

## **Analisis Proses Pelelangan Jaminan Nasabah Bermasalah Pada Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah**

Muhammad Fadhillah<sup>1\*</sup>, Nuri Aslami<sup>2</sup>  
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara<sup>1,2</sup>

[fadhillahmuhammad25@gmail.com](mailto:fadhillahmuhammad25@gmail.com)\*, [nuriaslami@uinsu.ac.id](mailto:nuriaslami@uinsu.ac.id)

\*Correspondence: [fadhillahmuhammad25@gmail.com](mailto:fadhillahmuhammad25@gmail.com)\*

<https://journal.aira.or.id/mumtaz> | Submission Received : 08-08-2024; Revised : 16-08-2024; Accepted : 30-08-2024; Published : 31-08-2024

### **Abstract**

*The purpose of this study is to determine the effectiveness of the auction process for collateral from problematic customers in financing murabahah contracts at Bank Sumut Syariah. This study is motivated by the many financing problems that arise in Murabahah contracts, where many customers are unable to repay the funds. Furthermore, the Bank takes steps to restructure the financing. However, customers are also unable/unable to implement the restructuring implemented by Bank Sumut Syariah, so the next step is that the Bank will auction the collateral from the Customer because it is considered to have failed to pay in the financing. The data for this study were collected through interviews and observations using qualitative research methodology. The results of this study are in the form of a problematic financing process at Bank Sumut Syariah which starts from the character of the customer himself who does not have good intentions in completing the financing, internal conflicts from customers to uncertain global economic conditions causing the customer's finances to be in poor condition. In addition, there are also actions from customers who postpone the auction by filing a lawsuit in court over the auctioned goods which is a challenge for Bank Sumut Syariah in carrying out the customer collateral auction process.*

**Keywords:** Murabahah Contract , Troubled Financing

### **Abstrak**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui efektivitas proses lelang jaminan nasabah bermasalah dalam pembiayaan akad murabahah bank sumut syariah. Kajian ini dilatarbelakangi oleh banyaknya permasalahan pembiayaan yang

muncul dalam akad Murabahah, dimana banyak nasabah yang tidak mampu membayar kembali dana tersebut. Selanjutnya, Bank melakukan langkah-langkah restrukturisasi pembiayaan. Namun nasabah juga tidak mampu/tidak menyanggupi pelaksanaan restrukturisasi yang diterapkan oleh Bank Sumut Syariah, maka Langkah selanjutnya ialah pihak Bank akan melakukan pelelangan terhadap jaminan dari Nasabah karena dianggap gagal bayar dalam pembiayaan tersebut. Data penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara dan observasi dengan menggunakan metodologi penelitian kualitatif. Hasil dari penelitian ini berupa proses pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah yang dimulai dari karakter nasabah sendiri yang tidak memiliki itikad baik dalam menyelesaikan pembiayaan, konflik internal dari nasabah hingga kondisi ekonomi global yang tidak menentu menyebabkan keuangan nasabah tidak dalam kondisi baik. Disamping itu juga adanya tindakan dari nasabah yang menunda lelang dengan mengajukan gugatan ke pengadilan atas barang yang dilelang menjadi tantangan bagi pihak Bank Sumut Syariah dalam melakukan proses pelelangan jaminan nasabah.

**Kata kunci:** Akad Murabahah, Pembiayaan Bermasalah

## 1. PENDAHULUAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 mendefinisikan bank sebagai bank umum dan bank perkreditan rakyat sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan. Menurut Abdullah, bank adalah komponen lembaga keuangan yang memiliki tujuan intermediasi, yaitu mengumpulkan uang dan memberikannya kepada mereka yang tidak memilikinya (Any Nugroho, 2019). Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 31 tentang perbankan, lembaga yang berfungsi sebagai perantara keuangan antara pihak yang membutuhkan uang dan pihak yang kelebihan dana disebut bank. Tugas utamanya juga memfasilitasi kegiatan lalu lintas pembayaran. (Ismail, 2010)

Sistem operasional bank syariah memanfaatkan skema bagi hasil. Dengan demikian, organisasi keuangan yang terutama menawarkan pembiayaan serta layanan tambahan untuk pembayaran silang dan peredaran uang kepada klien dengan tetap mematuhi norma-norma syariah Islam disebut sebagai bank syariah. Dalam buku Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Aisyah Binti Nur mengutip Rivai dan Arifin yang mengatakan bahwa pembiayaan adalah uang yang diberikan oleh orang lain untuk menunjang investasi yang direncanakan, baik investasi itu dilakukan oleh pihak sendiri maupun oleh lembaga. Dengan demikian, pendanaan adalah sejumlah uang yang perlu digunakan untuk menyelesaikan investasi yang direncanakan. (Aisyah Binti Nur, 2015).

Seorang nasabah perlu memiliki aset yang dapat dijadikan jaminan terhadap bank agar memenuhi syarat untuk meminjam dari bank. Kemampuan debitur untuk melunasi utangnya kepada kreditur dengan cara mengeluarkan barang-barang tertentu yang mempunyai nilai ekonomis agar tidak dapat ditanggung oleh pinjaman yang dijamin oleh kreditur diterjemahkan sebagai “jaminan” dari istilah Belanda “zekerheid” atau “hati-hati”. Sesuai dengan Undang-Undang Perbankan Nomor 14 Tahun 1967, pengertian jaminan diartikan dengan istilah “jaminan” atau “tanggungan”. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

(Tentang Perbankan) menyatakan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan terhadap kemampuan nasabah debitur untuk mengembalikan pembiayaan atau mengembalikannya sesuai peruntukannya. Agunan, di sisi lain, adalah jaminan ekstra yang diberikan nasabah debitur kepada bank agar bank dapat menawarkan fasilitas pembiayaan atau kredit yang sesuai dengan hukum Islam. Jika nasabah tidak mampu membayar kembali pinjamannya, Kashmir mengklaim jaminan tersebut akan dilelang secara resmi kepada publik. Pelanggan akan diberitahu tentang hasil penjualan atau lelang dan apakah hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi hutangnya. Agunan jelas merupakan jaminan moneter dalam bentuk suatu barang yang dapat diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai imbalan atas perjanjian akseptasi utang atau perjanjian lainnya.

**Tabel 1. Total Nasabah yang akan melakukan Pelelangan**

No	Tahun	Jumlah Nasabah Yang Akan Melakukan Pelelangan	Jumlah Nasabah yang Sukses Lelangnya	Harga Limit Total	Total Realisasi Limit yang nasabahnya sukses semua lelangnya
1.	2017	43	0	Rp. 80.718.025.561	Rp. 0
2.	2018	254	38	Rp. 51.245.693.184	Rp. 7.207.902.307
3.	2019	263	49	Rp. 81.633.075.418	Rp. 9.485.506.231
4.	2020	189	2	Rp. 37.062.342.583	Rp. 696.400.000

Berdasarkan data di atas pada tahun 2017 jumlah nasabah yang akan melakukan pelelangan sebanyak 43 dan belum ada yang sukses melakukan pelelangan sehingga dilakukan pengajuan lelang ulang kembali. Pada tahun 2018 ada sebanyak 254 jumlah nasabah yang akan melakukan pelelangan dan yang berhasil sebanyak 38 sehingga ada dan sisanya harus dilakukan pengajuan lelang ulang. Tahun 2019 ada sejumlah 263 nasabah dan nasabah yang sukses dilelang barangnya ada 49. Tahun 2020 ada sebanyak 189 jumlah nasabah yang akan melakukan pelelangan dan hanya ada 2 yang berhasil dari pelelangan tersebut. Data tersebut sesuai dari aturan bank Sumut yang hanya dilelang jika sudah NPF (Non Performing Financing) Kolektibilitas 5.

Peneliti melakukan wawancara kepada salah satu karyawan PT. Bank Sumut Syariah, bertanggung jawab pada bidang P2R (Penyelamatan Pembiayaan dan Restrukturisasi) yang berkaitan dengan penjaminan. Wawancara mengungkapkan fenomena menarik mengenai cara proses penyelesaian masalah yang berfokus pada pelanggan dilakukan melalui pelaksanaan lelang agunan untuk pembiayaan, khususnya di PT. Bank Syariah Sumut. Bank harus terlebih dahulu memastikan bahwa ada pihak yang bersedia membeli agunan jika ingin melelang jaminan tersebut, karena menurut PT. Bank Syariah Sumut, bank tidak bisa mengelola penjaminan seluruhnya. Di sisi lain, intimidasi berupa ancaman yang dilakukan pemilik barang yang akan dilelang seringkali membuat penawar ragu untuk membelinya dari bank. Ketika suatu bank melelang agunan dalam jumlah besar, banyak nasabah bermasalah yang menolak menerima agunan yang ditawarkan oleh bank tersebut, meskipun pelelangannya dilakukan di hadapan pihak yang berwenang. Sebab, proses lelangnya melibatkan banyak pihak. orang diundang, maka bank dengan sendirinya akan menderita kerugian karena biaya

yang harus dikeluarkan lebih besar dari jumlah yang diperoleh dari barang yang akan dijual (Aulia Suhada, 2024).

Selain itu juga jaminan nasabah yang akan dilelang juga mengalami beberapa kendala. Seperti adanya pihak ketiga yang mengaku bahwa jaminan tersebut miliknya dibuktikan dengan surat yang ada, sehingga pihak ketiga ini dengan sengaja mengaku sebagai pemilik jaminan agar lelang ditunda. Hal ini tentu melakukan perlawanan terhadap eksekusi lelang. Lalu pihak ketiga ini menggugat jaminan tersebut ke pengadilan, dan alhasil ketika bank akan melakukan proses pelelangan tidak dapat dilakukan, karena adanya surat pemberitahuan dari pengadilan bahwasanya kepemilikan itu atas nama si penggugat. Disini letak permasalahan akan semakin rumit, Dimana bank harus melakukan pendekatan persuasive dan mencari info mengenai jaminan tersebut dengan mengumpulkan bukti dari penggugat dan nasabah. Bila surat Keputusan Pengadilan belum dicabut maka lelang belum dapat dilaksanakan.

Selain itu juga dalam prosedurnya nasabah tidak kooperatif dalam hal kelengkapan berkas yang akan dilelang dengan dalih berkas sudah hilang atau lupa menyimpan dimana berkas tersebut. dikarenakan bank kurang dalam melakukan sosialisasi terkait adanya kegiatan lelang, Pasalnya, banyaknya nasabah bank yang menunggu penunjukan dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang atau KPKNL membuat eksekusi proses nasabah pada akhirnya di bawah standar. Sehubungan dengan hal tersebut, banyak bank yang gagal menemukan solusi sehingga mengakibatkan kerugian bagi bank. dimana status nasabah tersebut akan masuk ke tahap *Write Off* (hapus buku) dan juga Ketika nasabah masuk kedalam status ini maka bank juga harus membuat CKPN (Cadangan Kerugian Penurunan Nilai) atas nasabah tersebut yang nantinya akan mengurangi laba dari bank tersebut. Tujuan penelitian dilihat dari perspektif ekonomi Islam, kemudian memberikan solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut.

## 2. TINJAUAN LITERATUR

Kegiatan menjual barang kepada publik secara umum atau kegiatan jual beli yang diawali dengan penawaran rendah sampai dengan penawaran tertinggi yang dimana akhirnya akan disepakati dan disetujui oleh kedua belah pihak baik dari pihak yang melelang barang tersebut sampai dengan pihak yang membeli dan setuju dengan harga barang yang dilelang. Dalam hukum Islam lelang (*muzayyadah*) Perundang-undangan tersebut dapat diterima. Menurut Ibnu Abdi Dar yang dikutip dalam kitab *Subulus Salam*, diperbolehkannya menjual suatu barang kepada perorangan dalam suatu lelang jika semua peserta sepakat mengenai harganya. Ibnu Qudamah menceritakan bahwa Ibnu Abdi Dar meriwayatkan bahwa para ulama telah mencapai kesepakatan *ijma'* tentang keabsahan jual beli di lelang, dan bahkan dahulu hal ini sudah menjadi kebiasaan di pasar-pasar umat Islam. Beliau melakukan lelang seperti halnya Umar bin Khattab, sehingga masyarakat mempraktekkan lelang sebagai sarana jual beli.

Meskipun tidak diperbolehkan menawar produk yang ditawarkan orang lain saat membeli atau menjual, namun diperbolehkan jika menawar barang yang ditawarkan orang lain pada saat lelang. At-Thahawi mengemukakan catatan sejarah karya Mujahid, seorang ulama Tabiin dan murid Ibnu Abbas,

الأكثر الثمن يدفع لمن فتباع فيها، المشترون وبتزايد السوق في سلته البائع يعرض أن هو المزادة بيع

Artinya : "*Bai' muzayadah, adalah jual beli dengan jalan pihak penjual menawarkan barang (secara umum) di pasar (tempat lelang), kemudian pihak pembeli berlomba-lomba menawar harganya. Barang dinyatakan terjual untuk pembeli yang mampu menawar dengan harga tertinggi.*" (Majmu'atu al-Muallifin, Mausu'atu Fiqh al-Muamalat, Kuwait: Wazzaratu al-Auqaf, tt., Juz 1, halaman 13)

Jaminan adalah suatu perikatan dimana pihak debitur mempunyai kewajibannya kepada pihak kreditur dalam tanggungan yang telah diberikan. Adapun fungsi dari jaminann adalah sebagai tempat yang melindungi dari keamanan kreditur kepada kepastian pelaksanaan dari debitur. Untuk menjamin agar bank menerima kembali uangnya dalam rangkamenjamin pemulihan kredit, maka hipotek harus digunakan untuk menjamin jaminan atau agunan yang diberikan debitur. Bank Indonesia menyatakan dalam Surat Edaran (SE-BI) No. 4/248/UPPK/PK, tanggal 16 Maret 1972, agar digunakan lembaga gadai dan fidusia terhadap benda bergerak, dan untuk benda tidak bergerak digunakan lembaga penjaminan hipotek dan kredit dengan memperhatikan pada pengikatan lembaga agunan atau agunan. Pengikatan agunan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait, sesuai dengan SE-BI No.23/6/UKU tanggal 28 Februari 1991. Yang dimaksud dengan "ketentuan perundang-undangan" adalah Hukum Positif Indonesia yang memuat peraturan-peraturan yang berasal dari zaman penjajahan. Aturan Peralihan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal II, memberikan landasan hukum.(H. Budi Untung, 2005).

Saat menawarkan murabahah, penjual harus menyatakan harga pokok barang yang dibelinya serta tambahan margin keuntungan. Misalnya, jika si Anu membeli seekor unta seharga 30 dinar dan mengeluarkan biaya sebesar 5 dinar, maka ia harus menyatakan: "Saya menjual unta ini seharga 50 dinar, saya mengambil keuntungan sebesar 15 dinar." Sedangkan pengertian murabahah dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menjelaskan Pasal 19 ayat (1) huruf d. Yang dimaksud dengan "Akad Murabahah" adalah akad untuk membiayai suatu barang dengan cara menegaskan harga pembeliannya kepada pembeli dan pembeli membayar kelebihanannya, sebagaimana tercantum dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut(Sutan Remy Sjahdeini, 2014)

### **3. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif menghasilkan kategori substantif dan hipotesis yang dikemukakannya (Nur Ahmadi, 2016). Untuk menganalisis data kualitatif digunakan teknik analisis data deskriptif. Jenis ini menggambarkan data yang diperoleh secara tepat dan tidak bertujuan untuk menggeneralisasi temuan penelitian. Penelitian ini dilakukan di Bank SUMUT Syariah Medan dengan melakukan wawancara pada divisi P2R (Penyelamatan Pembiayaan dan Restrukturisasi) Bank SUMUT Syariah, kemudian fokus dari objek penelitian pembiayaan bermasalah ini ialah pada Pembiayaan Akad Murabahah dengan teknik pengumpulan data Primer. Data primer adalah data yang dikumpulkan khusus untuk penyelidikan lebih lanjut (Budi Yulianto, Nur Achmadi, 2016). Informasi yang dikumpulkan berasal dari penelitian lapangan yang dilakukan melalui wawancara langsung dengan personel Bank Syariah Sumut Medan pada divisi Financing Rescue. Dalam penelitian ini,

teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan wawancara dan dokumentasi.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### a. Penerapan Kategori-Kategori dalam Pembiayaan Bermasalah di Bank Sumut Syariah Medan

Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah, bank tentunya telah melakukan berbagai pertimbangan dan tindakan kehati-hatian. Ini dilakukan agar kepercayaan yang diberikan kepada nasabah dapat terjaga, serta untuk memastikan bahwa pembiayaan tersebut dapat dikembalikan sesuai dengan kesepakatan waktu yang telah ditentukan. Jika pembiayaan yang diberikan tidak berjalan dengan baik, hal ini dapat menghambat perkembangan bank. Oleh karena itu, diperlukan kehati-hatian yang tinggi saat bank memberikan pinjaman kepada masyarakat.

**Tabel 2. Kolektabilitas Pembiayaan**

Jangka Waktu	Kolektabilitas	Kategori
0	1	Lancar
1-90 Hari	2	Dalam Perhatian
91-120 Hari	3	Kurang Lancar
121 – 180 Hari	4	Diragukan
>180 Hari	5	Macet

Sumber : Tim P2R Bank Sumut Syariah Medan

Berdasarkan wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Aulia Suhada, anggota Tim P2R (Penyelamatan Pembiayaan dan Restrukturisasi) di Bank Sumut Syariah Medan pada 24 Juni 2024, terungkap bahwa Bank Sumut Syariah menerapkan prinsip 5C sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah. Prinsip 5C tersebut meliputi: Character (Karakter Nasabah), Capacity (Kemampuan Nasabah), Capital (Modal Nasabah), Collateral (Jaminan Nasabah), dan Condition of Economic.

“Umumnya nasabah yang bermasalah berdasarkan dari sisi karakter nasabah itu sendiri. Ada nasabah yang melakukan pembiayaan tetapi tidak mau membayar angsuran pembiayaan, selanjutnya ada konflik internal seperti contohnya kalau Usaha UMKM ialah konflik rumah tangga nasabah yang membuat kondisi keuangan usahanya tidak lancar dan atau seperti di Perusahaan berbentuk Badan Usaha yang dimana adanya perpecahan antar direksi yang akan membuat kondisi Perusahaan tersebut pecah Kongsi, sehingga nasabah berdalih tidak mau membayar angsuran pembiayaan. selanjutnya dari sisi kondisi ekonomi global dimana seperti harga Karet global menurun sehingga mempengaruhi kondisi keuangan dari usaha nasabah”. Dan dalam prakteknya kebanyakan nasabah yang akan dilelang akan menunda-nunda proses pelelangan dengan menunda eksekusi dengan menghindari dari petugas pihak bank.

**Tabel 3 Data Kategori Jumlah Debitur Pembiayaan pada Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Medan tahun 2017-2020**

Tahun	Lancar	Dalam Perhatian	Kurang Lancar	Diragukan	Macet
-------	--------	-----------------	---------------	-----------	-------

2017	36	130	200	121	43
2018	41	250	301	127	254
2019	7	35	59	24	263
2020	102	25	12	8	189

Sumber: Tim P2R Bank Sumut Syariah Medan

Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti dengan pihak Bank Sumut Syariah Medan terkait pembiayaan bermasalah, Bapak Aulia menyatakan bahwa di Bank Sumut Syariah Medan, jika nasabah telah masuk kategori ketiga, yaitu kurang lancar, di mana nasabah tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam kurun waktu 90 hingga 120 hari, dan kemudian tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam kurun waktu 120 hingga 180 hari, maka pembiayaan nasabah tersebut dikategorikan sebagai pembiayaan bermasalah.

Selain itu, berdasarkan wawancara lebih lanjut yang dilakukan peneliti dengan Bapak Aulia Suhada, anggota Tim P2R (Penyelamatan Pembiayaan dan Restrukturisasi) pada 24 Juni 2024, terkait dengan proses pelelangan jaminan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah di Bank Sumut Syariah, dijelaskan bahwa:

“Berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Pelaksanaan Lelang nasabah bermasalah yang sudah bisa dilakukan pelelangan yang sudah masuk kategori kolektibilitas 3 yang sudah masuk dalam kategori diragukan terhadap pembayarannya, tetapi dalam hal pelelangan ini di Bank Sumut Syariah nasabah yang akan dilakukan pelelangan ialah yang masuk kategori kolektibilitas 5. Menurut Bapak Aulia Suhada beliau mengatakan bahwa proses pelelangan adalah jalur terakhir yang diambil oleh bank untuk menyelesaikan pembiayaan yang bermasalah, adapun langkah yang diambil oleh Bank Sumut : pada tahap pertama, Melakukan penagihan kepada nasabah, Pihak bank akan melakukan penagihan kepada nasabah secara berkala dengan mengirim SP (Surat Peringatan)1, 2, 3. Kemudian pihak bank akan melakukan restrukturisasi pembiayaan. Bapak Aulia Suhada menjelaskan bahwa restrukturisasi kredit mengacu pada Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2PBI/2005 Pasal 1. Restrukturisasi pembiayaan diberikan kepada debitur yang belum mampu membayar kembali pokok dan/atau bunga pinjaman, namun masih memiliki prospek bisnis yang baik serta diyakini mampu melaksanakan kewajiban setelah restrukturisasi dilakukan. Proses restrukturisasi ini melibatkan musyawarah dengan nasabah untuk menyesuaikan jadwal pembayaran pembiayaan yang akan datang serta pengurangan jumlah angsuran agar arus kas dari kondisi keuangan nasabah dapat berjalan lancar.”

Didalam proses pelelangan tersebut ada dikenakan beberapa biaya dalam pelaksanaan lelang yang akan dibebankan kepada nasabah. Hal ini seperti dijelaskan oleh Bapak Aulia Suhada :

“Adanya biaya pendaftaran, selanjutnya biaya publikasi lelang di media cetak dan selanjutnya ada biaya pajak dari hasil barang lelang yang dijual. Dan itu semua bagi Bank akan menjadi beban biaya lelang karena terlebih dahulu Bank akan menanggung beban biaya tersebut pada saat proses lelang. Selanjutnya setelah barang hasil lelang sudah terjual maka beban biaya

tersebut akan terlebih dahulu dipotong dan sisanya akan masuk ke pembayaran sisa pembiayaan dari nasabah, seandainya dari hasil lelang dan setelah dipotong biaya masih terdapat angsuran pembiayaan menunggak maka akan ditagih kembali.”

Berdasarkan PMK Nomor 213/PMK.06/2020 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, peserta lelang yang telah disahkan sebagai pembeli bertanggung jawab penuh atas segala biaya yang timbul dari transaksi perbankan. Dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah di Bank Sumut Syariah, pendekatan yang digunakan adalah asas kekeluargaan. Sebelum mengambil langkah terakhir, bank terlebih dahulu mencoba berbagai cara lain untuk menyelesaikan masalah ini, seperti melakukan penagihan, musyawarah dengan nasabah, restrukturisasi, dan lelang.

#### **b. Proses Pelelangan Jaminan Pembiayaan Bermasalah Pada Akad Murabahah**

Setiap bank biasanya mengambil beberapa langkah sebelum melaksanakan proses pelelangan, seperti penagihan dan restrukturisasi pembiayaan. Namun, sebelum sampai ke tahap pelelangan, bank akan terlebih dahulu mengirimkan surat peringatan. Jika nasabah tidak merespons, bank akan mengirimkan surat peringatan kedua. Jika dalam waktu satu bulan nasabah masih tidak memberikan tanggapan, surat peringatan ketiga sekaligus surat pra lelang akan dikeluarkan. Bank kemudian memberikan waktu kepada nasabah untuk mencari pembeli sendiri dan menjual agunannya.

Jika tenggat waktu dan surat pra lelang telah berakhir, dan nasabah tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya serta menunjukkan itikad buruk atau melarikan diri, maka Bank Sumut Syariah melalui Tim P2R akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL dengan prosedur berikut:

- 1) Prosedur Proses Lelang Melalui KPKNL:
  - a) Bank Sumut Syariah Medan menugaskan Tim P2R untuk mengurus pelelangan pembiayaan bermasalah.
  - b) Tim P2R akan menyiapkan berkas dan mengajukan permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (HT) ke KPKNL.
  - c) Jika KPKNL menyetujui permohonan lelang, mereka akan mengeluarkan ketetapan lelang yang mencakup:
    - i) Surat pengantar pengurusan SKTP (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).
    - ii) Jadwal lelang (tanggal pelaksanaan lelang).
    - iii) Jadwal pengumuman pertama dan kedua.
  - d) Setelah SKPT dikeluarkan, Tim P2R akan mengajukan SKPT ke BPN setempat untuk objek jaminan yang akan dilelang.
  - e) Tim P2R akan membuat:
    - i) Surat pemberitahuan lelang dan pengosongan agunan kepada debitur.
    - ii) Pengajuan izin biaya untuk iklan dan pelaksanaan lelang.
    - iii) Pengumuman lelang melalui surat kabar.
  - f) Setelah semua administrasi selesai, Tim P2R akan memberitahukan tanggal dan tempat lelang sesuai jadwal dari KPKNL.
  - g) Sebelum lelang, Tim P2R menentukan nilai limit atau harga minimal

- barang yang akan dilelang.
- h) Setiap lelang harus dilaksanakan di hadapan pejabat lelang, jika tidak, pelelangan dianggap tidak sah.
  - i) Lelang dilakukan dengan mencari penawaran tertinggi dari peserta lelang, dan pejabat lelang akan menentukan pemenang.
  - j) Setelah pemenang lelang ditentukan, mereka harus menyetorkan uang jaminan ke rekening yang ditentukan.
- 2) Persyaratan Lelang Melalui KPKNL\*\*:
- Bank Sumut Syariah Medan, sebagai penerima Hak Tanggungan, akan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL jika tidak ada solusi terhadap pembiayaan bermasalah. Persyaratan yang harus dipenuhi meliputi:
- a) Pemberitahuan rekening nominatif penampungan.
  - b) Daftar agunan yang akan dilelang.
  - c) Dokumen pembiayaan, seperti:
    - i) Fotokopi akad pembiayaan.
    - ii) Fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan.
    - iii) Rincian hutang debitur/nasabah.
    - iv) Fotokopi surat peringatan I, II, dan III terakhir.
    - v) Surat pernyataan pimpinan unit operasional yang bertanggung jawab atas pelaksanaan lelang.
    - vi) Dan dokumen terkait lainnya.
- 3) Lelang Melalui Internet:
- Bank Sumut Syariah juga menyediakan opsi lelang online melalui situs web lelang resmi pemerintah. Meski tidak dilakukan secara tatap muka, proses ini memungkinkan penawaran lelang dari jarak jauh dengan syarat tertentu, seperti pendaftaran akun, pengunggahan dokumen, dan penggunaan kode token untuk penawaran. Seluruh proses lelang dilakukan secara online, namun tetap diawasi oleh pejabat lelang sesuai dengan prosedur yang berlaku.

## 5. KESIMPULAN

Pembiayaan bermasalah terdapat 5 kategori yaitu kategori lancar yang kedua kategori dalam perhatian, yang ketiga kategori kurang lancar disinilah mulai muncul pembiayaan bermasalah yang keempat kategori diragukan dan yang terakhir kategori macet disinilah dilakukan berbagai macam cara namun tidak ada solusi sehingga pihak Bank melakukan pelelangan dengan mengajukan permohonan pelelangan kepada kantor KPKNL. Proses pelelangan dilakukan dengan dibentuknya Tim P2R di Bank Sumut Syariah kemudian tim tersebut melakukan penyiapan berkas kepada KPKNL setelah administrasi disetujui maka menentukan jadwal pelelangan hal ini tentu sebelumnya sudah dilakukan penentuan limit harga barang kemudian ditemukan pemenang lelang kemudian pemegang lelang tersebut akan menyetorkan uang jaminan rekening yang sudah ditentukan

## DAFTAR PUSTAKA

- Aisyah Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* Jogakarta: Kalimedia 2015
- Alumni Fakultas Hukum Universitas Indoensia, *Sarjana Hukum Bukan Sekedar Pengacara Dan Hakim*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama 2017
- Andrianto, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori Dan Praktik)* Surabaya: Qiara Media Partner 2019
- Any Nugroho, *Hukum Perbankan Syariah* Yogyakarta: ASWAJA PRESSINDO 2011
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* Jakarta, Kencana, cet 2, 2005
- Ikit, *Akuntansi Penghimpunan Dana Bank Syariah* Yogyakarta: Depublish, 2015
- Ismail, *Manajemen Perbankan* Jakarta : Kencana Media Group 2010
- Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia* Jakarta: Kencana 2017
- Pawito, *Penelitian Kualitatif* Yogyakarta: Lkis Yogyakarta 2007
- Rahmani, Nur Ahmadi Bi *Metodologi Penelitian Ekonomi Medan*: UIN-SU 2016  
Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer Medan*: FEBI UIN-SU PRESS 2018
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* Jakarta: Rineke Cipta 2002
- Sunarji Harahap, *Manajemen Pemasaran Medan*: FEBI UIN-SU PRESS 2016
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* Jakarta, Kencana 2014
- Tuti Anggraini, *Lembaga Keuangan Syariah dan Dinamika Sosial Medan*: FEBI UIN-SU PRESS 2015
- Untung Budi, *Kredit Perbankan Di Indonesia* Yogyakarta Andi 2005
- Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* Jakarta PT Gramedia Pustaka Utama 2012
- Yulianto Nur Achmadi Budi, *Metodelogi Penelitian Bisnis Malang*: Polinema Press, Politeknik Negri Malang 2016