/atau menangani mengenai pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sehingga mampu menjelaskan keadaan sebenarnya tentang objek penelitian, mulai dari *Unit RR (Recovery Remedial)* yang melakukan penanganan terhadap nasabah bermasalah, serta bagian *Unit financing operation staff* yang mengurus berkaitan dengan barang jaminan di BSI KC Kota Palangka Raya 1.

Untuk subjek tambahan adalah nasabah dan untuk menentukan nasabah ini maka di gunakan teknik *purposive sampling*, maka teknik *purposive sampling* itu adalah teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu.⁸⁶ *Purposive Sampling* digunakan dalam situasi dimana seseorang peneliti menggunakan penilaiannya dalam memilih responden dengan tujuan tertentu di dalam benaknya. *purposive sampling* signifikan di gunakan dalam situasi untuk memilih responden yang sulit di capai, untuk itu peneliti cenderung subjektif (misalnya menentukan sampel berdasarkan kategori atau karakteristik umum yang ditentukan sendiri oleh peneliti).⁸⁷

Ciri-ciri spesifik yang digunakan peneliti untuk menentukan subjek tambahan adalah sebagai berikut:

⁸⁶ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D)*, Bandung: Alfabeta, 2012, h. 392

⁸⁷ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015, h. 72

- a. Nasabah pembiayaan bermasalah
- b. Bertempat tinggal di Palangka Raya
- c. Bertransaksi lebih dari satu tahun
- d. Beragama Islam
- e. Nasabah yang bersedia untuk di wawancarai
- f. Kolektibilitas 5

Dari ciri-ciri yang di sebutkan maka di dapatkan 2 subjek tambahan dari 13 data nasabah pembiayaan bermasalah yang di dapatkan dari perbankan.

2. Objek Penelitian

Objek khusus dari penelitian ini adalah seluruh data terkait pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor cabang Palangka Raya 1 dan kendala-kendala dalam pelaksanaannya yang mana ingin peneliti relevansikan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah atau dengan kesesuaian menurut syariah bahkan sampai proses terlaksananya penyelesaian tersebut.

D. Teknik Pengumpulan Data

Untuk menjawab masalah penelitian, diperlukan data yang akurat di lapangan. Metode yang digunakan harus sesuai dengan obyek yang akan diteliti. Dalam penelitian lapangan ini, peneliti menggunakan beberapa metode

:

1. Observasi

Pengamatan/observasi adalah kemampuan seseorang untuk menggunakan pengamatannya melalui hasil kerja panca indra mata serta dibantu dengan panca indra lainnya.⁸⁸ Dalam hal ini, peneliti mengamati secara langsung serta mencatat peristiwa-peristiwa yang berkaitan dengan objek penelitian. Observasi dilakukan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang kota Palangka Raya 1 mengenai pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.

2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan maksud atas pertanyaan itu.⁸⁹ *Interview* perlu dilakukan sebagai upaya penggalan data dari nara sumber untuk mendapatkan informasi atau data secara langsung dan lebih akurat dari orang-orang yang berkompeten berkaitan atau berkepentingan terhadap obyek penelitian.

Wawancara adalah pertemuan diantara dua orang untuk bertukar informasi dan pendapat melalui tanya jawab, sehingga menghasilkan konstruksi makna tentang topik tertentu.⁹⁰ Pada penelitian ini peneliti akan melakukan wawancara langsung dengan pemimpin ataupun manager pada

⁸⁸ *Ibid*, h. 81.

⁸⁹ Lexi J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, h. 186.

⁹⁰ Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015, h. 88.

Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kota Palangka Raya 1 mengenai pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan alat bukti terhadap sesuatu, termasuk catatan-catatan, foto, rekaman video, atau apapun yang dihasilkan oleh seorang peneliti.⁹¹ Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data yang berupa setiap bahan tertulis, gambar, dan catatan yang dapat memberikan informasi. Melalui teknik ini peneliti berupaya untuk mencari data dari hasil sumber tertulis, melalui dokumen atau apa saja yang memiliki relevansi dengan keperluan penelitian sehingga dapat melengkapi data yang diperoleh di lapangan.

Teknik dokumentasi yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah foto tempat observasi serta saat melakukan wawancara, catatan tertulis serta rekaman hasil pengumpulan data yang berkaitan dengan penelitian. Pengumpulan data menggunakan teknik ini dilakukan sebagai bukti bahwa peneliti telah melaksanakan penelitian kepada subjek peneliti.

E. Pengabsahan Data

Keabsahan data digunakan untuk menjamin bahwa semua data yang telah diamati dan diteliti relevan dengan sesungguhnya, agar menjadi sempurna. Untuk pelaksanaan dan tahap penelitian menggunakan Triangulasi.

Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data sebagai pembanding terhadap

⁹¹*Ibid*,h. 93.

data tersebut. Terdapat tiga macam triangulasi yaitu triangulasi dengan sumber, triangulasi dengan teknik, dan triangulasi waktu. Pada penelitian ini peneliti menggunakan triangulasi sumber yaitu dengan cara mengecek data yang diperoleh melalui beberapa sumber.

Pada penelitian ini, untuk menguji kredibilitas data dengan menggunakan data, dokumen, arsip, hasil wawancara, hasil observasi, atau juga dengan mewawancarai dari satu subjek yang dianggap memiliki sudut pandang yang berbeda.⁹²

F. Analisis Data

Analisis data merupakan cara untuk menganalisa hasil dari data yang telah diperoleh dalam penelitian sehingga lebih mudah untuk dibaca dan diinterpretasikan. Dalam analisis data diperlukan beberapa tahapan, seperti yang diungkapkan oleh Burhan dalam bukunya Analisis Data Penelitian Kualitatif, yaitu:

1. Data *collection* atau koleksi data, merupakan pengumpulan data dengan analisis data, yang mana data tersebut diperoleh selama melakukan pengumpulan data tanpa proses pemilihan.
2. Data *reduction*, merupakan pengolahan data yang mencakup kegiatan mengikhtiarkan hasil pengumpulan data selengkap mungkin, dan memilah-milahnya ke dalam satuan konsep tertentu, kategori tertentu atau tema tertentu.

⁹² Afifudin Dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2018, h. 143

3. Data *display* atau penyajian data, merupakan data yang dari kenceh penelitian dipaparkan secara ilmiah oleh peneliti dengan tidak menutupi kekurangan.
4. *Conclusion drawing* atau penarikan kesimpulan, dengan melihat kembali pada reduksi data *display* sehingga kesimpulan yang diambil tidak menyinggung.⁹³

G. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian ini akan disajikan dalam bentuk laporan penelitian yang terdiri dari lima bab dimana semua bab mempunyai keterkaitan secara manfaat. Penempatan setiap bab telah diatur dalam suatu sistematika yang baik dan sesuai dengan tata cara penulisan yang ditetapkan sehingga dapat lebih mudah di mengerti dan di pahami oleh orang yang akan membaca laporan penelitian. Berikut beberapa susunan dan sistematika penulisan dalam penelitian yang digunakan peneliti:

BAB I Pendahuluan dikemukakan Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Batasan Masalah, dan Kegunaan Penelitian.

BAB II Kajian Pustaka/Landasan Dasar Teoritis yang akan digunakan untuk menganalisis masalah yang akan dibahas yang terdiri dari penelitian terdahulu, landasan teori dan kerangka berpikir.

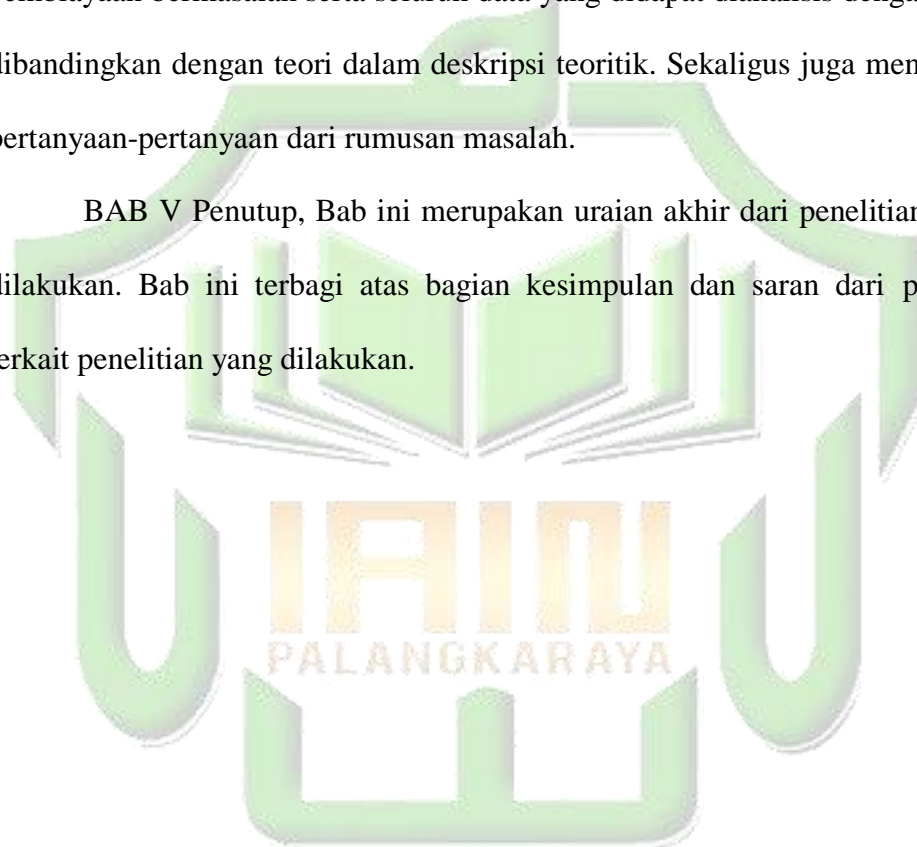
BAB III membahas tentang Metode Penelitian meliputi waktu dan lokasi penelitian, jenis dan pendekatan penelitian, subjek dan objek penelitian,

⁹³ Burhan Bugin, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003, h. 69-70.

teknik pengumpulan data (pengamatan, wawancara, dokumentasi), pengabsahan data, teknik analisis data dan sistematika penulisan.

BAB IV Hasil dan Analisis, Pada bab ini akan dipaparkan data-data hasil penelitian secara rinci dan menyeluruh. Adapun data-data yang diuraikan pada bab ini adalah fakta sebenarnya terkait pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah serta seluruh data yang didapat dianalisis dengan cara dibandingkan dengan teori dalam deskripsi teoritik. Sekaligus juga menjawab pertanyaan-pertanyaan dari rumusan masalah.

BAB V Penutup, Bab ini merupakan uraian akhir dari penelitian yang dilakukan. Bab ini terbagi atas bagian kesimpulan dan saran dari peneliti terkait penelitian yang dilakukan.



BAB IV

HASIL DAN ANALISIS PENELITIAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Gambaran Umum Kota Palangka Raya

Kota Palangka Raya secara geografis terletak pada $113^{\circ}30'$ - $114^{\circ}07'$ Bujur Timur dan $1^{\circ}35'$ - $2^{\circ}24'$ Lintang Selatan. Wilayah administrasi Kota Palangka Raya terdiri atas 5 (lima) wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut, Sebangau, Jekan Raya, Bukit Batu dan Rakumpit yang terdiri dari 30 kelurahan dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara: Kabupaten Gunung Mas
- b. Sebelah Timur: Kabupaten Gunung Mas
- c. Sebelah Selatan: Kabupaten Pulang Pisau
- d. Sebelah Barat: Kabupaten Katingan

Kota Palangka Raya mempunyai luas wilayah $2.678,51 \text{ Km}^2$ (267.851 Ha) dibagi ke dalam 5 (lima) Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut yang terdiri dari 6 (enam) kelurahan yakni (Pahandut, Panarung, Langkai, Tumbang Rungan, Tanjung Pinang, Pahandut Seberang), Kecamatan Sebangau terdiri dari 6 (enam) kelurahan (Kereng Bengkirai, Sabaru, Kalampangan, Kameloh Baru, Bereng Bengkel, Danau Tundai), Kecamatan Jekan Raya terdiri 4 (empat) kelurahan (Menteng, Palangka, Bukit Tunggal, Petuk Ketimpun), Kecamatan Bukit Batu memiliki 7 (tujuh) Kelurahan (Marang, Tumbang Lahai, Banturung, Tangkiling, Sei Gohong,

Kanarakan, Habaring Hurung) dan Kecamatan Rakumpit yang terdiri dari 7 (tujuh) Kelurahan (Petukger, Panjehang, Gaung Baru, Petuk Barunai, Mungku Baru serta Bukit Sua) dengan luas masing-masing 117.25 Km², 583.50 Km², 352.62 Km², 572 Km² dan 1.053.14 Km². Luas wilayah sebesar 2.678.51 Km² dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Kawasan Htan: 2.485.75 Km²
- b. Tanah Pertanian: 12.65 Km²
- c. Perkampungan: 45.54 Km²
- d. Areal Perkebunan: 22,30 Km²
- e. Sungai dan Danau: 42.86 Km²
- f. Lain-lain: 69.41 Km².⁹⁴

2. Sejarah Bank Syariah Indonesia

Sejarah Bank Syariah Indonesia pada 1 februari 2021 yang bertepatan dengan 19 jumadil akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan BRI syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Di dukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

⁹⁴Dewi Anggita Sari, *Strategi BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri Palangka Raya dalam Menarik minat Nasabah Haji*, Institut Agama Islam Negeri: Palangka Raya, 2019, h. 52-53.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam.⁹⁵

3. Visi dan Misi pada Bank Syariah Indonesia

a. Visi

“Top 10 Global Islamic Bank”.

b. Misi

1) Memberikan akses solusi keuangan Syariah di Indonesia.

Melayani > 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan aset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025

2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.

Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB >2)

3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.

⁹⁵Sejarah Bank Syariah Indonesia https://www.ir-bankbsi.com/corporate_history.html (Online 10 september 2021)

Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.⁹⁶

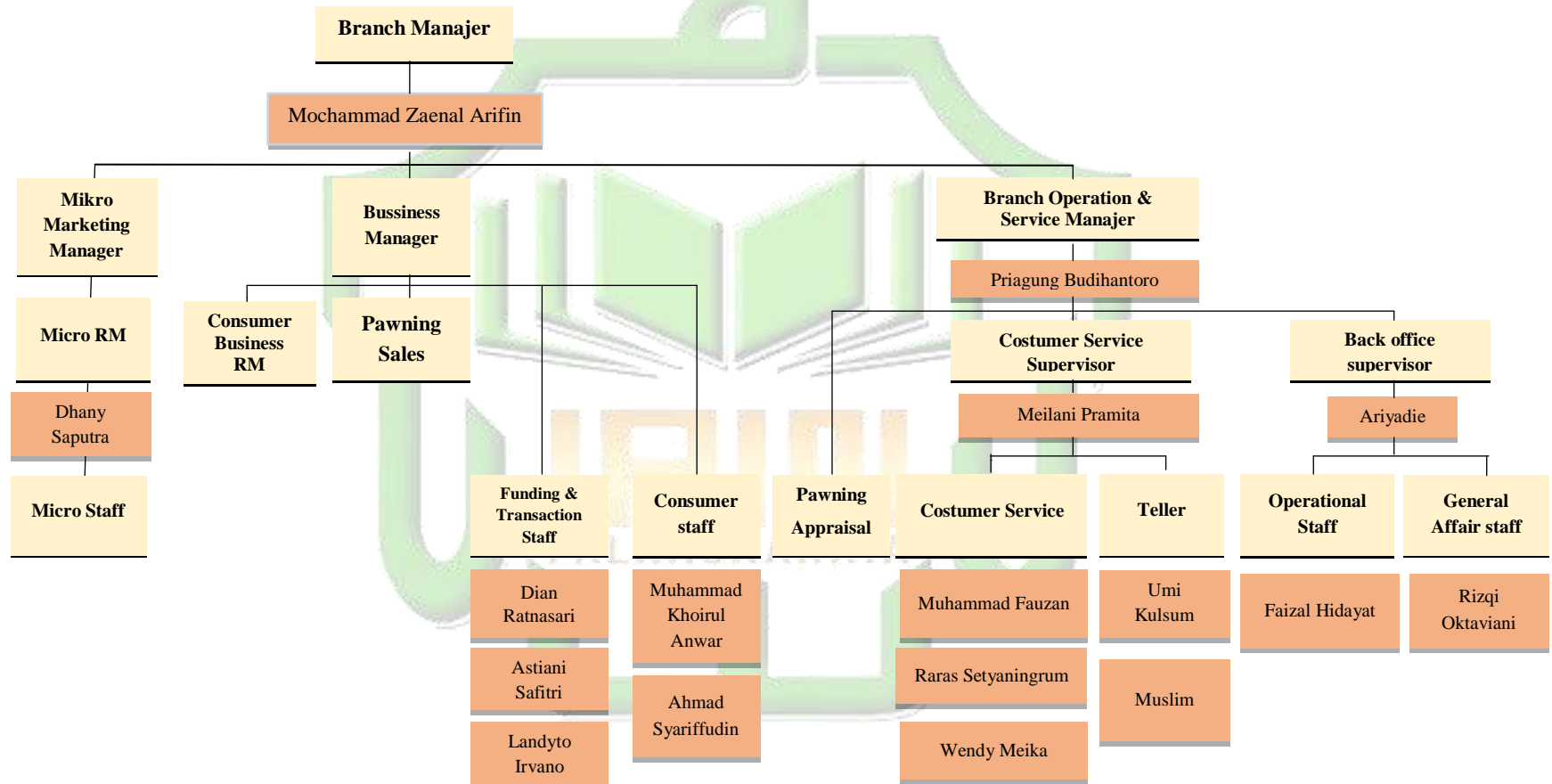
4. Struktur Organisasi Pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1

Sama seperti halnya bentuk-bentuk perusahaan lain yang mana selalu ada seorang pemimpin yang berkewajiban untuk mengatur dan mengawasi jalannya perusahaan. Begitu pula Perbankan Syariah, tidak terkecuali BSI kantor cabang Palangka Raya. Untuk Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1 struktur operasionalnya dipimpin oleh seorang *Branch Manager* yang membawahi *Operational Manager* dan beberapa jabatan lain sesuai struktur organisasi mereka. Adapun gambaran dari struktur operasional Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya yaitu:

⁹⁶ Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia, hasil dokumentasi peneliti di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 (senin, 16 Agustus 2021)

Gambar 4.1

Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1



Sumber : Diolah peneliti berdasarkan hasil dokumentasi di Bank Syariah Indonesia kantor Cabang Palangka Raya 1

5. Produk Pembiayaan Konsumtif

Produk pembiayaan konsumtif yang ada di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1 adalah sebagai berikut:⁹⁷

a. Bsi Griya Hasanah

Bsi Griya Hasanah adalah produk pembiayaan yang di berikan untuk keperluan kepemilikan rumah, renovasi rumah maupun pembangunan rumah. Untuk jenis produk pembiayaan ini terdapat tiga jenis yaitu ada griya mabrur, griya simuda, dan griya hijrah

b. Mitra Guna

Mitra guna ini pembiayaannya diberikan kepada nasabah yang perusahaannya berkerjasama dengan bank, jadi pembayaran gaji karyawan perusahaan tersebut lewat Bank Syariah Indonesia.

c. Pensiun Dan Pra Pensiun

- 1) Diberikan kepada PNS/ASN minimal 5 tahun (60 bulan) sebelum pensiun baik satuan kerja pemerintah pusat maupun satuan kerja pemerintah daerah tetapi dengan syarat gaji karyawan tersebut sudah ada di BSI.
- 2) Diberikan kepada ASN/PNS minimal 2 tahun (24 bulan) sebelum pensiun sudah bisa melakukan pembiayaan.

Jenis pensiun terdapat 2 jenis yaitu :

⁹⁷Wawancara dengan MKA di BSI KC Palangka Raya 1, Rabu 08 september 2021, pukul 13.00 WIB

- 1) pensiun sendiri, yaitu pembiayaan konsumtif yang mengajukan sendiri
- 2) pensiun janda, yaitu pembiayaan konsumtif yang di berikan kepada nasabah yang menerima manfaat pensiun dari pembayaran pensiun suami yang telah meninggal

d. Griya FLPP (Bsi KPR Sejahtera)

Untuk Griya FLPP target marketnya yaitu untuk menengah ke bawah atau masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tujuan pembiayaannya yaitu untuk pembelian rumah baru, rumah sejahtera tapak (berdiri di atas tanah sendiri) atau rumah sejahtera susun.

e. BSI Oto

BSI oto adalah pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor

Adapun Penanganan pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1 yaitu:

- a. Penagihan secara intensif melalui kunjungan atau telepon
- b. Di lakukan restrukturisasi atau angsuran di ringankan
- c. Diberikan surat teguran sebanyak tiga kali
- d. Penjualan agunan secara sukarela di bawah tangan (tanpa lelang) oleh unit RCG (Riteal Collection Grub)
- e. Di lakukan pelelangan agunan

B. Penyajian Data

Peneliti ingin memaparkan hasil penelitian ini, terlebih dahulu peneliti memaparkan tahapan penelitian yang telah dilaksanakan, yakni diawali

dengan penyampaian surat izin penelitian dari Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) ke Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu pemerintahan kota Palangka Raya. Kemudian setelah mendapat surat tembusan tersebut selanjutnya disampaikan peneliti terjun kelapangan melakukan penelitian. Peneliti menemui bagian *Unit RR (Recovery Remedial)* yaitu saudara AM serta KM dan RP bagian *Financing Operation Staff* pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 yang terletak di Jl. Ahmad Yani No. 59, Kel. Pahandut, Kec. Pahandut, Kota Palangka Raya, Kalimantan Tengah dan memulai wawancara. Adapun subjek-subjek yang dimaksud dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.2
Subjek & Informan

No	Nama	Pekerjaan	Posisi Dalam Penelitian
1	AM	<i>Area Consumer Collection Restructuring & Recovery Officer</i>	Subjek 1
2	KM	<i>Financing Operation Staff</i>	Subjek 2
3	RP	<i>Financing Operation Staff</i>	Subjek 3
4	IR	Pedagang Sembako / Nasabah	Informan 1
5	MN	Pedagang Bakso / Nasabah	Informan 2

1. Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1

Pada rumusan masalah pertama peneliti mengambil subjek (jumlah subjek) orang pegawai. Adapun teknik yang digunakan dalam rumusan

masalah pertama ini adalah menggunakan *purposive sampling*, yakni peneliti menentukan sendiri sampel yang diambil berdasarkan syarat-syarat tertentu. Lebih jelasnya, berikut ini akan peneliti paparkan hasil wawancara yang telah dilakukan, diantaranya sebagai berikut:

a. Subjek 1

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari saudara AM yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti sesuai dengan rumusan masalah ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan bagaimana Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1? Berikut jawabannya.

Kalau pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah ini jadi tahapan sebelum lelang, jadi di bank itu ada yang namanya kolektibilitas bank atau kolektibilitas pembiayaan nasabah, kualitas pembiayaan nasabah itu di ukur dengan kolektibilitas, Untuk pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sendiri ada tahapan-tahapannya yang pertama yaitu:

- 1) Masuk dalam kolektibilitas 3 sampai dengan kolektibilitas 5 atau sampai dengan hapus buku atau write off (WO) nah itu sudah bisa masuk lelang dan pastikan nasabah sudah wanprestasi
- 2) Legalitas, di situ legalitas itu menyangkut kepemilikan agunan jadi kita lihat jaminan debitur itu apa, apakah itu SHM (sertifikat hak milik), SKT (surat keterangan terdaftar) , AJB (akta jual beli), atau SHGB (sertifikat hak guna bangunan). Untuk agunan yang bisa di lelang itu SHM dan SHGB.
 - a) untuk agunan berupa SHM dan SHGB masuk dalam benda yang tidak bergerak sedangkan benda yang bergerak itu kaya mobil motor nah itu BPKB.
 - b) pengikatan jaminan, pengikatan jaminan itu bisa dilakukan secara notariil atau un-notariil, nah untuk notariil pengikatannya ini ada beberapa macam yaitu untuk benda tidak bergerak berupa SKMHT (surat

kuasa membebaskan hak tanggungan) untuk waktu pembiayaan selama 1 bulan, sedangkan SHT (sertifikat hak tanggungan) atau APHT (akta pemberian hak tanggungan) untuk waktu pembiayaan sampai lunas. Kalau bendanya bergerak itu di ikatnya sama Akta fidusia yang terdaftar di kemenkumham terus itu hipotik itu untuk kapal. Ini aktavidusia ini untuk kaya mobil segala motor kalau hipotik itu kaya kapal.

- 3) Surat peringatan atau surat teguran jadi bank itu tidak semerta-merta langsung lelang jadi bank itu sudah ngasih dulu peringatan minimal sampai 3 kali lah atau somasi. Nah itu di cek sudah pernah di berikan apa belum apabila belum harus di berikan lagi.
- 4) Taksasi, di nilai kembali jaminannya sebelum di lelang di cek appraisal, penilaian jaminannya apakah masih berlaku atau tidak, itu untuk penilaiannya bisa di lakukan internal atau eksternal kalau menurut peraturan menteri keuangan kalau untuk lelang di atas satu setengah M pakai appraisal eksternal kalau di bawahnya itu bisa pakai internal, internal bank sendiri.
- 5) Pengecekan akad pembiayaan, kita cek juga akad-akad pembiayaannya, apa akad pembiayaannya itu, benar atau tidak nama nasabah ini yang masuk dalam pembiayaan bermasalah dan dilihat apakah sesuai akadnya Jangan samapi ketika lelang ada akad yang bermasalah
- 6) Review kelengkapan berkas, kalau semuanya sudah clear bisa di daftarkan lelang
- 7) Pendaftaran lelang⁹⁸

Berdasarkan hasil wawancara dapat di simpulkan bahwa tahapan dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah itu ada 7 tahapan yang pertama yaitu nasabah sudah masuk dalam wanprestasi dengan kata lain nasabah sudah tidak ada kesanggupan untuk membayar dan sudah masuk dalam kolektibilitas 3 samapi dengan 5, yang kedua legalitas, legalitas ini menyangkut kepemilikan agunan, di mana benda yang sudah bisa di lelang berupa

⁹⁸ Wawancara dengan AM di BSI KC Palangka Raya, Rabu 08 september 2021 pukul 12:15 WIB

SHM dan SHGB seperti rumah dan tanah masuk dalam benda tidak bergerak sedangkan BPKB contohnya seperti mobil dan motor masuk dalam benda bergerak selanjutnya ada yang namanya pengikatan jaminan, pengikatan jaminan ini nantinya akan di buat surat yang sah sebagai pegangan bank atas barang jaminan yang sudah di agungkan tujuannya agar memudahkan pada proses eksekusi, yang ketiga surat peringatan di mana nasabah akan di beri surat teguan minimal 3 kali, yang ke empat taksasi pada tahap ini akan dinilai kembali jaminannya sebelum di lelang di cek apakah masih berlaku atau tidak nilai jaminannya, penilaiannya bisa di lakukan secara internal maupun eksternal menurut peraturan menteri keuangan untuk lelang di atas 1,5 M menggunakan appraisal eksternal sedangkan jika di bawah 1,5 M bisa menggunakan internal bank sendiri, yang kelima pengecekan akad pembiayaan biasanya di awal akad pembiayaan ada 2 lembar kertas satu asli dan satu fotocopyan satu untuk nasabah dan satu lagi untuk pihak bank jadi kedua belah pihak akan sama-sama memegang akad dan sama-sama mengetahui hak dan kewajiban masing-masing nah di situ akan di cek benar atau tidak nama nasabahnya dan di lihat apakah sudah sesuai akadnya jangan sampai ketika masuk lelang ada akad yang bermasalah, yang ke enam review kelengkapan berkas jika sudah merasa berkas lengkap semua langkah selanjutnya yaitu pendaftaran lelang, memberi surat permohonan dan surat pernyataan.

b. Subjek 2

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari subjek 2 yaitu saudara KM yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan bagaimana pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1? Berikut jawabannya:

Biasanya yaa yang terjadi di BSI KC Palangka Raya 1 pembiayaan bermasalah yang menuju eksekusi lelang biasanya telah menunggak 90 hari, kalender kalau biasanya atau yang sudah menjadi kelolaan unit recovery *remedial* (RR) atau kolektibility 3 biasanya atau masuk kategori NPF, sebelum kesitu biasanya ada beberapa peringatan semisal via WA via SMS via telepon untuk memenuhi angsuran setiap bulannya ketika tidak mampu biasanya ada somasi atau di surati istilahnya lebih tegas, memberi informasi dan juga memberi peringatan untuk mengangsur atau melunasi kewajibannya setiap bulannya, kalau semisal di lihat tidak ada kesanggupan istilahnya untuk membayar setiap bulannya biasanya akan di lakukan lewat unit RR melakukan survey dan dokumentasi kepada nasabah melihat agunannya dan juga terjun langsung ke nasabah menanyakan nih ada apa masalahnya dan lain-lain sebagainya, yaa itu mungkin beberapa tahapannya, kemudian sebelum eksekusi lelang biasanya juga ada yang namanya taksasi jaminan, menghitung jaminannya itu harganya berapa, nilai likuidasinya berapa, nilai pasarnya berapa sehingga unit RR tadi mengetahui jumlahnya, nilainya, ohh rumah ini jaminannya nasabah ini empat ratus juta semisal di pasar jadi ada tim tersendiri yang menilainya, boleh jadi dia intern dalam arti punya atau pegawai di BSI sendiri atau ekstern dia taksasi dari orang lain yang di luar yang mengtaksasi jaminan nasabah yang bermasalah tersebut setelah di taksasi nantikan keluar angkanya berapa ni ohh rumah ini jaminan ini tanah ini misal nilainya empat ratus juta atau sekian jadi unit RR ketika melelang dia tau angkanya berapa kaya gitu dan mengetahui juga sisa pembiayaan nasabah bermasalah ini berapa jadi bisa ada hitung hitungan di situ sehingga tau berapa yang harus di

sampaikan kepada orang-orang itu loh, ohh harga rumah ini berapa yang di jual aset BSI kepada masyarakat umum.⁹⁹

Berdasarkan wawancara di atas dapat di simpulkan bahwa pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang di BSI kc Palangka Raya 1 itu nasabah masuk kategori NPF atau sudah masuk kelola unit *recovery* jadi sebelum pengeksekusian jaminan pihak bank akan menghubungi nasabah terlebih dahulu untuk membayar angsurannya, jika merasa sudah tidak ada kesanggupan untuk membayar maka pihak bank biasanya akan mendatangi nasabah tersebut untuk melakukan survey dan juga dokumentasi, menanyakan ada masalah apa kepada nasabah sehingga tidak bisa mengangsur pembiayaan di bank tersebut, pihak bank juga akan melihat kondisi dari barang jaminan tersebut semisal rumah yang di jadikan jaminan maka melihat dari segi keadaan rumahnya dan melakukan survey lingkungan tempat tinggal nasabah tersebut pihak bank biasanya akan menggali informasi sebanyak mungkin dari keadaan nasabah maupun barang jaminan tersebut, setelah itu ada yang namanya taksasi atau penilaian jaminan mengecek kembali harga jaminannya apakah masih sama dengan harga awal saat pembiayaan, penilaian ini di lakukan bisa dari pegawai bank itu sendiri maupun dari luar, taksasi di lakukan untuk mengetahui harga pasarnya jaminannya sehingga unit RR dengan mudah menentukan harga pada saat pelelangan.

⁹⁹ Wawancara dengan KM di BSI KC Palangka Raya 1, Selasa, 07 september 2021 pukul 15:43 WIB

Selanjutnya Peneliti menanyakan lagi hal apa yang perlu diperhatikan dalam pengelolaan barang jaminan di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1? Berikut jawabannya:

Yang paling harus di perhatikan itu jaminan pastikan sesuai dengan akadnya, misal rumah jaminannya pasti sertifikat, itu pastikan sertifikatnya sesuai atau tidak dengan misal letaknya, nomernya, dan lain sebagainya dan yang pasti itu asli atau tidak, kalo jaminannya misalnya mobil nah itu BPKB nya punya dia atau bukan, nomernya sesuai atau tidak, lalu Akad sudah di tanda tangan dengan akurat atau belum cek pada formulir permohonan apakah nasabah benar-bener ingin mempunyai fasilitas pembiayaan ini atau tidak yang kedua di pembiayaan asuransi, sudah melakukan asuransi atau belum, biasanya ada dua asuransi yaitu asuransi jiwa dan asuransi kerugian, asuransi jiwa itu nasabahnya asuransi kerugian itu objek jaminannya misal rumah yaa rumah itu yang di asuransikan, misal jaminanya mobil yaa itu asuransi kebakaran mobilnya tersebut.¹⁰⁰

Kemudian peneliti menanyakan lagi apakah jika nasabah tidak memiliki asuransi maka pihak bank akan membantu membuat asuransi atau bagaimana? Berikut jawabannya.

Asuransi itu di lakukan di awal pembiayaan diawal ketika akad, nah itu ada biayanya nanti pihak bank akan memberi tahu biayanya kepada nasabah misal biayanya 100 ribu nah nanti kita yang bantu untuk bayarkan ke pihak asuransinya, lalu lanjut hal yang perlu di perhatikan tadi setelah asuransi maka pengecekan barang jaminan misal harga pasarnya kira-kira berapa, rumahnya tembok atau kayu, lokasinya di mana dan lain-lain selanjutnya dokumen barang jaminan di simpan secara rapi dan benar sesuai dengan SOP yang ada di BSI misalnya disimpan menggunakan lemari besi dan anti bakar.¹⁰¹

¹⁰⁰ Wawancara dengan KM di BSI KC Palangka Raya 1, Senin, 20 september 2021 pukul 10:27 WIB

¹⁰¹ Wawancara dengan KM di BSI KC Palangka Raya 1, Senin, 20 september 2021 pukul 10:27 WIB

Berdasarkan hasil wawancara dengan saudara KM dapat di simpulkan bahwa hal yang perlu di perhatikan dalam pengelolaan barang jaminan yaitu ada lima tahapan yang pertama yang perlu di perhatikan ialah objek jaminan pastikan sesuai dengan akadnya dan pengecekan keaslian dokumen barang jaminan, yang kedua pastikan akad sudah di tanda tangan oleh nasabah dan pihak bank secara akurat, ketiga asuransi pastikan objek jaminan sudah di asuransikan baik itu berupa asuransi jiwa maupun asuransi kerugian, ke empat pengecekan barang jaminan yang mana sudah di lakukan pengecekan misalnya berupa penilaian harga pasar objek jaminan tersebut dan juga di lakukan pengecekan lokasi objek jaminan, pada pengecekan objek jaminan ini pada operasional pengecekannya lewat lembaga yang berwenang seperti BPN (Badan Pertahanan Negeri) misalnya SHM nya ini aman atau tidak ada sengketa atau tidak jika sudah selesai di cek aman berarti ketika di lakukan jual beli pun sudah aman secara regal dan secara hukum sudah clear. Untuk jual belinya pun di perbankan syariah itu tidak sekedar akad di bawah tangan dalam artian akad pihak bank yang buat melainkan di buat melalui notaris, notaris yang akan membuat akta jual beli nantinya akan di pertemuan antara penjual dan pembeli di bank beserta notarisnya juga, setelah perjanjian jual beli selesai baru di lakukan akad pembiayaan dengan perbankan. Yang kelima penyimpanan dokumen barang jaminan sesuai standart operational procedur bank.

c. Subjek 3

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari subjek 3 yaitu saudara RP yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan Apa saja jenis barang jaminan yang bisa di jadikan sebagai barang agunan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 ? Berikut jawabannya.

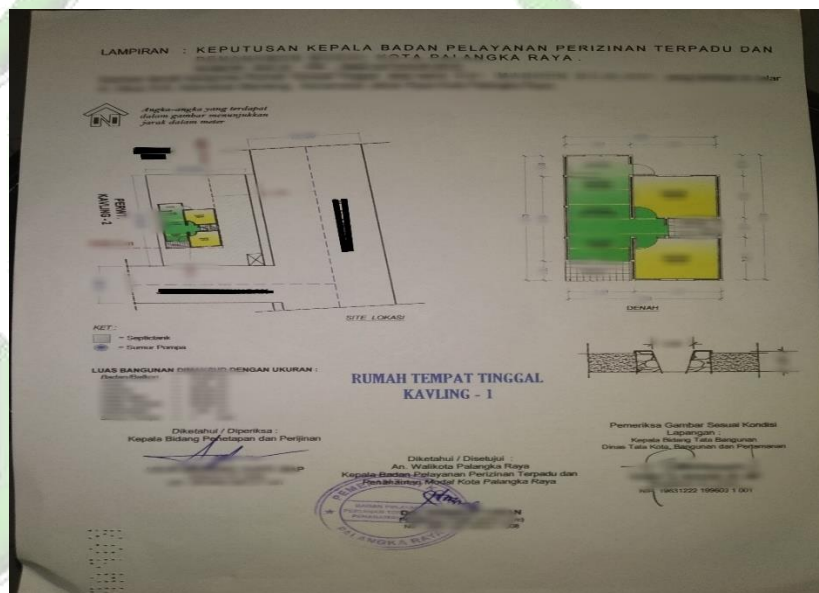
Kalo untuk barang jaminan yang bisa di jadikan agunan di sini ada macam-macam misalnya kaya SHM, IMB, SHT, sama BPKB. Kalo khusus untuk pembelian rumah barang yang bisa di agunkan itu kaya SHM, IMB sama SHT. Tapi kalo untuk pembiayaan modal usaha bisa menggunakan BPKB motor mobil, SHM sama IMB.

Berdasarkan hasil wawancara dengan saudara RP di atas dapat di simpulkan bahwa Secara umum untuk barang jaminan yang bisa di gunakan sebagai barang jaminan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 yaitu sebagai berikut:

1) Untuk Pembiayaan pembelian rumah barang yang bisa di jadikan jaminan yaitu berupa :

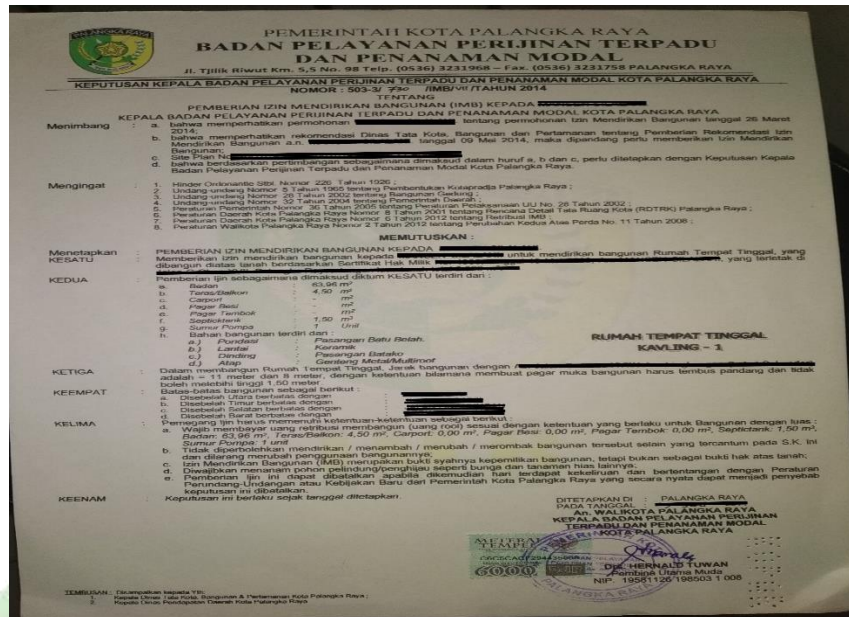
a) SHM

Sertifikat hak milik (SHM) adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu lahan atau tanah, tanpa batasan waktu tertentu. SHM ini merupakan dokumen otentik yang paling penting dan kuat berdasarkan hukum.



b) IMB

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah sebuah produk hukum yang berisi perizinan yang di berikan oleh kepala daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas mengurangi, merawat atau merobohkan bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknik yang berlaku.



c) SHT

Sertifikat hak tanggungan (SHT) adalah tanda bukti bahwa seseorang memiliki hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah yang di miliki oleh pemberi jaminan (biasanya debitur) yang memberikan kedudukan yang di utamakan kepada si pemegang hak tanggungan di bandingkan kreditur-kreditur lainnya.



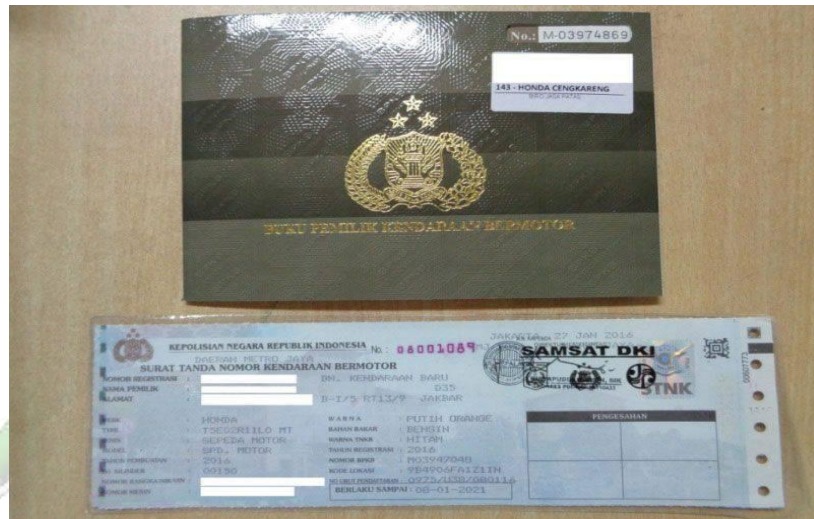
PENDAFTARAN PERTAMA	
a) HAK TANGGUNGAN No. _____ Peringkat: Pertama	b) Nama Pemegang Hak Tanggungan ini No. dan alamat berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta
c) Hak Tanggungan ini dibebaskan untuk menjamin piutang hingga sejumlah Rp. _____	
d) OBJEK HAK TANGGUNGAN INI Jenis dan Nomor Hak, benda - benda lain	
e) Dengan syarat - syarat seperti tertera dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanggal _____ Nomor _____ yang selanjutnya dan Sertipikat Hak Tanggungan ini	
f) PENGUKUTAN Palangka Raya, _____ 25 JAN 2015 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Palangka Raya id	g) PENERBITAN SERTIPIKAT Palangka Raya, _____ 25 JAN 2015 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Palangka Raya id
NIK _____	NIK _____
NIK _____	NIK _____

2) Untuk Pembiayaan modal usaha barang yang bisa di jadikan jaminan yaitu berupa :

1) BPKB

Buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) adalah buku yang di keluarkan atau di terbitkan oleh satuan lalu lintas polri

sebagai bukti kepemilikan kendaraan bermotor. Contohnya BPKB yang bisa di jaminkan ialah BPKB motor dan mobil.



2) SHM

Sertifikat hak milik (SHM) adalah bukti kepemilikan tertinggi atau terkuat atas suatu lahan atau tanah, tanpa batasan waktu tertentu. SHM ini merupakan dokumen otentik yang paling

penting dan kuat berdasarkan hukum. Contohnya berupa rumah, toko dan tanah kavling.

3) IMB

Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah sebuah produk hukum yang berisi perizinan yang di berikan oleh kepala daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas mengurangi, merawat atau merobohkan bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknik yang berlaku.

Untuk meyakinkan hasil wawancara peneliti menggunakan teknik triangulasi sumber, berarti membandingkan dan mengecek ulang derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui sumber yang berbeda. Berikut ini peneliti menyajikan data hasil wawancara yang kedua dengan subjek penelitian yaitu 2 informan, yang mana subjek keduanya adalah nasabah Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1. Adapun mengambil 2 orang informan dengan menggunakan teknik *purposive sampling* yakni peneliti menentukan sendiri sampel yang diambil berdasarkan syarat-syarat tertentu. Lebih jelasnya berikut ini akan peneliti paparkan hasil wawancara yang telah dilakukan, yakni sebagai berikut:

d. Informan 1

Hasil wawancara yang peneliti peroleh dari saudara IR yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan upaya apa yang dilakukan pihak bank untuk meringankan beban anda tersebut dalam pembiayaan bermasalah ini, adakah upaya yang dilakukan oleh pihak bank seperti perpanjangan angsuran atau hal lainnya? Berikut jawabannya:

kemaren sempat ada masalah kan karna penghasilan kami cuman dari sini, jadi kami saat jatuh tempo kemaren kalau tidak salah waktu angsuran ke 13 atau ke 14 sudah ga sanggup lagi bayar, jadi kami minta kringanan kepada pihak bank, jumlah angsurannya dirubah atau dikecilin, disetujui sama mereka terus mereka juga menawarkan tuh, mau ditambah waktu atau dalam kurun waktu tetap aja, kalau nambah waktu otomatis ada penambahan biaya restruktur katanya kalau jangka waktunya tetap ga dirubah ga di bebaskan biaya tapi nanti struktur jumlah angsurannya dari jumlah kecil sampai jadi jumlahnya besar di akhir, yaudah akhirnya kami memutuskan untuk tidak menabab jangka waktu cuman perubahan jumlah angsuran aja.

Berdasarkan wawancara di atas nasabah mengatakan bahwa sempat terjadi masalah yaitu nasabah tidak mampu membayar angsuran, namun ternyata pihak bank memberi keringanan berupa jumlah angsuran di rubah atau di tambah waktu pembayaran, dengan begitu berarti pihak bank telah mengupayakan agar nasabah tetap bisa mengangsur pembiayaannya.

Pertanyaan selanjutnya yang peneliti tanyakan adalah apakah proses pengelolaan barang jaminan yang dilakukan pihak bank sudah sesuai dengan yang seharusnya dilakukan oleh pihak bank? Berikut jawabannya:

Sebenanya kalo proses pengelolaan barang jaminan ini yang dilakukan pihak bank sudah sesuai dengan bagaimana seharusnya, pihak bank juga sudah memberikan surat peringatan 1 sampai dengan 3 tapi yaa namanya manusia

mba, sebenarnya yaa gak rela kalau barang jaminan saya mau di lelang tapi yaa mau bagaimana lagi kalau memang belum mampu bayar.

Berdasarkan wawancara di atas dapat di simpulkan yaitu nasabah mengatakan bahwa proses pengelolaan yang dilakukan oleh pihak bank sudah sesuai. Akan tetapi nasabah tetap mengeluh akan keputusan tersebut karena pihak nasabah tidak rela jika barang jaminannya di lelang.

e. Informan 2

Hasil wawancara yang peneliti peroleh dari saudara MN yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan upaya apa yang di lakukan pihak bank untuk meringankan beban anda tersebut dalam pembiayaan bermasalah ini, adakah upaya yang di lakukan oleh pihak bank seperti perpanjangan angsuran atau hal lainnya? Berikut jawabannya:

Sebelumnya itu memang sudah di coba mba bermacam-macam cara biar bisa mengangsur atau membayar tagihan, sebelumnya itu ada negoisasi ada juga perpanjangan angsuran biar tetap bisa ngangsur terus ada di kasih surat peringatan juga mba sampe 3 kali tapi yaa memang dari pihak kami yang udah gak sanggup bayar, jadi yaa mungkin ini langkah terakhir jadi barang jaminan kami harus di lelang.

Berdasarkan wawancara di atas dapat di simpulkan bahwa sebelum mengambil keputusan untuk melelang barang jaminan pihak bank sudah mengupayakan beberapa cara agar lelang barang jaminan dapat dihindari, mulai dari negoisasi memperpanjang angsuran dan juga

memberikan surat peringatan. Artinya lelang adalah langkah terakhir yang diambil oleh pihak bank jika nasabah sudah benar-benar tidak mampu melakukan pembayaran hutang yang dimilikinya.

Pertanyaan selanjutnya peneliti menanyakan apakah proses pengelolaan barang jaminan yang dilakukan pihak bank sudah sesuai dengan yang seharusnya dilakukan oleh pihak bank? Berikut jawabannya:

Kalau ditanya masalah sesuai atau tidak dengan pengelolaan atau prosedur yang ada yang pasti sudah sesuai prosedur mba, karena memang pihak kami yang tidak mampu bayar tagihan lagi memang sudah ada akad sebelumnya mba untuk masalah barang jaminan, jadi kalau memang barang jaminan kami akan di lelang sesuai dengan tahapan yang ada, sebelumnya sih memang udah dilakukan cara lain untuk menyelesaikan masalah ini tapi yaa mungkin ini memang cara terakhir yaaa mau gimana lagi, memang dari pihak kami juga yang udah tidak mampu bayar jadi yaa mau tidak mau harus mengikuti aturan yang ada juga mba.

Berdasarkan wawancara di atas dapat disimpulkan yaitu nasabah mengatakan bahwa proses pengelolaan yang dilakukan oleh pihak bank sudah sesuai dan memang sebelumnya telah ada perjanjian jika barang jaminan nasabah akan di lelang sesuai dengan prosedur yang ada jika nasabah tersebut tidak mampu membayar angsuran dan sudah dilakukan berbagai cara untuk mengupayakan nasabah tetap bisa membayar angsuran. Di sisi lain nasabah ini juga mengatakan bahwa ia lah yang memang sudah tidak mampu untuk melakukan pembayaran sehingga barang jaminannya akan di lelang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan 1 dan 2 peneliti dapat menyimpulkan bahwa pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sudah dilakukan dengan sebagaimana yang seharusnya dilakukan oleh pihak bank dan juga sudah sesuai dengan tahapan-tahapan yang ada, akan tetapi pihak nasabah ada yang masih tidak rela jika barang jaminannya akan di lelang. Pihak bank juga sebelum mengambil keputusan untuk melelang barang jaminan sudah mengupayakan beberapa cara agar lelang barang jaminan dapat di hindarai, namun memang dari pihak nasabah yang sudah tidak ada kesanggupan untuk membayar angsuran sehingga cara terakhir yaitu melakukan pelelangan terhadap barang jaminan pembiayaan bermasalah tersebut.

2. Kendala-Kendala Dalam Melaksanakan Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1

Pada rumusan masalah kedua peneliti mengambil subjek 1 (satu) yaitu *AM Unit RR (Recovery Remedial)* di BSI KC Palangka Raya. Adapun teknik yang digunakan dalam rumusan masalah kedua ini adalah menggunakan *purposive sampling*, yakni peneliti menentukan sendiri sampel yang diambil berdasarkan syarat-syarat tertentu. Lebih jelasnya, berikut ini akan peneliti paparkan hasil wawancara yang telah dilakukan, diantaranya sebagai berikut:

a. Subjek 1

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari subjek 1 yaitu saudara AM yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti sesuai dengan rumusan masalah ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan Apa Kendala-kendala dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 ? Berikut jawabannya.

Untuk di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 sendiri kendala-kendala dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yang sering terjadi sih biasanya berasal dari eksternal maupun internal, untuk eksternal sendiri kendala tersebut berupa perlawanan dari nasabahnya dan tidak adanya calon pembeli barang agunan saat proses pelelangan sedangkan untuk kendala internal yaitu berupa adanya kendala pengikatan jaminan yang belum selesai.¹⁰²

Berdasarkan hasil wawancara dapat di simpulkan bahwa Pada umumnya tidak semua pelaksanaan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah berjalan dengan sebagaimana mestinya namun dalam pelaksanaannya sering kali terdapat hambatan atau kendala-kendala yang terjadi, seperti yang telah di ungkapkan oleh saudara AM bahwa terdapat kendala dalam pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah yaitu dapat berasal dari eksternal maupun internal misalnya dari eksternal sendiri adanya nasabah yang melakukan perlawanan saat objek jaminan pembiayaan tersebut

¹⁰² Wawancara dengan AM di BSI KC Palangka Raya, Rabu 08 september 2021 pukul 12:15 WIB

hendak di eksekusi oleh pihak bank atau tidak adanya calon pembeli barang jaminan saat proses pelelangan. Sedangkan kendala yang berasal dari internal yaitu pengikatan jaminan yang masih belum terselesaikan seperti legalitas agunan masih dalam proses balik nama dan pengikatan hak tanggungan di BPN (Badan Pertahanan Nasional) oleh notaris.

Pertanyaan peneliti berikutnya ialah apa cara yang di lakukan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 dalam menghadapi adanya kendala tersebut? Berikut jawabannya.

Untuk cara yang di lakukan itu satu melakukan Negoisasi, melakukan negoisasi kepada nasabah atau negoisasi kembali kepada debitur lalu cara yang kedua yaitu melakukan pemasaran jaminan kemudian melakukan pengikatan yang sempurna untuk jaminan atau agunan yang belum di ikat.¹⁰³

Dari hasil wawancara di atas dapat di simpulkan bahwa Untuk cara yang di lakukan oleh pihak Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 dalam menghadapi adanya kendala dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yaitu satu melakukan Negoisasi, negoisasi ini yang mana akan di lakukannya negoisasi ulang kepada nasabah atau debitur mengenai agunan yang bermasalah tersebut lalu cara yang kedua yaitu melakukan pemasaran jaminan, pemasaran jaminan ini seperti melakukan atau membuat brosur atau memasang di internet mengenai adanya barang agunan yang hendak di lelangkan selanjutnya

¹⁰³ Wawancara dengan AM di BSI KC Palangka Raya, Rabu 08 september 2021 pukul 12:15 WIB

melakukan pengikatan yang sempurna untuk jaminan atau agunan yang masih belum diikat tujuannya agar pihak bank lebih mudah untuk melakukan eksekusi jaminan pembiayaan bermasalah tersebut.

b. Subjek 2

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari subjek 2 yaitu saudara KM yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan hal apa yang bisa dilakukan untuk meminimalisir kerugian Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1?

Berikut jawabannya:

Asuransi itu juga salah satu proteksi untuk meminimalisir yang namanya kerugian bank, pastikan ada asuransi bagi nasabah, satu asuransi jiwa, misal pada produk griya atau pembiayaan fungsinya untuk apa, semisal nasabah terkena musibah meninggal dunia dengan begitu nasabah otomatis akan merugikan bank karena tidak ada kesanggupan untuk mengangsur dan lain sebagainya, makanya ada fasilitas ketika akad ketika pembiayaan itu berupa asuransi pembiayaan jika nasabah meninggal dunia kewajibannya akan tercover atau terlunasi oleh asuransi jiwa pembiayaan tadi. Yang kedua ada asuransi kerugian, asuransi kerugian itu kan dia memproteksi jaminannya semisal ada kebakaran di rumah nasabah tersebut selama jangka waktu pembiayaan, nah semisal ada sesuatu kaya gitu, jaminan itu kan selama jangka waktu pembiayaan di kuasai oleh pihak bank jadi pihak bank harus menjaga aset tersebut supaya ketika terjadi sesuatu apa-apa nilainya masih sama, nah ketika ada kerugian kebakaran tadi kita bisa mengklaim ke pihak asuransi kerugian mengganti yang terjadi kerugian atas jaminan atau agunan tersebut, supaya nilainya masih sama dengan ketika angka awal, yang kedua supaya tidak menjadi beban nasabah, ketika jaminannya terbakar nasabah tidak perlu memikirkannya nasabah hanya tetap fokus mengangsur jadi jaminannya ada proteksi lain yang mengurus, yang kedua hal yang dilakukan untuk meminimalisir kerugian bank yaitu mengikat jaminan itu kan termasuk meminimalisir kerugian agar ketika terjadi nasabah wanprestasi ada sesuatu

tidak ada itikad baik untuk mengangsur pihak bank bisa mengeksekusi atau mengambil jaminannya baik itu untuk di jual maupun di lelang.¹⁰⁴

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa Hal yang bisa di lakukan untuk meminimalisir kerugian bank itu ada dua yang pertama yaitu dari segi asuransi dan yang kedua dari segi pengikatan jaminan. Dari sisi asuransi sendiri terdapat dua hal yang bisa meminimalisir kerugian bank yaitu berupa asuransi jiwa dan asuransi kerugian, asuransi jiwa ini untuk nasabahnya ketika terjadi sesuatu semisal meninggal dunia atau lain hal sedangkan asuransi kerugian untuk objek jaminannya, pada asuransi kerugian ini gunanya untuk memudahkan ketika terjadi sesuatu hal pada barang jaminan pembiayaan semisal terjadi kebakaran pada jaminan nasabah maka nasabah tidak perlu khawatir atas barang jaminan yang terbakar tersebut karena pihak bank akan mengurusnya ke pihak asuransi kerugian atas barang jaminan tersebut sedangkan untuk pengikatan jaminan ini di lakukan oleh pihak bank supaya jika terjadi hal-hal yang tidak di inginkan selama pembiayaan pihak bank dengan mudah untuk mengeksekusi barang jaminan tersebut.

c. Subjek 3

¹⁰⁴ Wawancara dengan KM di BSI KC Palangka Raya 1, Senin, 20 september 2021 pukul 10:27 WI

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari subjek 3 yaitu saudara RP yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan hal apa yang perlu diperhatikan dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1? Berikut jawabannya.

Untuk hal yang perlu di perhatikan dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia kc Palangka Raya 1 sendiri tidak ada pengelolaan khusus atau di bedakan tempatnya dengan jaminan yang tidak bermasalah, untuk jaminanya tetap di simpan di ruang kluis atau ruang khusus jaminan. Untuk pengerjaan itu di unit *recovery* baik di jual maupun di lelang.

Dari wawancara di atas dapat di simpulkan bahwa memang tidak ada perbedaan antara pengelolan barang jaminan biasa dengan pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah, jaminanya tetap di simpan pada ruang khusus barang jaminan dan di simpan dalam lemari besi, untuk pengelolaan atau pengerjaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah nantinya akan di lanjutkan oleh unit *recovery* untuk di jual maupun di lelang.

d. Informan 1

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari informan 1 yaitu saudara IR yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan kendala apa yang menyebabkan anda lambat membayar angsuran sampai dengan masuk dalam pembiayaan bermasalah ? Berikut jawabannya:

Kalo kendala awalnya itu karna jualan sepi mba, penghasilan kami itu kan cuma dari jualan sekarang ini juga jualan yaa sepi apalagi semenjak ada corona malah tambah sepi mba, hasil jualan yang ada yaa di pake buat makan sehari-hari sama buat biaya anak sekolah jadi yaa gak bisa bayar angsuran.

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa hal yang membuat nasabah mengalami pembiayaan bermasalah ialah karena pendapatan dari hasil jualan mereka yang semakin berkurang sehingga penghasilannya hanya cukup untuk makan sehari-hari dan juga untuk biaya pendidikan anaknya.

e. Informan 2

Berdasarkan hasil wawancara yang diperoleh dari informan 1 yaitu saudara MN yang berdasarkan pertanyaan yang sudah ditentukan peneliti ialah sebagai berikut:

Peneliti menanyakan kendala apa yang menyebabkan anda lambat membayar angsuran sampai dengan masuk dalam pembiayaan bermasalah ? Berikut jawabannya:

Yaa kalo kendala yaa karena usaha kami mengalami penurunan penjualan mba karna sepi pembeli, kalo pembeli sepi yaa otomatis keuntungan kami juga sedikit, usaha kami ini kan cuma jualan bakso terus waktu itu harga bahan-bahannya pada naik, karna harga bahan-bahannya naik jadi yaa harga bakso kami naikan juga tapi di situ justru makin sulit juga untuk menarik pembeli.

Dari hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa hal yang membuat nasabah mengalami pembiayaan bermasalah ialah karena keuntungan mereka yang semakin menurun karena penurunan penjualan selain juga harga bahan-bahan untuk membuat bakso yang semakin naik sehingga mereka pun ikut menaikkan harga jual bakso tersebut tapi di sisi lain kenaikan harga jual bakso tersebut justru membuat sepi pembeli sehingga keuntungan mereka pun juga sedikit.

C. Analisis Data

Pada sub pembahasan ini, berisi tentang pembahasan dan analisis data kesimpulan dari penelitian yang berjudul pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah dan kendala-kendala dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1. Adapun untuk pembagian pada pembahasan sub bab ini terbagi menjadi 2 (dua) kajian utama sesuai dengan rumusan masalah yaitu pertama, pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah. Kedua, kendala-kendala dalam melaksanakan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1.

1. Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1

Berdasarkan hasil wawancara dan seluruh data yang berhasil dihimpun, dapat dilakukan analisis menggunakan semua kajian teori dari kajian pustaka, analisa pada rumusan masalah pertama mengenai

pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1.

Pada teori ini menjelaskan bahwa pengelolaan adalah suatu proses pengerjaan sesuatu untuk suatu pencapaian tujuan yang diinginkan dan untuk mengetahui bagaimana konsep pengelolaan yang baik dan benar agar berjalan secara efektif dan efisien. Berdasarkan hal ini pengelolaan yang ada di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1 terkait pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah menurut peneliti telah di jalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan arti pengelolaan tersebut, mulai dari pengerjaannya terkait langkah-langkah dalam memecahkan pembiayaan bermasalahnya pun telah di lakukan secara baik dan sesuai dengan kebijakan yang ada pada bank.

Berdasarkan dari pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yang ada di Bank Syariah Indonesia sendiri pihak bank telah menjalankannya secara bertahap, lalu untuk pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah pun mereka punya cara tersendiri dalam pengelolaannya di mana berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa karyawan yang khusus menangani hal tersebut peneliti dapat menyimpulkan bahwa pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1 sesuai dengan arti pengelolaan tersebut yang menyangkut dengan manajemen yaitu sebagai berikut:

a. *Planning* (perencanaan)

- 1) Proses pertama yaitu pihak bank memastikan barang jaminan nasabah telah masuk dalam kolektibilitas 3 sampai dengan kolektibilitas 5 dan pastikan nasabah sudah wanprestasi atau menunggak di atas 90 hari tunggakan atau yang sudah jadi kelola unit RR (*Recovery Remedial*.) Pada proses penelitian ini peneliti mendapatkan 2 subjek tambahan di mana subjek ini sudah masuk dalam kolektibilitas 5 (macet), ciri-ciri subjek ini sudah masuk dalam kolektibilitas 5 yaitu nasabah sudah tidak mampu untuk membayar angsuran dalam waktu 180 hari, sehingga pihak bank melakukan eksekusi barang jaminan berupa lelang. tetapi sebelum ke proses ini pihak bank biasanya menghubungi nasabah terlebih dahulu baik semisal via WA via SMS via telepon untuk memenuhi angsuran setiap bulannya, jika nasabah merasa sudah tidak ada kesanggupan untuk membayar maka pihak bank biasanya akan mendatangi nasabah tersebut menanyakan ada masalah apa sehingga mereka tidak bisa mengangsur pembiayaan, dapat di lihat dari perlakuan pihak bank di sini pihak bank terlebih dahulu melakukan perencanaan sebelum pengelolaan barang jaminan di mana pihak bank memastikan dahulu masalah apa yang menyebabkan nasabah tidak mengangsur dan juga memberikan saran semisal melakukan restrukturisasi atau hal lain.

2) Legalitas, legalitas ini menyangkut kepemilikan agunan, di mana pihak bank melihat atau mengecek terlebih dahulu jenis jaminan apa yang di agungkan kepada bank, pada tahap legalitas ini terdapat dua proses tahapan yaitu:

a) Proses memilah jenis barang jaminan, apakah barang jaminan nasabah tersebut masuk dalam kategori bisa di lelang atau tidak, sedangkan jenis barang jaminan di BSI kc Palangka Raya 1 yang bisa di lelang hanya berupa SHM (sertifikat hak milik) dan SHGB (sertifikat hak guna bangunan).

b) Pengikatan jaminan, pengikatan jaminan ini ialah di mana akan di buat surat atau bukti otentik (suatu akta yang buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu di buat) yang sah sebagai pegangan bank atas barang jaminan yang sudah di agungkan tujuannya agar memudahkan pada proses eksekusi. pengikatan jaminan ini bisa dilakukan secara notariil atau un-notariil, untuk notariil khusus benda tidak bergerak di ikatnya menggunakan SKMHT (surat kuasa membebaskan hak tanggungan) dan SHT (sertifikat hak tanggungan) atau APHT (akta pemberian hak tanggungan), untuk SKMHT jangka waktu berlakunya hingga 1 bulan, sedangkan SHT atau APHT jangka waktu berlakunya hingga pembiayaan tersebut lunas. Kalau bendanya bergerak itu di

ikatnya menggunakan Akta Fidusia yang terdaftar di KemenKumHam (kementerian hukum dan hak asasi manusia) contohnya mobil dan motor dan untuk benda bergerak yang sejenis kapal di ikatnya menggunakan Hipotik.

b. *Organising* (hubungan agar dapat bekerjasama)

- 1) Pemberian surat peringatan kepada nasabah, pemberian surat peringatan ini dilakukan pihak Bank Syariah Indonesia ke Palangka Raya 1 minimal sampai dengan tiga kali, di sini terlihat bahwa bank tidak semerta-merta langsung melelang barang jaminan pembiayaan bermasalah tetapi di mana bank lebih dulu memberikan surat peringatan kepada nasabah bahwa barang jaminan tersebut akan disita oleh bank, dan dalam pengawasan bank, dengan arti lain jaminan nasabah akan dieksekusi dan kemudian dilelang oleh pihak bank, perlakuan Bank Syariah Indonesia ke Palangka Raya 1 pada tahap ini sesuai dengan teori yang telah di paparkan peneliti di bagian prosedur sebelum eksekusi lelang.

c. *Actuating* (melaksanakan semua rencana)

- 1) Taksasi, taksasi ini ialah penilaian jaminan atau mengecek kembali harga jaminannya apakah masih sama dengan harga awal saat pembiayaan atau tidak, di mana pada BSI ke Palangka Raya 1 penilaian jaminannya bisa menggunakan dua cara yaitu eksternal dan internal, menurut peraturan menteri keuangan kalau untuk

lelang di atas satu setengah Milyar pakai appraisal eksternal jika di bawah satu setengah Milyar itu bisa pakai internal bank sendiri. Taksasi di lakukan untuk mengetahui harga pasar dan harga likuidasi barang jaminannya sehingga unit RR dengan mudah menentukan harga pada saat pelelangan.

2) Pengecekan akad pembiayaan, pengecekannya akad pembiayaan ini biasanya pada awal akad pembiayaan ada 2 lembar kertas satu asli dan satu fotocopyan satu untuk nasabah dan satu lagi untuk pihak bank jadi kedua belah pihak akan sama-sama memegang akad dan sama-sama mengetahui hak dan kewajiban masing-masing dengan akad yang telah di setuju nasabah, di situ akan di cek benar atau tidak nama nasabahnya, di lihat akad apa yang di gunakan dalam pembiayaan nasabah tersebut dan di lihat apakah sudah sesuai akadnya jangan sampai ketika masuk lelang ada akad yang bermasalah.

d. *Controlling* (mengendalikan semua rencana agar berjalan secara efektif dan efisien)

1) Review kelengkapan berkas, pada tahap ini akan di lakukan pengecekan dan pengumpulan semua berkas yang di butuhkan dalam pendaftaran lelang dan yang berkaitan dengan barang jaminan yang masuk dalam pembiayaan bermasalah tersebut.

2) Pendaftaran lelang, pendaftaran lelang ini ialah tahap akhir dari pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah, setelah

di lakukan review kelengkapan berkas dan mengumpulkan semua berkas maka pihak bank akan mendaftarkan barang jaminan pembiayaan bermasalah tersebut untuk di lelang.

Pada hasil penelitian tersebut dapat di pahami bahwa pengelolaan yang di lakukan oleh Bank Syariah Indonesia kc Palangka Raya 1 telah tepat dan sejalan dengan apa yang di sampaikan pada kajian teori di BAB II tentang pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah dengan prosedur sebelum eksekusi jaminan, di mana proses dari awal ketika terjadi pembiayaan bermasalah sampai dengan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah sangat tersusun dan juga sesuai dengan ketentuan yang ada di mana pihak bank juga terlebih dahulu menginformasikan segala informasi yang berkaitan dengan barang jaminan nasabah tersebut yang hendak di kelola sampai akhirnya di lakukan penjualan atau pelelangan barang jaminan tersebut jadi pihak Bank Syariah Indonesia kc Palangka Raya 1 tidak semerta-merta langsung melakukan penyitaan atau melelang barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.

Sebelum mengambil keputusan untuk melelang barang jaminan pihak bank sudah mengupayakan beberapa cara agar lelang jaminan ini dapat di hindari, mulai dari negoisasi memperpanjang angsuran sampai dengan memberikan surat peringatan. Artinya lelang ini adalah langkah terakhir yang di ambil oleh pihak bank jika nasabah sudah benar-benar tidak mampu melakukan pembayaran atau nasabah tidak memiliki itikad

baik untuk menyelesaikan angsuran yang di miliknya. Hasil wawancara dengan beberapa nasabah juga sudah membuktikan bahwa Pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yang di lakukan pihak bank juga sudah sesuai dengan langkah yang seharusnya di lakukan oleh pihak bank.

Jadi, di kaitkan dengan teori-teori di atas dengan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yang di lakukan oleh Bank Syariah Indonesia kc Palangka Raya 1 tidak lain adalah untuk kebaikan semua pihak baik nasabah maupun pihak bank sendiri, pengelolaan tersebut dilakukan menurut kebijakan Bank Syariah Indonesia KC Palangka Raya 1 dalam aturan secara normatifnya.

2. Kendala-Kendala Dalam Melaksanakan Pengelolaan Barang Jaminan Pada Pembiayaan Bermasalah di BSI KC Palangka Raya 1

Kendala adalah sebuah kondisi adanya hambatan atau halangan yang membatasi pencapaian pelaksanaan suatu hal. Pada dasarnya tidak semua pelaksanaan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah berjalan sebagaimana mestinya, namun dalam pelaksanaannya tersebut mengalami berbagai kendala-kendala. Kendala tersebut bisa berkaitan dengan nasabah dan benda jaminan yang ada di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1.

Kendala-kendala dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yang ada dipaparkan secara teori dan dilapangan tidak jauh berbeda dengan hasil wawancara peneliti di Bank Syariah

Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1. Adapun hasil wawancara peneliti dengan beberapa karyawan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 terkait kendala-kendala dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a. Faktor Eksternal yaitu kendala yang berasal dari pihak nasabah, kendala tersebut diantaranya yaitu :
 - 1) Adanya nasabah yang melakukan perlawanan kepada pihak bank saat pihak bank hendak mengeksekusi objek barang jaminan tersebut, kasus ini sering terjadi pada objek jaminan barang tidak bergerak (tanah atau bangunan di atasnya)
 - 2) yang kedua yaitu tidak adanya calon pembeli saat barang jaminan tersebut di lelang.
- b. Faktor internal yaitu kendala yang berasal dari pihak bank itu sendiri, kendalanya yaitu berupa adanya pengikatan jaminan yang belum terselesaikan misalnya seperti proses legalitas agunan masih dalam proses balik nama oleh notaris di BPN (Badan Pertahanan Nasional). Maksud dari pengikatan jaminan yang belum terselesaikan ini ialah proses dari pembuatan hak tanggungan, karena jika hak tanggungan belum jadi maka barang jaminan nasabah yang bermasalah tidak dapat di lelang untuk jangka waktu pembuatan hak tanggungan oleh notaris di BPN biasanya sampai dengan waktu 3 bulan.

Dengan adanya kendala-kendala dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah ini pihak Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1 pun memiliki cara untuk menyikapi kendala-kendala yang ada tersebut yaitu dengan cara :

- a. Melakukan negoisasi kembali kepada debitur atas barang jaminan pembiayaan bermasalah tersebut
- b. Yang kedua yaitu pihak bank biasanya akan melakukan penjualan melalui media sosial ataupun membuat brosur untuk melakukan penjualan atau pemasaran barang jaminan pembiayaan bermasalah tersebut agar lebih banyak masyarakat umum yang mengetahui atas penjualan barang jaminan pembiayaan bermasalah sehingga adanya calon pembeli.
- c. Melakukan pengikatan yang sempurna untuk jaminan atau agunan yang masih belum di ikat tujuannya agar pihak bank lebih mudah untuk melakukan eksekusi jaminan pembiayaan bermasalah tersebut.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dibahas oleh peneliti, maka dapat ditarik kesimpulan, bahwa:

1. Pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 adalah langkah-langkah yang akan dilakukan untuk mengelola jaminan agar dapat segera terselesaikan secara lelang hak eksekusi jaminan. Dalam Pengelolaan barang jaminan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 memiliki tujuh tahapan sesuai dengan arti pengelolaan tersebut yang menyangkut dengan manajemen yaitu yang pertama pengelolaan berupa Planing dimana pada planning terdapat dua tahapan yang pertama Pihak bank memastikan barang jaminan nasabah telah masuk dalam kolektibilitas 3 sampai dengan kolektibilitas 5 dan pastikan nasabah sudah wanprestasi atau menunggak di atas 90 hari tunggakan atau yang sudah jadi kelola unit RR (*Recovery Remedial*). Tahap Kedua yaitu Legalitas, legalitas ini menyangkut kepemilikan agunan, pada tahap legalitas ini terdapat dua proses tahapan yaitu Proses memilah jenis barang jaminan dan Pengikatan jaminan. Selanjutnya proses pengelolaan berupa Organising atau Tahap ketiga dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah yaitu Pemberian surat peringatan kepada nasabah, pemberian surat peringatan ini di lakukan pihak Bank Syariah Indonesia kc Palangka Raya 1 minimal

sampai dengan tiga kali. Selanjutnya proses pengelolaan berupa Actuating atau Tahap ke empat yaitu Taksasi, taksasi ini ialah penilaian barang jaminan. Tahap kelima yaitu Pengecekan akad pembiayaan, Selanjutnya proses pengelolaan berupa Controlling atau tahap ke enam dari pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah berupa Review kelengkapan berkas, dan tahap terakhir berupa Pendaftaran lelang.

2. Kendala-kendala dalam pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia kantor cabang Palangka Raya 1 dapat berasal dari faktor eksternal maupun faktor internal, faktor eksternal yaitu faktor yang berasal dari nasabah atau dari luar bank seperti adanya nasabah yang melakukan perlawanan saat objek jaminan pembiayaan tersebut hendak di eksekusi oleh pihak bank dan tidak adanya calon pembeli barang jaminan saat proses pelelangan. Sedangkan kendala yang berasal dari internal yaitu kendala yang berasal dari dalam bank sendiri kendala tersebut yaitu berupa pengikatan jaminan yang masih belum terselesaikan seperti legalitas agunan masih dalam proses balik nama oleh notaris di BPN (Badan Pertahanan Nasional).

B. Saran

Adapun saran yang dapat diberikan peneliti berdasarkan informasi dan hasil penelitian yang didapatkan adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1, alangkah baiknya agar lebih memperkuat sistem pengelolaan yang ada supaya terus

meningkatkan skill para pegawai khususnya staff yang berkaitan dengan pengelolaan barang jaminan pada pembiayaan bermasalah.

2. Dalam hal meningkatkan kesejahteraan bank sebaiknya Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Palangka Raya 1 lebih hati-hati dalam menyeleksi calon nasabah yang ingin melakukan pembiayaan agar dapat memperkecil terjadinya pembiayaan bermasalah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Sumber Buku

- Afifudin Dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2018.
- Aman, Edy Putra Tje, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberti: Yogyakarta, 2005
- Bugin, Burhan, *Analisis Data Penelitian Kualitatif*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- Darmalaksana, Wahyudin, *Cara Menulis Proposal Penelitian Cetakan Pertama*, Bandung: Fakultas Ushuluddin UIN Sunan Gunung Djati Bandung, 2020.
- Darsono dkk, *Perbankan Syariah Di Indonesia Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Devita purnama sari, Irma, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah Dan Bijaksana Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: Mizan Pustaka, 2014.
- Djamil, Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Hasibuan, Malayu S.P, *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT BumiAksara, 2008.
- Handayani, Tati, *Buku Monograf: Positioning Bank Syariah Di Jakarta*, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2020.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Huda, Nurul dan Heykal, Mohamad. *Lembaga Keuangan Islam*. Jakarta : Kencana. 2010.
- Ibrahim, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2015.

- Ikatan Bankir Indonesia dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan, *Memahami Bisnis Bank, Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013.
- Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan (Edisi Revisi)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Lexi J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*.
- M. Manulang, *Dasar-dasar Manajemen*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990.
- Machmud, Amir dan Rukmana, *Bank Syariah*, Penerbit Erlangga, 2010.
- Mardani, *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Muhamad, *model-model pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, t.th.
- Noor, Juliansyah, *Metodologi penelitian Skripsi, Tesis, Disertasi, dan Karya Ilmiah*, Jakarta : Kencana, 2012.
- Suadi, Amran , *Penyelesaian sengketa ekonomi syariah*, Jakarta: Prensamedia Group, 2018.
- Susilo, Edi, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, Jepara: UNISNUPRESS, 2017.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D)*, Bandung: Alfabeta,2012.
- Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financing Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.
- Rianto, M. Nur Al-Arif. *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*. Bandung : CV. Pustaka Setia, 2012

Tioria Sianturi, Purnama, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: Mandar Maju, 2013.

Umam, Khotibul, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, 2017

Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003.

Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Usman, Rachmadi, *Hukum Lelang Jakarta Timur*: Sinar Grafika, 2016.

Wati, Nelly Agustina, *Strategi BNI Syariah dalam Menjaga Loyalitas Nasabah di Kantor Cabang Palangka Raya*, Palangka Raya: Institut Agama Islam Negeri, 2020.

Z, A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Umum, 2012

B. Skripsi / Karya Ilmiah

Julmiati, "*Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang Di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin*" Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Antasari, 2019, *Skripsi*.

May Ulya, Azmia, *Mekanisme Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Melalui Lelang Eksekusi di Bank Syariah Bukopin KC Sidoarjo*, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2019, *skripsi*.

Neliaprianti, *Manajemen Pengelolaan Dana Pada PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pekan Baru*, Pekan Baru: UIN Suska Riau, 2019. *Skripsi*.

Sari, Dewi Anggita, *Strategi BNI Syariah dan Bank Syariah Mandiri Palangka Raya dalam Menarik Minat Nasabah Haji*, Palangka Raya: Institut Agama Islam Negeri, 2019.

Surono, Aris, *Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah Di PT.BPRS Muamalat Harkat Kecamatan*

Sukaraja, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Bengkulu, 2019, *skripsi*.

Wahyuni, Fitri, *Analisis Penetapan Harga Lelang Barang Jaminan Dalam Mengurangi Risiko Pembiayaan Menurut Perspektif Ekonomi Islam*, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2018. *Skripsi*.

C. Jurnal

Budi Kolistiawan, “*Tinjauan Syariah Tentang Pembiayaan Bermasalah di Perbankan Syariah*”, *ejournal.iain-tulungagung.ac.id* (Online 25 juni 2021)

Muhammad Ardy Zaini, *Konsepsi Al-Quran Dan Al-Hadits Tentang Operasional Bank Syariah*, Lumajang: Iain Syarifuddin, Iqtishoduna Vol. 4 No. 1 April 2014.

Mario Alberto Tinus, *Proses Eksekusi Jaminan Perbankan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, *lex privatum* Vol. IV/No.8/Okt-Nov/2016

Sitti Saleha Madjid, “*Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah*”, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2018.

Sumiati, “*Pelaksanaan Lelang Agunan Terhadap Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah*”, Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, *Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Islam* Vol.I No.02 Juli 2019.

D. Sumber Lainnya

Arti kata kendala menurut KBBI <https://jagokata.com/arti-kata/kendala.html> (Online 19 september 2021)

Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, CV Asy Syifa' Semarang.

Fajri, Em Zul & Ratu Aprilia Senja, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jakarta: Difa Publiise, 2013.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI): Kamus versi online/daring (dalam jaringan), <https://kbbi.web.id/prosedur>, (Online: 11:40 AM)

Kamus Besar Bahasa Indonesia (On-line), tersedia di :
<https://kbbi.web.id/lelang.html> (Online 08 April 2021)

Menteri Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya (Ayat Pojok Bergaris): Model Utama*, Semarang: Citragraphika, 2000.

Muhammad Rais Ramli, *Hadis-Hadis Tentang Keuangan dan Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Lembaga Studi Umat Nurul Iman (eL-SUNI), 2010.
(Web:<https://mas-roisku-muslim.blogspot.com/2010/09/hadis-hadis-tentang-keuangan-dan.html>, Online: 11 Oktober 2021).

Nathania Hapsari, *Pengadaan Barang Dan Jasa Kemdikbud : Apa Saja Yang Harus Ada Di Dokumen Penawaran*, 2017, Pengadaan.Kemdikbud.Go.Id/Artikel/Selanjutnya/Apa-Saja-Yang-Harus-Ada-Di-Dokumen-Penawaran (Online: 26 April 2021)

Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya*, Jakarta, 2017,
<https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentangsyariah/Pages/PBS-dan-Kelembagaan.aspx> (Online 11 Oktober 2021)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 Angka 1,
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2016/27~PMK.06~2016Per.pdf> (Online : 26 April 2021)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pasal 1 Angka 5, 6 dan 7,
<https://jdih.kemenkeu.go.id/fullText/2016/27~PMK.06~2016Per.pdf> (Online : 26 April 2021)

Rinaldi, *Prosedur Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada PT. BPRS Hikmah Wakilah Banda Aceh*, 2017, <https://repository.ar-raniry.ac.id/4152/2/Rinaldi.pdf>

Sejarah Bank Syariah Indonesia
https://www.ir-bankbsi.com/corporate_history.html (Online 10 september 2021)

Sejarah BNI Syariah, [Http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah](http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah) (Online 24 Juni 2021)

Spin Off atau Sempalan adalah Organisasi, objek atau entitas baru yang merupakan hasil pemisahan atau pemecahan dari bentuk yang lebih besar. [Http://id.wikipedia.org/wiki/Sempalan](http://id.wikipedia.org/wiki/Sempalan) (Online 24 Juni 2021)