

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISI DATA

1. Gambaran Umum BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

1. Sejarah BNI Syariah

Sejarah berdiri pada tahun 1946, Bank negara Indonesia (BNI) merupakan bank pertama yang didirikan dan dimiliki oleh pemerintah indonesia. Sejalan dengan keputusan penggunaan tahun pendirian sebagai bagian dari identitas perusahaan, nama Bank Negara Indonesia 1946 resmi dipergunakan mulai akhir tahun 1968, dan lebih dikenal sebagai BNI 46.

Perjalanan BNI syariah bermula dari bentuknya unit usaha syariah (UUS) oleh PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk pada 29 April 2000 dengan berlandaskan pada undang-undang No. 10 Tahun 1998. Berawal dari lima kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin, selanjutnya UUS BNI berkembang menjadi 28 kantor cabang dan 31 kantor cabang pembantu.

Corporate Plan UUS BNI tahun 2000 menetapkan bahwa status UUS hanya bersifat temporer dan oleh karena itu akan dilakukan *spin of* pada 2009. Rencana *spin of* terlaksana pada 19 Juni 2010 dengan didirikannya PT Bank BNI Syariah (BNI Syariah atau Bank) sebagai Bank Umum Syariah (BUS) berdasarkan surat keputusan Gubernur Bank Indonesia No.12/41KEP.GBI/2010. Realisasi ini tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya

UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah selain itu, komitmen pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

Nasabah BNI Syariah tentunya juga dapat memanfaatkan jaringan kantor cabang BNI Konvensional (*office channeling*) yang tersebar di lebih dari 1.500 *outlet* diseluruh wilayah Indonesia. Selain itu, BNI Syariah senantiasa meningkatkan pelayanan pada jaringannya demi memberikan kemudahan nasabah sebagai salah satu bentuk peningkatan layanan yang berkelanjutan, BNI Syariah juga senantiasa memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah dengan memastikan bahwa semua produk BNI Syariah dan memenuhi aturan syariah yang berlaku.

Bank BNI Syariah Banjarmasin adalah perusahaan yang bergerak dibidang jasa perbankan syariah. BNI syariah Kantor Cabang Banjarmasin terletak di jalan Ahmad Yani KM. 4,5 No. 385 Banjarmasin bangunan BNI Syariah Cabang Banjarmasin terdiri dari tiga lantai, yaitu lantai dasar terdiri dari ruangan *consumer sales*, ruangan prima nasabah, mushola dan toilet. Lantai dua terdiri dari ruangan *Branch Manager* ruangan *SME Financing*, *operasional manager*, ruangan *customer service* dan toilet. Lantai tiga terdiri dari ruangan operasional, ruangan *General Affair*, ruangan *Consumer Processing*, Mushola, dapur dan dua toilet. Selain itu terdapat pula satu buah anjungan tunai mandiri (ATM) dan satu buah pos penjaga keamanan yang terletak di halaman depan kantor sekarang BNI Syariah

Cabang Banjarmasin memiliki dua cabang pembantu yaitu di Sungai Danau dan Batulicin.

2. Visi dan Misi BNI Syariah

a. Visi BNI Syariah

Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan kerja dan kinerja.

b. Misi BNI Syariah

- 1) Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- 2) Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- 3) Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- 4) Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.

3. Jenis Pembiayaan yang ada pada Bank BNI Syariah

Produk penyaluran dana pada bank BNI Syariah Cabang Banjarmasin yaitu:

a. Pembiayaan Emas iB Hasanah

Merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara pokok setiap bulannya melalui akad murabahah (jual beli).

b. Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun dan

merenovasi rumah, dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.

c. Multijasa iB Hasanah

Multijasa iB Hasanah adalah pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk kebutuhan jasa dengan agunan berupa *fixed asset* atau kendaraan bermotor selama jasa.

d. Multiguna iB Hasanah

Multiguna iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli barang kebutuhan konsumtif dengan agunan berupa barang yang dibiayai (apabila bernilai material) atau *fixed asset* yang ditujukan untuk kalangan profesional dan pegawai aktif yang memiliki sumber pembayaran kembali dari penghasilan tetap.

e. Flexi iB Hasanah

Flexi iB Hasanah adalah pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan suatu perusahaan/lembaga/instansi untuk membeli barang dan penggunaan jasa yang tidak bertentangan dengan Syariah Islam.

f. Talangan Haji iB Hasanah

Talangan Haji iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diajukan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan biaya setoran awal Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) yang ditentukan oleh

Kementrian Agama, untuk mendapatkan nomor seat porsi haji dengan menggunakan akad ijarah.

g. iB Hasanah Card

iB Hasanah Card adalah salah satu produk pembiayaan unggulan dari BNI Syariah yang diterbitkan berdasarkan Fatwa DSN No.54/DSN-MUI/X/2006. iB Hasanah Card merupakan kartu yang berfungsi sebagai kartu pembiayaan yang berdasarkan sistem syariah sebagaimana diatur dalam fatwa.

h. Oto iB Hasanah

Oto iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif murabahah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini, akad yang digunakan pada produk Oto iB Hasanah adalah akad murabahah.

i. Tunas Usaha iB Hasanah

Tunas Usaha iB Hasanah adalah pembiayaan modal kerja atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* dengan prinsip syariah dalam rangka mendukung pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 6 tahun 2007.

j. Wirausaha iB Hasanah

Wirausaha iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan produktif untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan

perundangan yang berlaku, akad yang digunakan yaitu akad murabahah, akad musyarakat dan akad mudharabah.

k. Usaha Kecil iB Hasanah

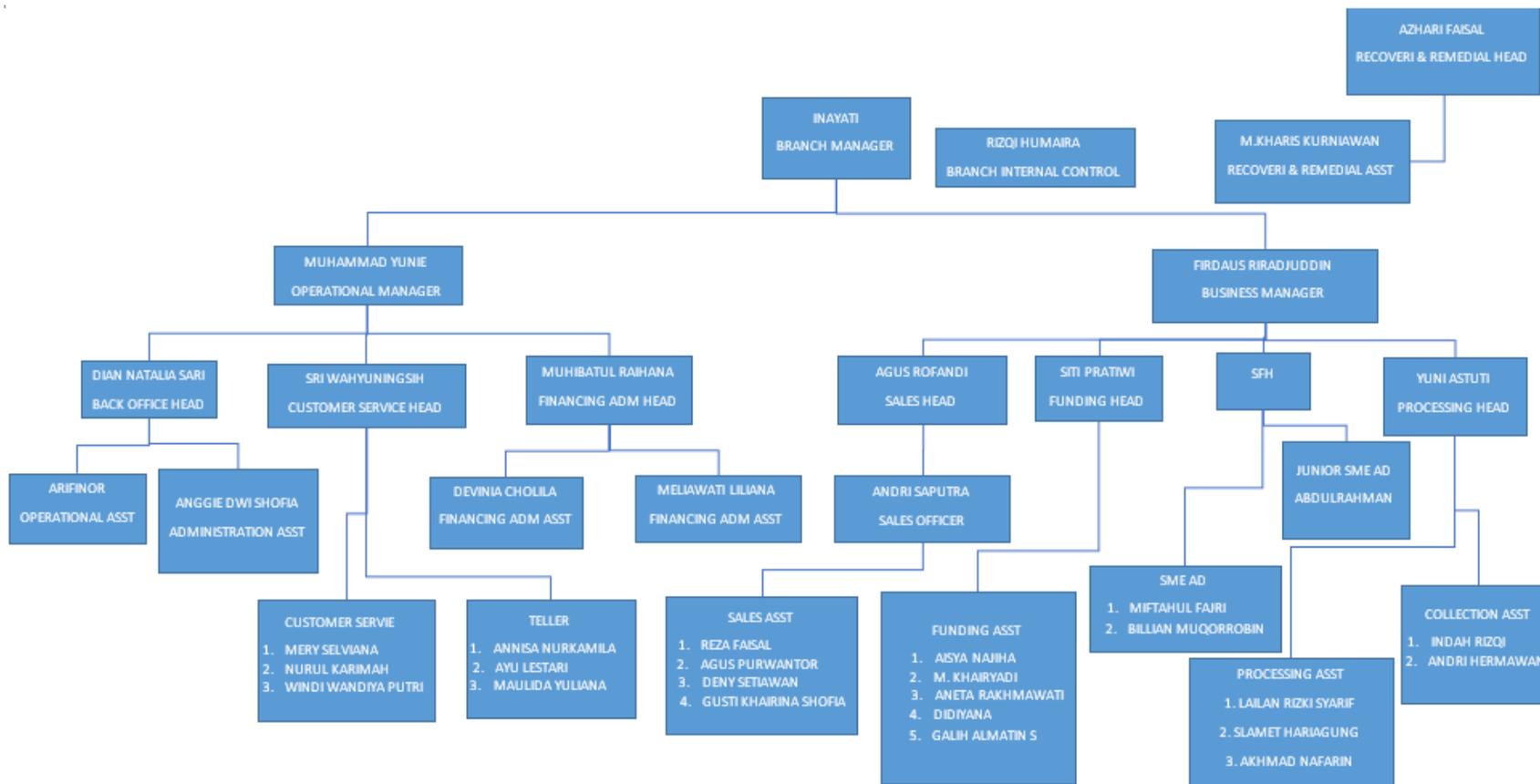
Usaha Kecil iB Hasanah adalah pembiayaan syariah yang digunakan untuk tujuan produktif (modal kerja maupun investasi) kepada pengusaha kecil berdasarkan prinsip pembiayaan syariah. Jenis pembiayaan ini menggunakan akad murabahah, musyarakat atau mudharabah yang diberikan untuk mengembangkan usaha produktif yang feasible guna memenuhi kebutuhan modal usaha atau investasi usaha.

l. Gadai Emas iB Hasanah

Gadai Emas iB Hasanah disebut pembiayaan rahn adalah penyerahan hak penguasa secara fisik atas barang berharga berupa emas (lantakan atau perhiasan beserta aksesorisnya) dari nasabah kepada bank, sebagai agunan atas pembiayaan yang diterima.

m. CCF iB Hasanah

Cash Collateral Financing iB Hasanah adalah pembiayaan yang dijamin dengan cash, yaitu dijamin dengan simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, dan Tabungan yang diterbitkan oleh BNI Syariah, akad yang digunakan adalah akad murabahah.



Gambar 4. 1 Struktur Organisasi PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

(sumber : PT BNI Syariah Kc-Banjarmasin, 2019)

A. Penyajian Data

Berdasarkan hasil riset yang dilakukan penulis dengan cara wawancara langsung, penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan prosedur pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin dari 2 (dua) orang informan, yaitu Manajer BNI, dan *Recovery Remedial Assistant* (RRA), berikut penyajian data yang penulis dapatkan antara lain:

Identitas Informan:

- | | |
|---------------|-------------------------------|
| 1. Nama | : M. Kharis Kurniawan |
| Umur | : 27 Tahun |
| Agama | : Islam |
| Jabatan | : Recovery Remedial Assistant |
| Jenis Kelamin | : Laki-laki |

1. Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

Di unit RR (*Recovery Remedial*) prosedur pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang yaitu langkah-langkah yang akan dilakukan untuk mengelola jaminan agar dapat segera terselesaikan secara lelang hak eksekusi jaminan. Dalam lelang hak eksekusi memiliki beberapa macam-macam lelang hak eksekusi telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan sebagai berikut:

- a. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Lelang non-eksekusi wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undang diharuskan dijual secara lelang.
- c. Lelang eksekusi sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum/badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Pengelolaan merupakan kegiatan merubah sesuatu sehingga menjadi baik berat memiliki nilai-nilai yang tinggi dari semula. Pengelolaan dapat juga diartikan sebagai untuk melakukan segala sesuatu agar lebih sesuai serta cocok dengan kebutuhan sehingga lebih bermanfaat. Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Jadi pengelolaan merupakan ilmu manajemen yang berhubungan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mewujudkan tujuan tertentu yang ingin dicapai.

1. Faktor-faktor Prosedur Pengelolaan, Pengelolaan terlihat menitik beratkan pada dua faktor penting yaitu:
 - a. Pengelolaan sebagai pembangunan yang merubah sesuatu sehingga menjadi baru dan memiliki nilai yang lebih tinggi.
 - b. Pengelolaan sebagai pembaharuan yaitu usaha untuk memelihara sesuatu agar lebih cocok dengan kebutuhan-kebutuhan.

Manajemen pengelolaan adalah hal yang dilakukan oleh para manajer. Manajemen melibatkan aktivitas-aktivitas koordinasi dan pengawasan terhadap pekerjaan orang lain, sehingga pekerjaan tersebut dapat diselesaikan secara efisien dan efektif.

2. Prinsip-prinsip manajemen pengelolaan

- a. Prinsip efisiensi dan efektivitas merupakan bagian dari prinsip-prinsip manajemen. Titik tolak pelaksanaan dalam manajemen dalam organisasi semaksimal mungkin memanfaatkan semua sumber, tenaga, dana dan fasilitas yang ada secara efisien. Fungsi-fungsi manajemen dioperasionalkan dengan mempertimbangkan sarana dan prasarana yang seirama dengan keadaan dan kemampuan organisasi, artinya dengan menghemat biaya dan memperpendek waktu pelaksanaan kegiatan, tetapi memperoleh hasil yang optimal.
- b. Prinsip pengelolaan berdasarkan pada langkah-langkah manajemen yang fungsional, merencanakan, dan mengontrol.
- c. Prinsip utama pengelolaan tugas pengelolaan (manajer) adalah orang yang bertanggung jawab penuh dalam pelaksanaan organisasi, baik secara internal maupun eksternal.

Prosedur pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah sebelum lelang yaitu:

1. Barang jaminan pembiayaan nasabah dalam hal pembiayaan nasabah yang telah menunggak di atas 90 tunggakan atau yang sudah menjadi kelola unit RR (Recovery Remedial/ Kol 3 (diragukan)/ NPF.

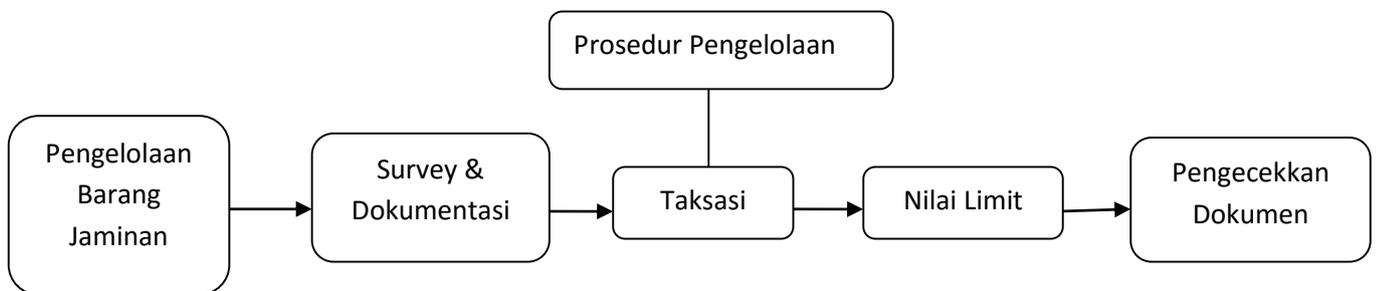
2. Survey dan dokumentasi, pada saat melakukan peninjauan kelengkapan obyek yang dijamin harus ditunjukkan kepada petugas peninjauan. Pada saat melakukan peninjauan petugas harus menggali informasi sebanyak mungkin dari keadaan calon anggota, baik dari segi keadaan geografis tempat tinggalnya, asset yang dimiliki yang dapat digunakan, dan keadaan rumah calon anggota pembiayaan. Selain itu petugas juga melakukan survey lingkungan tempat tinggal anggota, yaitu informasi dari masyarakat sekitar yaitu tetangga ataupun teman dekat calon anggota, tujuannya adalah untuk memastikan bahwa obyek yang dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang ditulis dalam informasi pengajuan permohonan pembiayaan. Dokumentasi adalah sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan sumber-sumber informasi khusus.
3. Taksasi/Penilaian jaminan baik internal bank maupun KJPP/Independen adalah harga jual tanah yang dijadikan patokan nilai jaminan. Penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan:
 - a. Penilaian dan penetapan nilai taksasi objek jaminan kredit bank berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dibebankan hak atas tanah. Berdasarkan penilaian hukum dan penilaian ekonomi atas objek jaminan kredit bank dapat mempertimbangkannya sebagai

jaminan yang berharga, maka perlu ditetapkan nilai taksasinya. Nilai taksasi objek jaminan kredit perlu ditetapkan karena biasanya harga yang dicapai pada saat objek jaminan kredit dieksekusi sering lebih rendah dari harga pasar.

b. Fungsi jaminan kredit dalam pemberian kredit perbankan adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan kembali walaupun cara mengeksekusi jaminan kredit apabila debitur wanprestasi atau pailit.

4. Pengusulan nilai Limit harga jual agunan

5. Pengecekan dokumen berharga berupa dokumen kepemilikan dan pengikatan untuk persyaratan permohonan lelang di KPKNL



Gambar 4. 2 Struktur Prosedur Pengelolaan

2. Kendala-kendala yang ada dalam Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

Kendala-kendala dan solusi dalam menghadapi dalam prosedur pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah. Pada umumnya tidak semua

pelaksanaan pelelangan barang jaminan berjalan sebagaimana mestinya, namun dalam pelaksanaan tersebut mengalami berbagai kendala-kendala. Kendala tersebut bisa berkaitan dengan nasabah dan benda jaminan. Kendala-kendala dalam pelaksanaan pelelangan barang jaminan oleh Salim SH dibagi menjadi 8 kendala, yakni:

- a. Peminat lelang tidak ada.
- b. Benda jaminan milik pihak ketiga.
- c. Barang jaminan belum didaftarkan.
- d. Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur.
- e. Kurang iktikad baik dari debitur.
- f. Pemotongan gaji oleh bendahara gaji tidak disetorkan kepada bank.
- g. Pemecatan PNS.
- h. Pegawai Negeri Sipil pindah tugas.

Pada poin (f) hingga (h), 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.

Adapun kendala-kendala yang sering terjadi antara:

- 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.

2. Nama : M. Yunie
Agama : Islam
Jabatan : Operational Manager
Jenis Kelamin : Laki-laki

Yang perlu diperhatikan dalam pengelolaan barang jaminan pembiayaan bermasalah yaitu:

1. Kondisi barang jaminan, sebelum nasabah menyerahkan barang jaminannya maka pihak bank akan mengecek kondisi barang tersebut dalam kondisi baik atau tidak karena bila terjadi kerusakan terhadap barang tersebut maka pihak yang akan menerima barang akan menurunkan jumlah pinjaman yang diberikan atau meminta jaminan yang lain untuk dijaminkan.

2. Tingkat *Marketbilitas*/lokasi barang jaminan adalah barang atau benda tersebut dapat dan mudah dijual dipasar bebas.
3. Nilai pasar barang jaminan yang menarik calon peminat, nilai pasar adalah *market value* yaitu harga barang atau surat berharga yang diindikasikan oleh penawaran pasar, yaitu harga yang tambahan barangnya dapat dijual atau dibeli; pada suatu saat, nilai pasar suatu surat berharga ditentukan oleh nilai penjualan terakhir; untuk surat-surat berharga yang tidak aktif, saat tidak ada penawaran, yang digunakan ialah harga penawaran terkahir; untuk surat berharga yang tidak terdaftar dibursa, nilai pasar ditentukan oleh penjualan terakhir atau ditentukan oleh lembaga penilaian; nilai pasar secara terus-menerus berfluktuasi ketika ada berita-berita hangat dan akan sering berubah sepanjang hari.
4. Dokumen legalitas agunan dan pengikatan agunan
 - a. Dokumen legalitas, berkaitan dengan dokumen yang membuktikan dan mendukung keabsahan jaminan
 - b. Pengikatan agunan, untuk menghindari kelemahan hukum penguasaan jaminan, benda atau barang yang akan diagunkan segera diikat melalui suatu lembaga jaminan yang berlaku. Tujuan pengikatan agunan:
 - 1) Untuk mengamankan pemberian kredit dari risiko yang mungkin akan terjadi.
 - 2) Untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada pemberi kredit (*multifinance*) guna mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila nasabah wanprestasi.

- 3) Untuk mendorong nasabah melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, tanpa harus kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan *multifinance* (perusahaan pembiayaan).

Setelah penandatanganan perjanjian pembiayaan dilakukan, bank akan mendapatkan dokumen agunan untuk melakukan pengikatan. Dokumentasi atau pengikatan aguna harus lengkap/sepurna agar tidak menimbulkan masalah yang tidak dikehendaki. Untuk mengamankan agunan dan memperkecil risiko pembiayaan meng-cover atau menutup agunan pembiayaan dengan asuransi.

B. Analisis Data

1. Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah

Sebelum Lelang pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

Secara umum pengelolaan merupakan kegiatan merubah sesuatu sehingga menjadi baik berat memiliki nilai-nilai yang tinggi dari semula. Pengelolaan dapat juga diartikan sebagai untuk melakukan segala sesuatu agar lebih sesuai serta cocok dengan kebutuhan sehingga lebih bermanfaat. Pengelolaan merupakan istilah yang dipakai dalam ilmu manajemen. Jadi pengelolaan merupakan ilmu manajemen yang berhubungan dengan proses mengurus dan menangani sesuatu untuk mewujudkan tujuan tertentu yang ingin dicapai.

Sesuai pengertian diatas yaitu bahwasanya pengelolaan adalah suatu peranan penting dalam manajemen yang tidak dapat di pisah. Manajemen pengelolaan adalah hal yang dilakukan oleh para manajer. Manajemen melibatkan

aktivitas-aktivitas koordinasi dan pengawasan terhadap pekerjaan orang lain, sehingga pekerjaan tersebut dapat diselesaikan secara efisien dan efektif.

Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan.” Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

- a. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan;
- b. Jaminan benda tak berwujud, yaitu rekening tabungan, yang dibekukan seperti deposito, surat berharga seperti obligasi dan saham; dan (Rinaldi, 2017)
- c. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. (HS, 2007, hlm. 21–22)

Konsep ini menjelaskan bahwa manajemen adalah suatu pencapaian tujuan yang diinginkan untuk mengetahui bagaimana konsep pengelolaan yang baik dan benar maka dari itu manajemen adalah bagian dari pengelolaan yang tidak dapat dipisahkan seperti itu juga manajemen risiko. Sedangkan yang dibahas oleh penulis adalah prosedur pengelolaan, prosedur artinya tahapan atau langkah-langkah dalam pengelolaan yaitu juga bagian dari manajemen itu sendiri.

2. Kendala-kendala yang ada dalam Prosedur Pengelolaan Barang Jaminan Pembiayaan Bermasalah Sebelum Lelang pada PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin

Pada umumnya tidak semua pelaksanaan pelelangan barang jaminan berjalan sebagaimana mestinya, namun dalam pelaksanaan tersebut mengalami berbagai kendala-kendala. Kendala tersebut bisa berkaitan dengan nasabah dan benda jaminan yang ada di PT BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Adapun kendala-kendala yang sering terjadi antara:

- 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. Legalitas agunan masih dalam proses penyelesaian balik nama dan pengikatan hak tanggungan di BPN oleh notaris rekanan.

Sedangkan dari teori yang di kemukakan oleh Salim SH dibagi menjadi 8 kendala, yakni:

- a. Peminat lelang tidak ada.
- b. Benda jaminan milik pihak ketiga.
- c. Barang jaminan belum didaftarkan.
- d. Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur.
- e. Kurang iktikad baik dari debitur.

- f. Pemotongan gaji oleh bendahara gaji tidak disetorkan kepada bank.
- g. Pemecatan PNS.
- h. Pegawai Negeri Sipil pindah tugas.

Pada poin (f) hingga (h), 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.

Kendala-kendala dalam pelaksanaan pelelangan barang jaminan yang ada dipaparkan secara teori dan dilapangan tidak berbeda dengan hasil wawancara dengan pihak BNI Syariah Kantor Cabang Banjarmasin.

Untuk meminimalisir hal-hal yang dapat merugikan bank, maka BNI Syariah telah melakukan beberapa hal seperti:

1. Dilakukan pendekatan dengan nasabah atau pihak ketiga yang menempati jaminan.
2. Menyampaikan pemberitahuan proses lelang secara tertulis.
3. Melalui jalur hukum

Sebelum jaminan didaftarkan ketempat lelang biasanya bank mempunyai cara yaitu Restrukturisasi istilah dalam perbankan membuat pembiayaan tersebut bisa jalan lagi apakah dengan reschedule (jangka waktu diperpanjang) atau angsurannya diperkecil tetapi jumlah sisa pokoknya tetap hanya saja ada kenaikan

setiap tahunnya dan akhirnya tetap sisa tunggaknya tetapi diawal-awalnya nasabah bisa bayar.