

BAB IV

PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Profil BTN Syariah

1. Latar Belakang

BTN Syariah merupakan *Strategic Bussiness Unit (SBU)* dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta.

Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank, serta melaksanakan hasil RUPS tahun 2004.

2. Tujuan Pendirian

- a. Untuk memenuhi kebutuhan Bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah.
- b. Mendukung pencapaian sasaran laba usaha Bank.
- c. Meningkatkan ketahanan Bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha.
- d. Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

3. Perkembangan Jaringan

Jaringan UUS Bank BTN telah memiliki jaringan yang tersebar di seluruh Indonesia dengan rincian sebagai berikut :

- Kantor Cabang Syariah = 22 unit
- Kantor Cabang Pembantu Syariah = 21 unit
- Kantor Kas Syariah = 7 unit
- Kantor Layanan Syariah = 240 unit

4. Visi dan Misi

Visi dan misi BTN Syariah sejalan dengan visi Bank BTN yang merupakan *strategic business unit* dengan peran untuk meningkatkan pelayanan dan pangsa pasar sehingga Bank BTN tumbuh dan berkembang di masa yang akan datang. BTN Syariah juga sebagai pelengkap dari bisnis perbankan di mana secara konvensional tidak dapat terlayani.

a. Visi

“Menjadi *strategic business unit* BTN yang sehat dan terkemuka dalam penyediaan jasa keuangan syariah dan mengutamakan kemaslahatan bersama.”

b. Misi

- 1) Mendukung pencapaian sasaran laba usaha BTN
- 2) Memberikan pelayanan jasa keuangan syariah yang unggul dalam pembiayaan perumahan dan produk serta jasa keuangan syariah terkait

sehingga dapat memberikan kepuasan bagi nasabah dan memperoleh pangsa pasar yang diharapkan.

- 3) Melaksanakan manajemen perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah. sehingga dapat meningkatkan ketahanan BTN dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha serta meningkatkan *shareholders value*.
- 4) Memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap *stakeholders* serta memberikan ketentraman pada karyawan dan nasabah.

5. Produk

a. *Funding*

- 1) Giro BTN iB
- 2) Giro BTN Investa iB
- 3) Tabungan BTN Batara iB
- 4) Tabungan BTN Prima iB
- 5) Tabungan BTN Haji iB
- 6) Deposito BTN iB
- 7) Tabunganku iB

b. *Financing*

- 1) KPR BTN Platinum iB
- 2) KPR BTN Indent iB
- 3) Pembiayaan Kendaraan Bermotor BTN iB
- 4) Pembiayaan Modal Kerja BTN iB

- 5) Pembiayaan Konstruksi BTN iB
- 6) Pembiayaan Investasi BTN iB
- 7) Tunas Emas BTN iB
- 8) Pembiayaan Bangun Rumah BTN iB
- 9) KPR BTN Sejahtera iB (FLPP)
- 10) Multimanfaat BTN iB
- 11) Multijasa BTN iB
- 12) Talangan Haji BTN iB

c. *Services*

- 1) SMS Banking
- 2) Internet Banking
- 3) Kartu Debit Syariah

B. Penyajian Data

Bank Syariah sebagai sebuah lembaga bisnis atau komersial, maka sudah tentu setiap operasional yang dijalankan harus memperhatikan orientasi awal yakni tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Agar tujuan tersebut dapat tercapai, maka perlu adanya bentuk pengaplikasian manajemen dalam berbagai operasional yang dijalankan. Dengan adanya manajemen, maka proses dalam mencapai tujuan yang telah direncanakan akan berjalan secara efektif dan efisien.

Bank Syariah sebagai lembaga intermediasi, maka dalam operasional bisnisnya menawarkan *financing product* atau produk pembiayaan. Dengan menghimpun dana dari nasabah baik dari produk tabungan, giro, maupun

deposito, bank selanjutnya menyalurkan dana tersebut dalam produk pembiayaan. Sebagai pengaplikasian prinsip *prudential banking*, maka dalam praktiknya bank perlu menetapkan keberadaan barang jaminan dalam pembiayaan yang dilaksanakan. Dengan adanya barang jaminan tersebut, hal ini termasuk dalam bentuk analisis aspek *collateral*. Keberadaan barang jaminan menjadi upaya preventif dan langkah pengelolaan resiko pembiayaan yang dapat terjadi, yakni tidak dibayarnya angsuran oleh nasabah pembiayaan. Memperhatikan hal tersebut, seandainya terjadi kasus nasabah yang tidak mampu melunasi angsuran pembiayaannya, maka bank dapat mengeksekusi barang jaminan tersebut melalui lelang. Supaya proses pengeksekusian barang jaminan melalui lelang dapat berjalan lancar secara efektif dan efisien, maka perlu adanya aktivitas manajemen pengeksekusian barang jaminan melalui lelang yang diterapkan

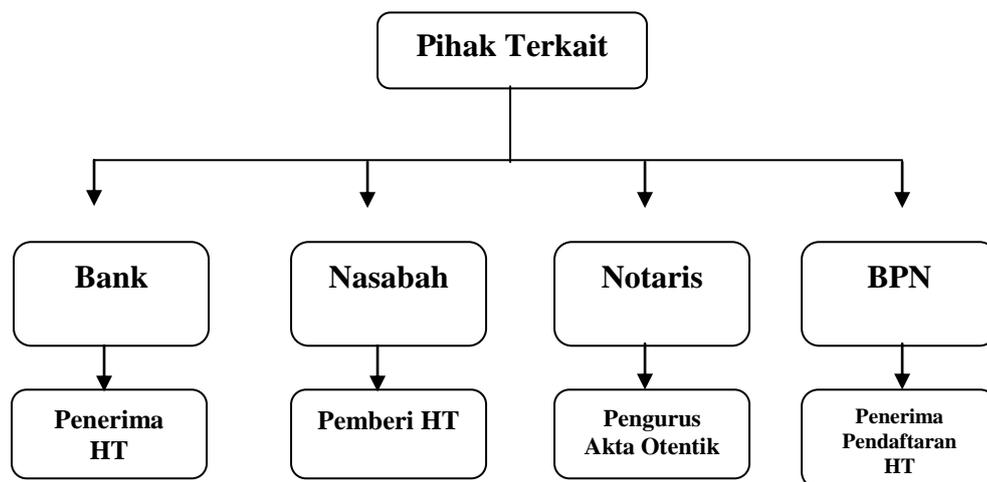
1. Manajemen Pengeksekusian Barang Jaminan Melalui Lelang

BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dalam produk pembiayaan yang ditawarkan lebih cenderung difokuskan pada produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Namun selain rumah, ada juga nasabah yang mengambil pembiayaan motor dan mobil, akan tetapi tidak menjadi fokus utama bagi BTN Syariah dan transaksi tersebut memang jarang dilakukan. Pembiayaan pada BTN Syariah yang menjadi jaminan adalah objek pembiayaan itu sendiri. Pembiayaan rumah oleh nasabah, maka pengikatan jaminan yang diterapkan adalah berbentuk hak tanggungan. Jika pembiayaan motor maupun mobil, maka akan diikat secara jaminan fidusia. Pada praktiknya objek pembiayaan yang sampai pada tahap

eksekusi adalah rumah, sedangkan untuk pembiayaan motor maupun mobil tidak pernah sampai pada bentuk pengeksekusian.¹

Ketika nasabah mengambil pembiayaan KPR, maka saat proses administrasi, sertifikat rumah yang pada awalnya atas nama pengembang (*developer*) dibalik nama menjadi nama nasabah. Proses ini dilakukan langsung oleh notaris yang memang sudah menjalin relasi dengan BTN Syariah yang dilaksanakan di kantor BTN Syariah. Maka dari itu, proses ini melibatkan tiga pihak, yakni nasabah, notaris, dan pihak BTN Syariah. kemudian untuk pengikatan barang jaminan bertambah satu pihak lagi, yakni Badan Pertanahan Nasional (BPN), dikarenakan pengikatan barang jaminan secara hak tanggungan dilakukan dengan mendaftarkannya ke BPN.²

Gambar 4.1 Pihak-pihak Terkait Pengikatan/Pengambilalihan Barang Jaminan di BTN Syariah



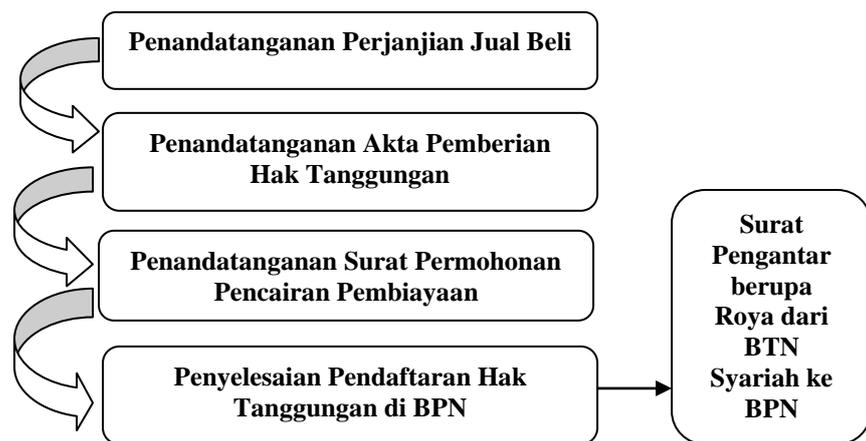
Sumber: BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin (Data diolah)

¹Sheandy El Faezaldo, *Collection Staff, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 18 April 2016.

²Ahmad Basuni, *Financing Administration Staff, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 18 April 2016.

Sertifikat rumah selama pembiayaan berlangsung dipegang oleh pihak BTN Syariah. Selain itu, sertifikat rumah tersebut dipasangkan hak tanggungan. Dengan begitu terdapat dua sertifikat yang dipegang oleh BTN Syariah, yakni sertifikat rumah dan sertifikat pengikatan atau pemasangan hak tanggungan. Jadi, selama rumah tersebut masih dalam transaksi atau belum lunas, maka kedua sertifikat tersebut masih dalam penguasaan BTN Syariah, dan juga selama masih diikat dengan hak tanggungan, maka rumah tersebut tidak dapat dijual oleh nasabah. Selanjutnya jika nasabah telah melakukan pelunasan pembiayaan, maka nasabah perlu melepas hak tanggungan dengan cara melakukan pelepasan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan sebelumnya telah diserahkan surat pengantar atau roya dari BTN Syariah.³

Gambar 4.2 Jalur Pengikatan/Pengambilalihan Barang Jaminan



Ketika Pembiayaan lunas

Sumber: BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin (Data diolah)

Selain pembiayaan KPR, BTN Syariah juga menawarkan pembiayaan rumah dalam bentuk pembiayaan Swagriya BTN iB, yakni pembiayaan yang

³*Ibid.*

diberikan kepada nasabah yang telah memiliki tanah sendiri dan telah membangun 30% dari rumah seutuhnya. Jadi BTN Syariah dalam pembiayaan Swagriya BTN iB hanya membiayai bangunan rumah yang sebelumnya telah dibangun 30 % dari rumah seutuhnya. Jadi dalam pembiayaan ini tidak melibatkan pihak pengembang. Barang jaminan dalam pembiayaan ini tetap adalah objek pembiayaan yang diikat secara hak tanggungan. Dalam pembiayaan Swagriya BTN iB kemungkinan kecil akan terjadi eksekusi, dikarenakan tanah adalah milik nasabah sendiri, sedangkan pembiayaan yang dilakukan BTN Syariah hanya sebatas rumah yang sebelumnya telah dibangun 30% dari rumah seutuhnya. Dengan demikian pada pembiayaan ini belum pernah sampai pada tahap eksekusi.⁴

Pada jenis pembiayaan produktif, maka BTN Syariah menawarkan pembiayaan KPR Yasa Griya iB. Pembiayaan ini diberikan kepada para pengembang (*developer*). Jaminan yang diberikan oleh pengembang adalah proyek yang sedang dijalankan berupa wilayah yang akan dijadikan perumahan. Seandainya nominal pembiayaan melebihi nilai objek pembiayaan, atau objek pembiayaan tidak cukup meng-*cover* nominal pembiayaan yang diambil, maka pengembang harus memberikan jaminan tambahan untuk mencukupinya.⁵

⁴*Ibid.*

⁵*Ibid*

Tabel 4.1 Pengeksekusian Barang Jaminan Melalui Lelang di BTN Syariah

Jenis Pembiayaan	Pengeksekusian Melalui Lelang
Pembiayaan KPR (biasa)	Pernah
Pembiayaan Swagriya	Belum Pernah
Pembiayaan Yasa Griya	Belum Pernah
Pembiayaan Mobil maupun Motor	Belum Pernah

Sumber: BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin (Data diolah)

Saat nasabah menunggak pembayaran angsurannya, bukan berarti pengeksekusian barang jaminan melalui lelang langsung dilaksanakan. Dikarenakan perlu proses dengan berbagai pertimbangan hingga tiba pada tahap pengeksekusian barang jaminan melalui lelang. Ada berbagai hal yang dilakukan BTN Syariah dalam prosedur tersebut.

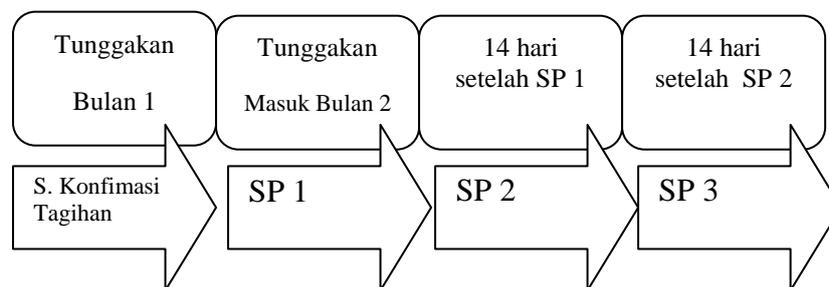
BTN Syariah terlebih dahulu mengidentifikasi nasabah yang menunggak pembayaran angsuran, bisa melalui telpon, sms, maupun kunjungan langsung. Nasabah dibina agar bisa kembali membayar angsuran dengan sebelumnya dicari tahu permasalahan dan penyebab atau alasan tidak dapat membayar angsuran. BTN Syariah saat ini terjadi maka dapat melakukan restrukturisasi pembiayaan atau penyesuaian angsuran agar nasabah dapat kembali membayar angsurannya.⁶

Pada saat nasabah menunda pembayaran masih dalam bulan pertama, maka BTN Syariah akan memberikan surat konfirmasi atau surat teguran tertulis kepada nasabah. Saat nasabah masih belum membayar juga biarpun sudah dibina

⁶Sheandy El Faezaldo, *loc. cit.*

hingga berjalan bulan kedua, maka akan dikeluarkan Surat Peringatan (SP) 1 oleh BTN Syariah. berjarak 14 hari berikutnya akan keluar SP 2, kemudian minimal 14 hari berikutnya lagi maka akan keluar SP 3. Dengan keluarnya SP 3, hal ini menjadi persyaratan akan dilaksanakannya lelang barang jaminan selain syarat bahwa nasabah memang sudah pasrah memang tidak mampu lagi melunasi angsurannya.⁷

Gambar 4.3 Proses Pengeluaran Surat Kepada Nasabah Penunggak Angsuran



Sumber: BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin (Data diolah)

Selanjutnya BTN Syariah akan mengurus kelengkapan berkas untuk pengajuan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) seperti Sertifikat Hak Tanggungan (HT), Izin Mendirikan Bangunan (IMB), *appraisal* agunan dan berkas kelengkapan lainnya yang sudah dipersyaratkan oleh KPKNL. Ketika pengajuan telah dilakukan dan berkas tidak lengkap, maka KPKNL dapat memberikan surat konfirmasi untuk melengkapi berkas yang diperlukan. Setelah berkas diproses, maka KPKNL akan mengeluarkan jadwal lelang. BTN Syariah diwajibkan melakukan pengumuman untuk mengumpulkan peminat lelang minimal 10 hari sebelum dilaksanakannya lelang atau H-10

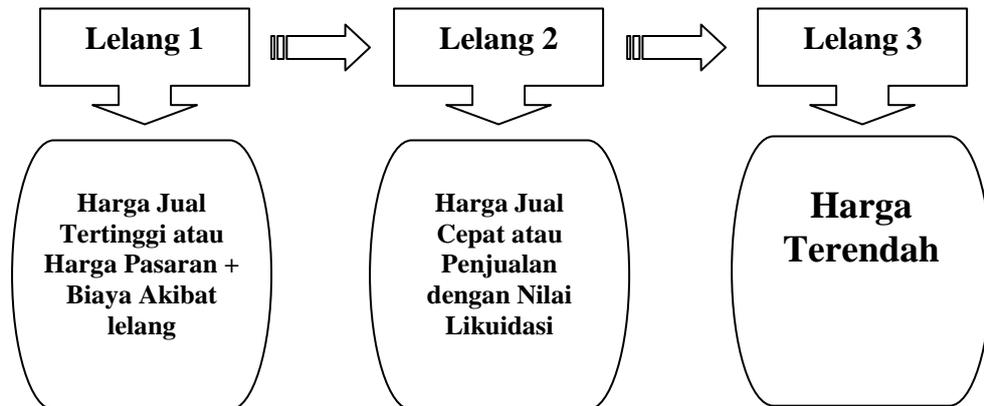
⁷*Ibid.*

melalui media masa yang dipersyaratkan oleh KPKNL dan boleh ditambah dengan media lain seperti spanduk yang ditempatkan BTN Syariah di depan halaman kantor. Para peminat barang jaminan yang dilelang diwajibkan untuk terlebih dahulu sebelum dilaksanakannya lelang harus menyetorkan uang sebesar 30 % dari harga limit barang jaminan yang akan dilelang dengan disetorkan ke rekening KPKNL di Bank BRI.⁸

Pelelangan melalui KPKNL dapat dilakukan via *online* maupun ditempat secara langsung. Dalam hal ini BTN Syariah melalui KPKNL melaksanakan pelelangan secara langsung di tempat yakni di BTN Syariah sendiri. Bentuk penawaran lelang yang dilaksanakan oleh BTN Syariah berbentuk lelang terbuka atau penawaran langsung. Sebenarnya BTN Syariah bisa juga melakukan pelelangan melalui Balai Lelang Swasta yang kemudian Balai Lelang Swasta meneruskan mengurus ke KPKNL, namun sampai saat ini BTN Syariah langsung mengurus ke KPKNL tanpa melalui Balai Lelang Swasta. Pelelangan dapat dilakukan sebanyak tiga kali, jika lelang pertama dan kedua barang tidak terjual. Lelang pertama adalah lelang barang jaminan dengan penjualan harga tertinggi atau harga pasaran ditambah biaya yang timbul akibat lelang seperti biaya iklan dan *appraisal* agunan. Lelang kedua adalah lelang dengan nilai likuidasi atau harga jual cepat. Lelang ketiga adalah lelang dengan harga yang dipatok pling tidak cukup untuk melunasi sisa hutang nasabah.

⁸*Ibid.*

Gambar 4.4 Harga dalam Pelelangan Barang Jaminan



Sumber: BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin (Data diolah)

Berakhirnya pelelangan akan ditandai dengan dikeluarkannya risalah lelang oleh KPKNL baik ketika terjual ataupun tidak yang diserahkan kepada BTN Syariah. dan terdapat bea lelang yang harus dikeluarkan baik oleh BTN Syariah maupun pembeli barang jaminan yang diserahkan kepada KPKNL.⁹

Data-data pelelangan barang jaminan baik dari segi identitas nasabah, harga jual barang jaminan, waktu pelaksanaan lelang, dan lain sebagainya menjadi data rahasia BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin yang hanya bisa diakses oleh pihak internal BTN Syariah Kantor Cabang Banjarmasin tanpa bisa diberikan pihak eksternal.

⁹*Ibid.*

2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam Pengeksekusian Barang Jaminan Melalui Lelang

BTN Syariah setelah mengajukan lelang kepada KPKNL, biasanya terkendala pada jadwal lelang yang sulit diprediksi. BTN Syariah memiliki target dalam hal meraih *profit*, dengan begitu agak terkendala dengan jadwal lelang yang sulit diprediksi kapan dikeluarkannya oleh KPKNL bahkan bisa sampai dua atau tiga bulan jadwal akan keluar. BTN Syariah selain melalui media masa yakni Koran juga melakukan pengiklanan lelang melalui spanduk.¹⁰

Pelelangan tidak menjamin terjualnya barang, maka dari itu dilakukan lelang satu, dua, dan tiga. Lelang satu biasanya penawaran tidak terlalu kompetitif, dikarenakan harga yang masih tinggi, namun tidak menutup kemungkinan akan terjual. Biasanya untuk pembeli yang memang sudah mengincar barang jaminan tersebut dan sudah sejak awal tertarik maka akan bisa terjual. Pada lelang kedua penjualan dengan nilai likuidasi atau harga jual cepat yang memang sudah dilakukan penilaian atau perhitungan sejak awal adanya harga jual cepat sebagai antisipasi jika barang tidak terjual pada lelang pertama. Pada lelang ketiga penjualan dengan harga paling tidak bisa melunasi sisa angsuran nasabah yakni dengan harga terendah jika pada lelang kedua barang jaminan masih belum terjual.¹¹

Nasabah pemilik barang jaminan bisa saja tidak rela barang jaminannya dilelang, misalkan terdapat prosedur BTN Syariah yang ternyata tidak sesuai

¹⁰*Ibid.*

¹¹*Ibid.*

aturan, nasabah bisa melakukan protes. Namun selama ini BTN Syariah menjalankan prosedur dengan jelas dan transparan, pada perjanjian awalpun telah dicantumkan klausul lelang jika terjadi pembiayaan bermasalah. Hal ini berarti sudah diperjanjikan sejak awal.¹²

BTN Syariah menjadikan objek pembiayaan sebagai barang jaminan dan dalam hal ini adalah rumah yang dibiayai. Rumah tersebut akan dieksekusi dengan cara dilelang jika persyaratannya terpenuhi dan nasabah memang tidak mampu lagi melunasi angsurannya. objek jaminan berupa objek pembiayaan berupa rumah dapat dijual melalui proses lelang, berbeda halnya dengan nasabah yang menjadikan SK PNS sebagai barang jaminan. SK tidak dapat diperjualbelikan atau dicairkan berbentuk uang. Biasanya kalau bank menerapkan SK PNS sebagai barang jaminan itu hanya sebagai formalitas penjaminan. Dikarenakan dengan SK, memang setiap bulan gaji PNS yang menjadi nasabah pembiayaan akan otomatis dipotong untuk membayar angsuran. Misalkan gaji PNS diterima di Bank A, dan perlu membayar angsuran di Bank B yang disana telah menjaminkan SK, maka telah dijalin koordinasi sebelumnya untuk ditransfer gaji yang ada di Bank A ke Bank B sebagai pembayaran angsuran. Namun hal ini beresiko dalam arti dapat terjadi berbagai masalah dalam penjaminan bentuk ini. Misalkan pembayaran jatuh tempo tanggal 28, dan gaji masuk tanggal 26, maka nasabah bisa langsung melakukan penarikan sebelum jatuh tempo pembayaran, sehingga bank tidak dapat menerima pembayaran dan akhirnya

¹²*Ibid.*

tertunggaklah angsuran. Memperhatikan ini, maka BTN Syariah tidak menjadikan SK PNS sebagai barang jaminan.¹³

C. Analisis Data

Jaminan berwujud (*materiil*) seperti barang jaminan, menurut penjelasan pasal 8 ayat (1) UU Perbankan dapat diikat dengan Hak Tanggungan, Hipotik, Fidusia, atau Gadai.¹⁴ Pengikatan barang jaminan dapat dilakukan melalui gadai, fidusia, hipotik, dan hak tanggungan sesuai penerapan bentuk jaminan yang dipilih. Hal tersebut tergantung dengan kebijakan setiap lembaga yang melaksanakan penerapan barang jaminan, termasuk dalam hal ini Bank Syariah. Untuk penerapan barang jaminan yang ada di BTN Syariah adalah berbentuk Hak Tanggungan dan Fidusia. Sedangkan pengikatan secara gadai dan hipotik tidak diterapkan BTN Syariah.

Pengikatan secara hak tanggungan terdapat pada pembiayaan rumah, sedangkan jaminan fidusia terdapat pada pembiayaan motor maupun mobil. Dikarenakan pembiayaan yang menjadi prioritas dan fokus BTN Syariah adalah pembiayaan perumahan, maka pengikatan yang sering dilakukan adalah hak tanggungan, sedangkan jaminan fidusia jarang dilakukan. Selain itu pengekseskuan barang jaminan yang pernah dilaksanakan di BTN Syariah adalah rumah yang diikat dengan hak tanggungan, untuk jaminan berbentuk mobil

¹³Ahmad Basuni, *Financing Administration Staff, Wawancara Pribadi*, Banjarmasin, 18 April 2016.

¹⁴Fathurrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: SInar Grafika, 2012), hlm. 48.

maupun motor yang diikat dengan jaminan fidusia, belum pernah sampai pada tahap pengeksekusian melalui lelang.

1. Manajemen Pengeksekusian Barang Jaminan Melalui Lelang

Menurut Muhammad bahwa pada prinsipnya barang jaminan atau agunan yang diambil alih pihak bank adalah untuk mengurangi resiko penyaluran dana yang bermasalah. Guna mengurangi resiko tersebut pihak bank harus menetapkan tata cara pengambilalihan jaminan dan pelepasannya agar tidak timbul permasalahan dikemudian hari.¹⁵

Dengan demikian, manajemen pengeksekusian barang jaminan melalui lelang dalam pembiayaan bermasalah dapat dibagi menjadi dua tahap, yakni bentuk manajemen dalam tahap pengikatan/pengambilalihan barang jaminan dan tahap pelepasan barang jaminan melalui proses lelang.

a. Pengikatan/pengambilalihan barang jaminan

Pembiayaan yang banyak dilaksanakan di BTN Syariah adalah pembiayaan rumah, namun memang tidak menutup kemungkinan terdapat adanya nasabah yang mengajukan pembiayaan mobil maupun motor, akan tetapi pembiayaan mobil maupun motor sangatlah jarang. Pembiayaan yang menjadi fokus dari BTN Syariah adalah pembiayaan properti atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

¹⁵Muhamad, *Model-model pembiayaan di Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 49.

Barang yang menjadi jaminan pada produk KPR adalah objek pembiayaan itu sendiri, yakni tanah dan bangunan. Dengan begitu bentuk pengikatan yang diterapkan adalah berbentuk hak tanggungan. Pengikatan dilakukan pada objek pembiayaan tersebut dengan memasang hak tanggungan melalui pendaftaran hak tanggungan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat (tempat letak tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah dimaksud), sehingga terdapat dua sertifikat yang berada dalam kuasa BTN Syariah, yakni sertifikat rumah dan sertifikat pemasangan hak tanggungan.

Adapun pendaftaran dilakukan dengan cara melampirkan:¹⁶

- 1) Sertifikat asli yang akan dibebani hak tanggungan
- 2) Salinan berkas (fotokopi) identitas pemberi hak tanggungan dan penerima kuasa.
- 3) Salinan berkas (fotokopi) perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang dijadikan dasar untuk pemberian hak tanggungan.
- 4) Surat kuasa asli untuk mendaftarkan hak tanggungan.
- 5) Bukti pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk pendaftaran hak tanggungan.

Selama pembiayaan belum lunas, maka sertifikat rumah tetap berada di tangan BTN Syariah dan nasabah tidak dapat mengambilnya. Setelah pembiayaan telah berakhir dengan dilunasinya angsuran pembiayaan, maka

¹⁶Irma Devita Purnama Sari, *Kiat-kita Cerdas, mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan* (Bandung: Mizan Pustaka, 2014), hlm. 61.

BTN Syariah akan memberikan sertifikat kepemilikan rumah kepada nasabah dan kemudian nasabah perlu melepas hak tanggungan yang dipasangkan dengan melakukan pelepasan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sebelumnya telah diberikan surat pengantar berupa roya¹⁷ dari BTN Syariah ke BPN.

b. Pelepasan barang jaminan melalui lelang

1) Identifikasi persyaratan barang jaminan harus di lelang

Sesuai dengan *Standard Operating Procedure* yang ada di BTN Syariah, terdapat persyaratan sebagai pertimbangan barang jaminan nasabah akan dieksekusi untuk dilakukan pelelangan. Nasabah yang telah dianggap tidak mampu lagi membayar angsurannya setelah sebelumnya sudah dilakukan pembinaan oleh BTN Syariah dengan pencarian jalan keluar berupa restrukturisasi, namun nasabah memang sudah tidak mampu lagi dan pasrah dengan ketidakmampuan pembayaran angsurannya, kemudian telah keluar SP 3, maka barang jaminan nasabah tersebut akan dilakukan pelelangan.

2) Persiapan lelang

Mekanisme lelang barang jaminan milik nasabah pembiayaan dapat dilakukan oleh bank tanpa persetujuan nasabah yang bersangkutan. Sebelum pengalihan, bank harus melakukan penilaian terhadap asset untuk mendapatkan nilai wajar atas asset yang akan dialihkan tersebut. Penilaian

¹⁷Penghapusan status hak tanggungan yang tercatat dalam buku tanah.

dilakukan oleh penilai internal bank atau menggunakan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).¹⁸

BTN Syariah perlu melakukan *appraisal* agunan dalam persiapan pengajuan pelaksanaan lelang. *Appraisal* agunan yang dilaksanakan oleh BTN Syariah dapat dilakukan melalui penilai internal BTN Syariah maupun Kantor Jasa Penilai Publik.

Proses lelang dalam pelaksanaannya dapat dilakukan melalui proses lelang secara langsung melalui balai lelang dan proses lelang melalui penetapan pengadilan.¹⁹ Dalam pelaksanaan lelang, BTN Syariah melakukan lelang secara langsung melalui balai lelang, tidak melalui proses penetapan pengadilan. Pengajuan lelang adalah langsung kepada Kantor Lelang Negara yaitu KPKNL, tidak melalui Balai Lelang Swasta sebagai mediator penghubung yang mengurus segala persyaratan pelelangan kepada KPKNL.

Setelah semua persyaratan pengekseskusion barang jaminan telah terpenuhi, maka selanjutnya akan dilakukan pelelangan dengan sebelumnya mengurus dan mempersiapkan berkas-berkas kelengkapan untuk pengajuan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

¹⁸Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 237.

¹⁹Irma Devita Purnama Sari, *op. cit.*, hlm. 64-65.

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi sebagai berikut:

Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) terdiri dari:

- a. Salinan/fotokopi perjanjian kredit;
- b. Salinan/fotocopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- c. Fotokopi sertifikat hak atas tanah yang dibebani Tanggungan;
- d. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitor yang harus dipenuhi;
- e. Salinan/fotocopi bukti bahwa:
 - 1) Debitor wanprestasi, antara lain surat-surat peringatan;
 - 2) Debitor telah pailit, antara lain berupa putusan pailit dan/atau penetapan insolvensi (dalam hal Pemohon Lelang kreditor separatis); atau
 - 3) Debitor merupakan Bank Dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN;
- f. Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana;
- g. Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan, kecuali debitor Hak Tanggungan adalah Bank dalam Likuidasi, Bank Beku Operasional, Bank Beku Kegiatan Usaha, atau Eks BPPN; dan
- h. Surat pernyataan dari kreditor selaku Pemohon Lelang yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari Penilai dengan menyebutkan nama Penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian dalam hal:
 - 1) Bank kreditor akan ikut menjadi Peserta Lelang; atau
 - 2) Nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).²⁰

Setelah berkas-berkas kelengkapan terpenuhi, maka selanjutnya akan diproses oleh KPKNL. Setelah jadwal lelang dikeluarkan oleh KPKNL, maka selanjutnya bank diwajibkan melakukan pengumuman lelang melalui media cetak dan boleh ditambah dengan media lainnya minimal h-10.

²⁰Pasal 6 Angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Kemudian para peminat lelang diharuskan melakukan setoran uang jaminan sebesar 30 % dari harga limit barang yang dilelang yang disetorkan ke rekening KPKNL di Bank BRI yang dilakukan sebelum hari dilaksanakannya lelang.

3) Realisasi lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan dengan dua cara penawaran, yakni lelang terbuka dan lelang tertutup.²¹ Pelelangan barang jaminan di BTN Syariah dilaksanakan di Kantor BTN Syariah sendiri melalui Juru lelang adalah pejabat lelang kelas I yakni pegawai KPKNL dengan bentuk penawaran berupa lelang terbuka, yakni para calon pembeli menawar langsung secara lisan dan akan diambil harga tertinggi. Dengan begitu, untuk bentuk penawaran berupa lelang tertutup, tidak pernah diterapkan di BTN Syariah.

Pelelangan dapat dilakukan sebanyak tiga kali, jika lelang pertama dan kedua barang tidak terjual. Lelang pertama adalah lelang barang jaminan dengan penjualan harga tertinggi atau harga pasaran ditambah biaya yang timbul akibat lelang seperti biaya iklan dan *appraisal* agunan. Lelang kedua adalah lelang dengan nilai likuidasi atau harga jual cepat. Lelang ketiga adalah lelang dengan harga yang dipatok paling tidak cukup untuk melunasi sisa hutang nasabah.

²¹Irma Devita Purnamasari, *op. cit.*, hlm. 64.

4) Penyelesaian lelang

Setelah pelelangan selesai maka dikeluarkanlah risalah lelang yang merupakan berita acara pelaksanaan lelang. Risalah lelang dikeluarkan saat barang laku maupun tidak. Jika barang yang dilelang laku, maka ada bea lelang yang dikenakan kepada penjual dan pembeli, dan bea lelang ini akan masuk ke dalam kas negara sebagai pendapatan bukan pajak. Uang jaminan yang disetorkan para calon pembeli yang tidak memenangkan lelang, maka uang jaminan tersebut akan segera dikembalikan. Kemudian untuk pembeli yang memenangkan pelelangan, transaksi mesti harus dilanjutkan dan diselesaikan dengan melunasi pembayaran.

Tabel 4.2 Penggunaan Bea Lelang Berdasarkan PP RI No. 44 Thn. 2003 Tgl. 31 Juli 2003 tentang Tarif atas Jenis Pendapatan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Departemen Keuangan

Jenis Lelang	Bea Lelang	
	Penjual	Pembeli
Lelang Eksekusi	1%	1%
Lelang Non Eksekusi	Rp. 100.000	1%
Lelang Balai Lelang di Luar Kawasan Berikat	0,3%	0%
Lelang Balai Lelang di dalam Kawasan Berikat	0,1%	0%
Lelang Batal: Instansi Pemerintah	Rp.0	-

Di luar Instansi Pemerintah	Rp. 50.000	-
-----------------------------	------------	---

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

Manajemen Islami (syariah) memiliki karakteristik yakni kru bekerja dengan keikhlasan dan semangat profesionalisme, mereka berkontribusi dalam pengambilan keputusan, dan taat kepada atasan sepanjang mereka berpihak pada nilai-nilai syariah. Pada penerapan manajemen pengekskusion barang jaminan melalui lelang dalam pembiayaan bermasalah pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, pengikatan barang jaminan maupun pelepasan barang jaminan melalui lelang memang dilakukan oleh orang yang berwenang dan berkompeten dengan bidangnya, atau dengan kata lain pihak yang profesional. Pengikatan barang jaminan oleh pihak BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin didaftarkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memang berwenang dalam hal pengikatan barang jaminan secara hak tanggungan yang dilakukan oleh BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin. Kemudian dalam pelepasan barang jaminan melalui lelang, pelelangan dilakukan oleh pejabat lelang kelas I sesuai dengan peraturan menteri keuangan yakni Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang memang berwenang dalam lelang eksekusi.

Pelaksanaan lelang pada BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin dijalankan dengan prosedur yang benar tanpa menyalahi aturan yang berlaku, seperti pada pengajuan lelang kepada KPKNL mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan tentang lelang. Dilihat dari pelaksanaan

prinsip syariah, maka pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prinsip syariah, penambahan harga yang terjadi pada proses lelang yang berlangsung dengan harga yang terus naik memang murni dari para peserta lelang, bukan rekayasa harga dengan perjanjian untuk menaikkan harga setinggi-tingginya yang dilakukan oleh penjual untuk mendapatkan harga setinggi-tingginya. Setelah barang jaminan telah terjual pada pelaksanaan lelang, saat barang jaminan terjual dengan harga yang lebih besar dari sisa angsuran nasabah pembiayaan bermasalah, maka kelebihan uang tersebut akan dikembalikan pihak BTN Kantor Cabang Syariah Banjarmasin kepada nasabah pemilik barang jaminan. Dengan demikian, tidak ada melanggar koridor syariah dalam penjualan barang jaminan.

2. Kendala-kendala yang dihadapi dalam Pengeksekusian Barang Jaminan Melalui Lelang

Pengeksekusian barang jaminan melalui lelang dapat terkendala beberapa hal. Di BTN Syariah, setelah dilakukannya penelitian mendalam diketahui terdapat kendala-kendala yang memang dihadapi oleh BTN Syariah. Kendala-kendala tersebut yakni:

a. Penentuan jadwal lelang dari KPKNL yang sulit diprediksi

BTN Syariah sebagai salah satu Bank Syariah yang memang dalam operasionalnya bergerak pada jalur bisnis, maka dalam perencanaan strategi memiliki target yang perlu dicapai, termasuk dalam konteks pendapatan yang didapatkan. Dengan sulitnya diprediksi penentuan jadwal

lelang yang dikeluarkan oleh KPKNL, maka hal ini menjadi kendala bagi BTN Syariah untuk segera melakukan pencairan dana untuk melunasi tunggakan nasabah yang tidak lagi mampu membayar kewajibannya.

Bahkan penentuan jadwal yang cenderung lama bisa sampai 2 atau 3 bulan, membuat target pendapatan yang telah ditentukan bank menjadi tersendat, karena akan terjadinya penundaan pencairan dana yang tergolong dalam kurun waktu yang cukup lama dalam kisaran waktu 2 atau 3 bulan. Maka dari itu agar dalam masa tunggu yang lama tidak menyebabkan menjadi lebih jauh lagi dari target yang ingin dicapai, Ketika jadwal telah dikeluarkan oleh KPKNL, BTN Syariah akan segera melakukan pengumuman, agar masyarakat bisa cepat tanggap dalam merespon pengumuman tersebut dan bisa terkumpul peminat atau calon pembeli yang banyak. Selain pengumuman melalui media cetak berupa koran lokal yang diterbitkan, BTN Syariah pun melakukan pengumuman melalui spanduk yang persis ditempatkan di halaman depan kantor BTN Syariah. Dengan demikian, masyarakat yang menjadi nasabah atau calon nasabah di BTN Syariah yang akan bertransaksi di BTN Syariah dapat sekaligus mengetahui pengumuman lelang tersebut.

b. Barang jaminan yang tidak terjual

Pengeksekusian barang jaminan dengan dilakukannya pelelangan memang bertujuan untuk dapat mencairkan dana atau menguangkan barang jaminan nasabah agar bisa dipakai sebagai pelunasan angsuran.

Namun tidak selalu barang jaminan ketika dilakukan lelang akan langsung laku terjual. mempertimbangkan kemungkinan yang ada, maka pelelangan bisa dilakukan hingga tiga kali. Dan cara seperti inilah yang juga dilakukan oleh BTN Syariah.

Sebelum dilaksanakannya lelang, maka BTN Syariah perlu lebih dulu mengetahui harga limit barang yang akan dilelang. Maka dari itu, BTN Syariah melakukan *appraisal* agunan yang bisa dilakukan secara internal oleh pihak BTN Syariah sendiri yang memang memiliki kompetensi dalam *appraisal* agunan, dapat pula dilakukan secara eksternal oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sejak awal akan dilakukannya lelang, *appraisal* agunan tidak hanya dilakukan untuk menentukan harga pasaran, akan tetapi juga dinilai harga alternatif yakni harga jual cepat dan harga terendah.

Lelang satu biasanya penawaran tidak terlalu kompetitif, dikarenakan harga yang masih tinggi, namun tidak menutup kemungkinan akan terjual. Biasanya untuk pembeli yang memang sudah mengincar barang jaminan tersebut dan sudah sejak awal tertarik maka akan bisa terjual. Pada lelang kedua penjualan dengan nilai likuidasi atau harga jual cepat yang memang sudah dilakukan penilaian atau perhitungan sejak awal adanya harga jual cepat sebagai antisipasi jika barang tidak terjual pada lelang pertama. Pada lelang ketiga penjualan dengan harga paling tidak bisa melunasi sisa angsuran nasabah yakni dengan harga terendah jika pada lelang kedua barang jaminan masih belum terjual.

c. Nasabah yang tidak rela barang jaminannya dilelang

Nasabah yang wanprestasi dan telah memenuhi persyaratan dalam pertimbangan harus dilaksanakannya lelang, bisa saja kurang beritikad baik dengan tidak rela barang jaminannya dilelang, dengan menyatakan ketidakinginan apa yang dimilikinya dieksekusi oleh BTN Syariah, atau tidak memberikan respon positif dengan perlakuan BTN Syariah. Namun hal tersebut tidak menghalangi BTN Syariah untuk melakukan eksekusi lelang, karena jika tidak dieksekusi maka bank akan mengalami kerugian atau tidak maksimalnya pendapatan.

Kendala yang seperti ini di BTN Syariah ditangani dengan menjalankan proses eksekusi barang jaminan melalui lelang sesuai prosedur yang ada mengacu *Standard Operating Procedure (SOP)* BTN Syariah yang memang tidak bertentangan dengan regulasi yang berlaku yang pada akhirnya menjadikan proses eksekusi berjalan secara transparan dan jelas hingga menjadikan proses lancar tanpa adanya *complaint* dari nasabah yang barang jaminannya dilelang. Selain itu pula, klausul lelang disaat terjadi pembiayaan bermasalah telah tercantum dalam perjanjian pembiayaan, sehingga hal ini memiliki kekuatan hukum ditambah pula barang jaminanpun telah diikat secara sah dimata hukum melalui pejabat yang berwenang. Dalam hal ini, dengan jenis barang jaminan berupa barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan yang melekat padanya, maka dilakukan pengikatan secara hak tanggungan dengan mendaftarkan pemasangan hak tanggungan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kendala-kendala pelaksanaan pelelangan barang jaminan dalam rumusan Salim HS dibagi menjadi 8 kendala, yakni:²²

- 1) Peminat lelang tidak ada
- 2) Benda jaminan milik pihak ketiga
- 3) Barang jaminan belum didaftarkan
- 4) Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur
- 5) Kurang iktikad baik dari debitur
- 6) Pemotongan gaji oleh bendahara gaji tidak disetor kepada bank
- 7) Pemecatan PNS
- 8) Pegawai Negeri Sipil Pindah Tugas

Dari ke-8 kendala di atas, tidak semua terjadi di BTN Syariah. dalam praktiknya, lelang barang jaminan di BTN Syariah hanya terkendala 3 hal seperti diuraikan sebelumnya yakni penentuan jadwal lelang dari KPKNL yang sulit diprediksi, barang jaminan yang tidak terjual, dan nasabah yang tidak rela barang jaminannya dilelang. Melihat pada 3 kendala ini, maka dapat dikatakan bahwa 2 kendala sesuai dengan yang disebutkan oleh Salim HS., dan 1 kendala yang terjadi di BTN Syariah namun tidak ada dalam teori yang dikemukakan Salim HS berkenaan kendala dalam pelelangan barang jaminan yakni penentuan jadwal lelang oleh KPKNL yang sulit diprediksi. 2 kendala yang sesuai yakni:

²²Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 274-277.

- 1) Peminat lelang tidak ada
- 2) Kurang iktikad baik dari debitur

Kendala barang jaminan yang tidak terjual sama halnya dengan peminat lelang tidak ada, sedangkan kendala ketidakrelaan nasabah barang jaminannya dilelang dapat dikategorikan bahwa kurangnya iktikad baik dari debitur

Dengan hanya ada 2 poin yang sama, maka terdapat 6 kendala yang tidak terjadi di BTN Syariah yakni:

- 1) Benda jaminan milik pihak ketiga
- 2) Barang jaminan belum didaftarkan
- 3) Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur
- 4) Pemotongan gaji oleh bendahara gaji tidak disetor kepada bank
- 5) Pemecatan PNS
- 6) Pegawai Negeri Sipil Pindah Tugas

Tabel 4.3 Kendala-kendala yang tidak terdapat dalam Pelelangan Barang Jaminan di BTN Syariah

Kendala	Realitas di BTN Syariah
Barang jaminan milik pihak ketiga	Barang jaminan adalah objek pembiayaan
Barang jaminan belum didaftarkan	Barang jaminan berupa tanah dan bangunan dilakukan pengikatan secara hak tanggungan dengan didaftarkan di

	BPN
<p>Nilai jual objek jaminan lebih kecil dibandingkan dengan jumlah hutang debitur</p>	<p>Barang jaminan adalah objek pembiayaan selanjutnya dalam pelelangan dilakukan sebelumnya <i>appraisal agunan</i> baik oleh penilai internal BTN Syariah maupun Kantor Jasa Penilai Publik</p>
<p>1) Pemotongan gaji oleh bendahara gaji tidak disetor kepada bank</p> <p>2) Pemecatan PNS</p> <p>3) Pegawai Negeri Sipil Pindah Tugas</p> <p>Ketiga kendala ini adalah kendala dikarenakan barang jaminan berupa SK PNS yang tidak diperjualbelikan untuk dicairkan.</p>	<p>BTN Syariah menerapkan objek pembiayaan sebagai barang jaminan. tidak menerapkan SK PNS sebagai barang jaminan. jika terdapat SK PNS yang diberikan nasabah, hal tersebut hanya sebagai berkas kelengkapan dalam pengajuan pembiayaan secara formal.</p>