

**ANALISIS MEKANISME PENENTUAN HARGA LELANG BARANG JAMINAN
PEMBIAYAAN BERMASALAH STUDI KASUS PADA PT BALAI LELANG
SUKSES MANDIRI (BALESMAN) MEDAN**

Mustari Apandy Pardosi,¹ Ahmad Afandi²

¹Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Email: mustariafandypardosi@gmail.com, ahmad.affandi@umsu.ac.id

Abstrak

Lelang adalah penjualan umum suatu benda yang diawali dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang naik atau turun hingga mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. PT Balai Lelang Sukses Mandiri (Balesman) Medan melalui berbagai tahap persiapan sebelum menyerahkan lelang kepada KPKNL untuk menetapkan batasan harga yang harus mematuhi norma lembaga keuangan syariah tradisional. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan metode penelitian lapangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penyelesaian pembiayaan bermasalah di Balesman Medan, serta bagaimana pendistribusian harga lelang produk pembiayaan bermasalah di Balesman Medan. Penelitian ini menggunakan metodologi deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi digunakan sebagai strategi pengumpulan data. Sedangkan teknik triangulasi digunakan dalam analisis data. Berikut temuan penelitian ini: 1) mekanisme mengatasi permasalahan pembiayaan pada Balesman Medan yaitu kesabaran, sikap kekeluargaan, dan tanpa memberikan tekanan kepada konsumen. 2) Harga pasar lokal (HPS) digunakan untuk menentukan harga agunan barang lelang penerbitan pembiayaan di Balesman Medan.

Kata Kunci: Mekanisme Penentuan Harga Lelang, Barang Jaminan, Pembiayaan Bermasalah.

1. PENDAHULUAN

Umat Islam menerima bahwa Islam bisa menjadi agama yang bisa dihubungkan kapanpun dan dimanapun, terutama dalam urusan muamalah. Disebutkan juga bahwa pelajaran Islam mencakup berbagai aspek kehidupan manusia, baik di alam semesta dengan Allah maupun di alam semesta dengan manusia lain dan alam semesta. Pergerakan keuangan telah menjadi salah satu komponen pelajaran Islam. Berbagai reaksi Islam terhadap operasi komersial yang dilakukan oleh segelintir oknum di Makkah pada awal berdirinya, serta kasus latihan keuangan yang dilakukan oleh Nabi Muhammad SAW dan para sahabat di Makkah dan Madinah, nampaknya Islam terbukti terbukti. mengasah komersial. Pada awal pergerakan keuangan, perhatikan baik-baik. Yussufy dan Moegiri (2020).

Dalam melakukan transaksi muamalah, Islam mengamanatkan umatnya untuk berlaku jujur dan adil, serta tidak boleh ada unsur paksaan antar pihak yang terlibat, sehingga transaksi bersifat sukarela dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau dirugikan. Alhasil, transaksi tersebut menguntungkan semua pihak yang terlibat (Imanullah, 2021). dengan perekonomian sebagai salah satu penopang kehidupan negara. Perekonomian negara yang kuat juga dapat menjamin kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, Allah mengilhami manusia untuk melakukan pertukaran dan segala sesuatu yang bermanfaat dengan cara jual beli, serta segala teknik perhitungannya, agar kehidupan manusia tegak dan mesin kehidupan ini dapat berfungsi dengan baik. (Yasin, 2021). Masyarakat telah mendorong masyarakat untuk berspesialisasi dalam produksi sebagai respons terhadap kemajuan teknologi. Masyarakat pada tingkat ini

tidak lagi memproduksi untuk dirinya sendiri, melainkan untuk pasar. Peran jual beli atau trading muncul dalam hal ini (Hafiz, 2016). Secara umum jual beli merupakan suatu perjanjian dimana kedua belah pihak sepakat untuk menyerahkan hak kepemilikan atas suatu barang dan pihak lainnya setuju untuk membayar harga yang telah disepakati (Wijaya, 2021). Perdagangan atau jual beli dapat dilakukan baik secara langsung maupun melalui lelang. Muzayyadah adalah istilah fiqh untuk jual beli melalui sistem lelang. Muzayyadah adalah suatu bentuk jual beli dimana penjual menyajikan barangnya di tengah-tengah.

Jual beli melalui sistem lelang tidak dapat dipisahkan dari keuangan, yaitu kegiatan lembaga keuangan dalam menyalurkan uangnya kepada konsumen yang membutuhkan dana (debitur). Pembiayaan menguntungkan perusahaan keuangan, peminjam, dan pemerintah. Pembiayaan mengungguli bentuk penyaluran modal lainnya yang dilakukan oleh lembaga keuangan (Saputri, 2020). Tentu saja keberadaan pembiayaan tidak lepas dari risiko-risiko yang dihadapi lembaga keuangan, seperti tertundanya pinjaman atau ketidakmampuan nasabah memenuhi tanggung jawab yang dibebankan kepadanya. Mboeik dkk. Selain itu, jika konsumen tidak mampu melunasi kewajibannya, lembaga keuangan berhak atas agunan tersebut. Pelanggan yang menjaminkan agunan kepada lembaga keuangan dapat menghadapi denda atau penyitaan (Nugroho & Badriyah, 1996). Operasi ini sering disebut dengan lelang, dengan kebijakan manajemen yang menentukan apakah agunan akan disita atau dieksekusi (Putriana, 2022). Fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia) Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 yang menyatakan jika debitur tidak dapat melunasi utangnya, maka marhun tersebut akan dijual secara paksa atau dilakukan melalui lelang pada tahun 2002. Sesuai syariah, menjadi dasar pelaksanaan lelang. Arif, Muhammad, Panjaitan, dan Ilhamy (2022).

Balesman Medan adalah lembaga keuangan yang bekerja di Kota Medan sebagai penyedia segala dokumentasi untuk keperluan lelang dan sebagai lembaga perantara antara penawar dan juru lelang. Sebagai lembaga yang mempunyai kegiatan khusus sebagai perantara lelang, Balesman harus menjaga hubungan kerjasama dengan berbagai instansi terkait dalam rangka melaksanakan lelang yaitu KPKNL, Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Badan Pemerintah Daerah, dan bank. KPKNL merupakan mitra utama Balesman di Provinsi Sumatera Utara. KPKNL merupakan lembaga vertikal di lingkungan DJKN yang bertanggung jawab langsung kepada Kanwil DJKN II. Pandangan KPKNL berdasarkan Peraturan Direktur Aset Negara Nomor PER-03/KN/2010 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang. Ia mempunyai wewenang untuk memutuskan bagaimana lelang dilakukan.

Dalam rangka melaksanakan lelang, Balesman sebagai lembaga yang mempunyai kegiatan khusus sebagai perantara lelang harus menjalin hubungan kerja sama dengan berbagai instansi terkait yaitu KPKNL, BPN/Daerah, Instansi Pemerintah, dan bank. Mitra utama Balesman di Provinsi Sumut adalah KPKNL. KPKNL merupakan lembaga vertikal di bawah DJKN yang bertanggung jawab langsung kepada Kanwil DJKN II. Posisi KPKNL berdasarkan Peraturan Direktur Aset Negara Nomor PER-03/KN/2010 yang mengatur tentang petunjuk teknis lelang. Ia memiliki yurisdiksi untuk menentukan bagaimana lelang dilakukan.

Oleh karena itu, peran Balesman hanya sebatas pada tahap sebelum dan sesudah lelang, dan khusus pada lelang eksekusi hipotek, hingga membantu KPKNL dalam melaksanakan acara lelang. Ketika nasabah tidak mampu membayar utangnya, Balesman Medan akan menerbitkan surat peringatan kepada pelanggan yang berlaku maksimal tiga kali peringatan. Apabila pelanggan tetap tidak membayar jaminan setelah tiga kali surat peringatan, Balesman Medan segera mengeksekusi barang yang dijaminkan. Balesman Medan terlebih dahulu memeriksa kembali barang agunan tersebut sesuai dengan bukti surat kredit sebelum mengeksekusi barangnya.

Berdasarkan pengamatan penulis terhadap masyarakat/pelanggan, banyak pelanggan yang berpendapat bahwa pelaksanaan barang lelang tidak dapat diterima dalam menentukan harga lelang suatu komoditas secara umum. Beberapa klien percaya bahwa harga yang mereka tetapkan lebih rendah dari harga pasar. Berdasarkan hal tersebut, peneliti berpendapat penting untuk melakukan penelitian pada Balesman Medan untuk mengetahui bagaimana penetapan harga agunan pembiayaan bermasalah agar tidak terjadi kesalahpahaman dan tidak merugikan salah satu pihak. serta menetapkan tarif yang jujur dan masuk akal.

2. LANDASAN TEORI

1. Lelang

Penawar tertinggi memenangkan penjualan, yaitu kesepakatan barang dagangan di hadapan banyak orang dengan cara barter. Menjual mungkin merupakan cara membeli dan menawarkan di mana dealer menawarkan barang secara berkelompok dan pembeli bersaing untuk menimbulkan biaya. Bagaimanapun, dealer pada akhirnya akan memilih bahwa orang yang mengajukan penawaran tertinggi memiliki pembelian yang benar. Pasal I Angka 1 Pengumuman Dinas Dana Republik Indonesia Nomor /KMK/01.2002 tentang Pencerahan Dalam Mewujudkan Barter. Penjualan suatu barang yang dapat diakses secara terbuka, baik secara langsung maupun melalui media elektronik, dengan mengajukan biaya secara lisan dan/atau tertulis, dilakukan terlebih dahulu dengan upaya mengumpulkan pihak-pihak yang berkepentingan, yang disebut dengan penjualan. Jual beli jual beli biasanya disinggung dalam kitab fiqh atau hadis dengan sebutan bai' Al-Muzayadah,

Syariah mencirikan jual beli sebagai cara menawarkan marhun (barang jaminan) dengan cara jual beli. Gharar, maysir, riba, dan bhatil tidak diperbolehkan dalam barter yang sesuai syariah. Istilah yang digunakan adalah istilah POGS, seperti Marhun (memastikan), Rahin (klien), dan lain-lain, sebagaimana diperjelas dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn poin 2 no. 5 yang menjelaskan tentang penataan barang dagangan dan jual beli marhun (barang jaminan) (Saputri, 2020).

- Jika sudah jatuh tempo, Murtahin harus memberitahu Rahin dan menuntut agar utangnya segera dibayar.
- Apabila rahin masih belum mampu membayar utangnya maka terpaksa dijual/dieksekusi melalui lelang syariah.
- Pendapatan penjualan marhun digunakan untuk melunasi hutang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan, serta biaya penjualan.
- Kelebihan hasil penjualan menjadi milik Rahin, dan kekurangan menjadi kewajiban Rahin.

Dalam hukum Islam, jual beli dengan cara menjual (muzayyadah) diperbolehkan. Tidak ada aturan pasti mengenai barter dalam Al-Qur'an, namun sesuai dengan definisi tersebut, barter dapat diibaratkan (qiaskan) dengan jual beli dimana ada penjual dan ada penawar. 2020 (Sudarto). Dalam situasi ini toko barang bekas adalah dealernya, dan individu yang ditunjuk sebagai klien adalah pembelinya. Al-Qur'an memperhatikan jual beli dalam surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى
اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

“Orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri, melainkan berdiri seperti orang yang ditimpa malaikat yang jatuh karena (beban) kekalutan.” Mereka berada dalam

keadaan demikian karena mereka menganggap jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan riba yang haram. Barangsiapa mendapat larangan dari Allah, maka pantangan mengambil riba, maka apa yang mereka ambil beberapa waktu yang lalu (beberapa waktu yang lalu kegiatannya), dan permasalahannya ada di tangan Allah. Orang-orang yang kembali (mengakui riba) adalah penghuni neraka, di sana mereka menetap tiada henti. Ayat yang lalu berbicara tentang kehalalan jual beli, serta keharamannya.

Meskipun berasal dari istilah *Ziyyadah* yang memiliki makna tambahan seperti makna riba, namun konotasinya berbeda (Nugroho & Badriyah, 1996). Yang naik dalam *muzayyadah* adalah semakin tinggi harga yang diberikan, namun yang naik dalam akad jual beli yang dilakukan penjual atau lelang yang dilakukan oleh pembeli adalah turunnya penawaran, namun penambahan itu haram dalam praktek riba. . Yang dimaksud dengan penambahan-penambahan yang sebelumnya tidak disepakati dalam perjanjian pinjam-meminjam uang. produk mahal lainnya (Lengkong, 2019). Prasyarat penyelenggaraan lelang adalah sebagai berikut (Muhayiddin, 2020):

- a) Pemohon lelang mempunyai bukti pribadi. Verifikasi ini diperlukan untuk memastikan bahwa pihak lelang mempunyai kewenangan untuk melelang barang yang dilelang.
- b) Barang yang dilelang mempunyai kepastian kepemilikan. Bukti kepemilikan diperlukan untuk menjamin bahwa objek lelang benar-benar milik pemohon lelang.
- c) Keadaan fisik produk. Kondisi fisik benda yang dilelang harus diketahui. Penting untuk memutuskan barang bergerak mana yang akan dilelang. Surat Izin Kendaraan Bermotor sangat penting untuk memastikan bahwa komoditas tidak bermigrasi seperti halnya tanah.

2. Pembiayaan Bermasalah

Menyetujui Putri 2020, pembiayaan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut: pemberian uang tunai atau tagihan yang dapat diutamakan berdasarkan alasan atau perjanjian kredit antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan bank untuk melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu. selanjutnya sejumlah bunga, tunjangan atau pembagian keuntungan tertentu. Sedangkan pembiayaan berisiko diartikan sebagai pembiayaan yang kualitasnya kelas dua, meragukan, atau tidak berkinerja baik (Amrozi, 2020). Klien tidak dapat mengembalikan seluruh pemberian kredit dari bank dalam jangka waktu yang ditentukan. Hal ini akan menyebabkan perjalanan kredit terhenti atau diblokir. Bank terancam menanggung kredit buruk ketika menyalurkan kredit. Credit hazard adalah tingkat peluang yang disebabkan oleh jeda waktu antara memberikan eksekusi dan menerima eksekusi terkait di masa depan. Jadi anggapannya adalah semakin lama jangka waktu yang diberikan untuk menyalurkan kredit, semakin besar pula ancaman kemacetan kredit, karena kapasitas manusia untuk mencapai kemajuan dalam jangka panjang masih mengandung komponen-komponen yang tidak dapat dianggap remeh, dan bank juga mengalami kerugian seperti akibat dari ini. terjadi. (2021, Hutapea).

Setiap bank harus menghadapi uang muka yang bermasalah dan kredit yang buruk. Keterlambatan angsuran kredit yang biasa disebut kredit bermasalah/kredit macet merupakan permasalahan yang sering muncul. Sesuai dengan pengaturan Proklamasi Bank Indonesia BI No. 31/147/KEP/DIR dan SEBI nop. 31/10/UPPB tanggal 20 November 1998 tentang Penilaian Kualitas Sumber Daya Bank Umum, kredit simpanan uang dikelompokkan dalam lima (lima) kategori, yaitu kredit lancar tertentu, kredit luar biasa tertentu, kurang lancar, tidak pasti dan rumit. Dalam hal pengaturan kategori kredit, membaca PBI No. 11/2/PBI/2009, revisi ketiga atas Petunjuk Bank Indonesia no. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Sumber Daya

Bank Umum. Berdasarkan penilaian kualitas, kredit diklasifikasikan berdasarkan yang diambil setelah (Wijaya, 2021):

- a) Kredit mudah. Kredit dikatakan lancar apabila pembayaran angsuran dilakukan tepat waktu, tidak terlambat, dan data keuangan tersedia secara teratur dan dapat diandalkan.
- b) Kredit perhatian khusus. Artinya ada tunggakan cicilan utama atau margin hingga 90 hari. Namun karena nasabah secara konsisten menghasilkan laporan keuangan yang teratur dan akurat serta perjanjian kredit yang lengkap dengan pengingat agunan yang signifikan, maka hal ini disebut kredit dalam pengawasan khusus.
- c) Kredit sulit diperoleh. Kredit kurang lancar adalah kredit yang angsuran pokok dan marginnya melebihi 90 s/d 180 hari, penyampaian laporan keuangan tidak teratur, perjanjian penagihan tidak lengkap, dan keterikatan agunan kuat, terdapat pelanggaran persyaratan rekening pokok, dan upaya dilakukan untuk memperluas utang untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.
- d) Kredit telah diverifikasi. Artinya, jika tunggakan angsuran pokok dan margin melebihi 180 hingga 270 hari dan klien gagal memberikan informasi keuangan, perjanjian dokumen tidak mencukupi, batasan agunan tidak memadai, dan terdapat pelanggaran mendasar terhadap ketentuan dasar. Kredit bermasalah diklasifikasikan menjadi 2, 3, dan 4 berdasarkan kualitas kreditnya. Apabila debitur masih mempunyai prospek dalam usahanya, maka bank dapat mengelola kredit bermasalah, menyelamatkan kredit yang ada agar menjadi lancar, dan melakukan upaya lain untuk meningkatkan kualitas usaha debitur (Lanteng & Society, 2023).

Kredit macet sering kali disebabkan oleh berbagai faktor, salah satunya adalah kesalahan debitur, seperti penyimpangan dari syarat-syarat perjanjian pinjaman. Debitur menyalahgunakan kredit yang diperolehnya, sehingga gagal menggunakan kredit yang diperolehnya untuk tujuan yang dimaksudkan, sehingga mengakibatkan kegagalan perusahaan debitur. Berikut tiga potensi sumber kredit macet dan kemacetan (Rata-rata, 2021):

- a) Variabel internal bank. Lemahnya sistem informasi perkreditan serta sistem pengawasan dan administrasi perkreditan, menyebabkan bank tidak mampu memantau secara cermat aktivitas penggunaan kredit.
- b) Pengaruh eksternal. Perubahan kondisi perekonomian atau lapangan usaha yang kurang menguntungkan sehingga mengakibatkan turunnya jumlah barang dan jasa yang terjual. Bencana alam seperti gempa bumi, banjir, badai, dan kebakaran menyebabkan menurunnya bisnis klien.
- c) Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah debitur. Elemen-elemen ini diklasifikasikan menjadi dua kategori: individu dan bisnis. Sebagian besar pembayaran kredit nasabah perorangan didanai oleh pendapatan tetap seperti gaji, penghasilan, dan honorarium. Salah satunya adalah kerusakan moral yang ditimbulkan oleh beberapa nasabah, baik besar maupun kecil (kredit kecil). Mengambil kredit palsu, merusak uang pinjaman, termasuk melakukan pinjaman yang salah atau melakukan penipuan demi memaksimalkan keuntungan untuk keperluan pribadi, adalah contoh dari kurangnya itikad baik para nasabah ini.

Peminjaman membawa bahaya tertundanya penyaluran kredit atau ketidakmampuan peminjam memenuhi kewajiban yang dibebankan, sehingga bank harus mampu mengidentifikasi sumber permasalahannya. Berikut cara penanganan pembiayaan bermasalah (Fahmi, 1970):

- a) Cari tahu calon debitur.
- b) Melakukan perbaikan kontrak (Remedial)
- c) Menyediakan pinjaman kembali, mungkin melalui pembiayaan al-Qardul Hasan; Murabahah atau Mudharabah.
- d) Keterlambatan pembayaran
- e) Mengurangi angsuran dengan memperpanjang jangka waktu atau mengadakan kontrak baru dengan margin lebih rendah (Rescheduling)
- f) Pengurangan margin keuntungan atau bagi hasil

3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian kualitatif digunakan dalam penelitian ini. Penelitian kualitatif dicirikan sebagai metode penelitian untuk mengkarakterisasi kejadian dari sudut pandang informan, mengungkap berbagai realitas, dan menghasilkan pemahaman holistik terhadap suatu fenomena dalam konteks tertentu. Penelitian ini dilakukan di Balesman Medanyang berlokasi di Jl. Komplek Dusun Karya Dame Surya, Desa No. 108, Helvetia Tim., Kec. Medan Helvetia, Kota Medan, Sumatera Utara. Karena ketertarikan peneliti terhadap tata cara penetapan harga lelang agunan pembiayaan bermasalah di Balesman Medan, maka tempat ini dipilih sebagai bahan penelitian. Sumber data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terutama perkataan dan perbuatan yang diperoleh melalui observasi langsung dan wawancara di Balesman Medan, dengan informan adalah karyawan Balesman Medan. Sedangkan teknik triangulasi digunakan dalam perolehan data. Triangulasi adalah suatu pendekatan verifikasi keabsahan data yang menggunakan apa pun selain data untuk menguji atau membandingkannya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur kerja Balai Lelang (Balesman) PT Sukses Mandiri Medan

Balesman Medan merupakan lembaga keuangan yang bekerja di Kota Medan sebagai penyedia segala dokumen untuk keperluan lelang dan sebagai mediator antara debitur yang mengalami kredit macet. Sebagai lembaga yang mempunyai kegiatan khusus sebagai perantara lelang, Balesman harus menjaga hubungan kerjasama dengan berbagai instansi terkait dalam rangka melaksanakan lelang yaitu KPKNL, BPN/Badan Pemerintah Daerah dan bank. KPKNL merupakan mitra utama Balesman di Provinsi Sumatera Utara. KPKNL merupakan lembaga vertikal di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang bertanggung jawab langsung kepada Kanwil DJKN II.

Balesman menyediakan layanan manajemen lelang dan berfungsi sebagai mediator antara bank dan klien dengan kredit macet. Bicara soal kredit macet, memang ada klien yang mengalami kendala, baik disengaja maupun tidak, dan hal seperti ini menjadi bahaya bagi Balesman Medan. Balesman Medan bertindak sebagai perantara dalam menangani pembiayaan bermasalah atau gagal bayar klien. Faktor-faktor berikut telah diidentifikasi sebagai sumber kemacetan klien (Rini, 2020):

- a. Dari sudut pandang internal, peminjam kurang kompeten dalam bisnis ini; pengelolaannya tidak baik atau rapi; laporan keuangan tidak lengkap; dana tidak digunakan sesuai rencana; perencanaan belum cukup matang; dan dana yang disediakan tidak cukup untuk menjalankan perusahaan.
- b. Jika dilihat dari luar, kemacetan bisa disebabkan oleh kondisi pasar yang kurang mendukung, lemahnya daya beli masyarakat, peraturan pemerintah, faktor lain di luar dunia usaha, dan tunggakan peminjam.

Balesman Medan sebagai lembaga yang memberikan jasa pengelolaan lelang dan bertugas sebagai perantara antara bank dengan nasabah kredit macet melakukan beberapa pendekatan atau pengecekan kepada nasabah untuk meminta persetujuan debitur dengan kredit

macet. kredit macet secara bersahabat dan mencari tahu penyebab terjadinya wanprestasi, kemudian membawa berkas persetujuan tersebut ke Bank dan menyampaikannya ke KPKNL. Untuk meminimalisir adanya pelanggan yang ragu memberikan persetujuan untuk melakukan lelang, Balesman Medan menangani penanganan dengan pendekatan kekeluargaan dan tidak menekan klien. Ketika pelanggan ragu untuk menyetujui, Balesman Medan turun tangan.

Mekanisme Penetapan Harga Lelang Balai Lelang (Balesman) PT Sukses Mandiri Medan

Balesman Medan merupakan balai lelang swasta berskala nasional yang berkompeten, terpercaya, dan terdepan di bidangnya. Dalam mengembangkan kerjasama, selalu mengedepankan pelayanan terbaik, memiliki sumber daya manusia yang dapat diandalkan, serta berpengalaman dan kompeten dalam bisnis. Akta Pendirian Perseroan telah sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan tentang Pemberian Izin Operasional Balai Lelang. Pengesahan Badan Hukum Perseroan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-33803.AH.01.01. 2009, 17 Juli 2009. 175/KM.6/2009 Balai Lelang Sukses Mandiri, 3 November 2009. Lelang Balesman Medan kini sedang berlangsung.

Tata cara lelang Balesman Medan adalah sebagai berikut: mula-mula Balai Lelang memberikan SP 1 sampai dengan SP 3, dan apabila SP 3 tidak ada jawaban maka Balesman Medan langsung melaksanakannya, yaitu menjual barang tersebut. Semua penjualan dilakukan secara online. Mekanisme yang digunakan Balesman Medan bersifat teoritis, yaitu mempertimbangkan kondisi barang yang akan dilelang serta adanya bukti kepemilikan atas barang tersebut. Mengingat nilai pinjaman didasarkan pada perkiraan harga jual produk, maka mekanisme penentuan harga lelang barang digunakan untuk menghasilkan hasil perkiraan perhitungan yang akurat.

1. HPP (harga pokok penjualan). Harga pasar sentral emas dan berlian merupakan harga yang ditetapkan oleh kantor pusat sebagai patokan umum bagi kantor cabang, berdasarkan perkembangan harga pasar secara umum dengan tetap memperhatikan kecenderungan perkembangan harga di masa mendatang.
2. Jaminan biaya iklan daerah (HPD) dengan potensi paling tinggi. Biaya iklan teritorial adalah biaya iklan emas yang dihitung oleh kantor teritorial dengan tetap mempertimbangkan harga jual yang paling ekstrim dan paling kecil terhadap harga pasar sentral (HPP) yang ditetapkan dalam surat edaran (SE) Direksi. Dalam hal kantor wilayah tidak menetapkan Biaya Iklan Teritorial (HPP), maka kantor departemen menyinggung Biaya Pameran Pusat (HPP), apalagi jika kantor wilayah menetapkan Biaya Pameran Teritorial (HPP).), maka kantor departemen wajib menetapkan Harga Pokok Pasar Daerah (HPP).
3. HPS (harga pasaran di daerah sekitar). Penetapan harga pasar lokal diterapkan berdasarkan perkiraan produk gudang yang digunakan oleh kantor cabang. Harga Pasar Lokal (HPS) produk bekas gudang merupakan harga pasar berdasarkan harga pasar setempat. Berdasarkan usulan cabang dan informasi lainnya, pimpinan daerah mengembangkan penetapan harga pasar lokal (HPS) untuk wilayah tertentu (satu kabupaten, satu wilayah gubernur, dll.). Barang yang menggunakan harga pasar lokal (HPS) antara lain mobil dan elektronik.

Balesman Medan menggunakan harga pasar ini untuk menentukan harga komoditas yang akan dilelang. Apabila hasil penjualan dana melebihi pembiayaan nasabah, maka selisihnya dikembalikan kepada nasabah. Balesman Medan mengikuti teori yang ada dalam menetapkan harga jual barang jaminan, khususnya dengan melihat nilai pasar lokal untuk komoditas seperti peralatan elektronik, mobil, dan kendaraan bermotor. Dari sudut pandang ekonomi syariah, metode lelang yang digunakan Balesman Medan sesuai dengan kaidah dan prinsip Ekonomi

Islam. Pertukaran yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkompeten secara hukum untuk menjual atas dasar kesepakatan bersama; pertanyaan jual harus halal dan bernilai; kepemilikan/kuasa penuh atas barang dagangan yang dijual; kejelasan dan keterusterangan barang yang dijual tanpa kendali; dan kemampuan untuk menyerahkan sesuatu dari si penggonggong, Kejelasan dan kepastian biaya yang disepakati tanpa tipu muslihat atau penyuapan untuk memenangkan tawaran. Bahwa Balesman Medan mengedepankan kerangka yang terbuka, sah, dan adil. Hal ini sesuai dengan QS. Surat An-Nisaa' ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Itu berarti:

“Wahai orang-orang yang menerima, janganlah kalian saling mengkhianati dengan cara saling memakan harta masing-masing, melainkan dengan pertukaran yang sah di antara kalian.” dan jangan bunuh diri. Sesungguhnya Allah Maha Baik kepadamu.” (An-Nisaa' ayat 29)

Berikut kegiatan pasca lelang:

Apabila pemenang lelang mengajukan keberatan, maka keberatan tersebut akan diajukan melalui BALESMAN, dan permasalahan tersebut akan diselesaikan melalui kerja sama dengan Penjual sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Informasi mengenai tata cara pelunasan pemenang lelang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku disertakan dalam layanan bagi pemenang dan peserta lelang. Koordinasi dengan KPKNL setempat untuk memberikan kepada juru lelang berita acara lelang pemenang lelang. Penyampaian dokumentasi objek lelang disertai berita acara serah terima sesuai tata cara penyelesaiannya, Memberikan informasi mengenai lelang/lelang ulang yang akan datang, Pelayanan kepada pemenang lelang dan peserta yang menyampaikan pengaduan. Layanan juru lelang (penjual): Silakan kirim email kepada saya salinan jadwal lelang. Laporan hasil lelang memuat informasi sebagai berikut: hasil akhir lelang, pembayaran uang pemenang lelang.

5. KESIMPULAN

Dalam menangani permasalahan keuangan, Balesman Medan menggunakan pendekatan kekeluargaan dan menyelidiki akar permasalahan gagal bayar. Selain itu, Balesman Medan tidak mementingkan penanganan klien yang menunggak, melainkan bersabar dan tidak menuntut pelanggan segera membayar tunggaknya, melainkan terlebih dahulu. Untuk mengurangi adanya konsumen yang ragu membayar tanggungan mereka, pihak balai lelang mengambil tindakan dengan cara memenangkan hati pelanggan dan menyadarkan mereka akan tanggungan mereka, bukan memberikan tekanan kepada mereka. Balesman Medan menentukan harga barang sesuai dengan teori yang ada, khususnya dengan melihat harga pasar lokal untuk barang-barang seperti peralatan elektronik, otomotif, dan kendaraan bermotor. Dari sudut pandang ekonomi syariah, metode lelang yang digunakan Balesman Medan sesuai dengan kaidah dan prinsip Ekonomi Islam. Dalam hal transaksi dilakukan oleh juru lelang yang mempunyai kuasa hukum atas dasar kesepakatan bersama, maka objek lelang harus halal dan bermanfaat, juru lelang harus mempunyai kepemilikan/kekuasaan penuh atas barang yang dijual, dan barang yang dilelang harus jelas dan jelas. transparan tanpa manipulasi apa pun.

DAFTAR PUSTAKA

- Arif, Muhammad, Panjaitan, W. S., & Ilhamy, M. L. (2022). *Pada Pembiayaan Ib Griya Di Bank Sumut Syariah Cabang Medan*. 5, 167–184.
- Fahmi, B., Bpr, Z. P., & Putra, E. B. (2016). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online Legal Certainty in the Object of Liability Rights Auction Online. *Fiat Justisia Journal of Law*, 10, 371–386.
- Fahmi, R. (1970). Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang Dalam Perspektif Bai' Al-Muzayyadah. *Petita: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Syariah*, 3. <https://doi.org/10.22373/petita.v3i1.36>
- Hutapea, J. A. P. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Atas Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Yang Tidak Mencapai Nilai Maksimum. *Jurnal Kertha Semaya*, 9, 404–414.
- Lanteng, M., & Masyarakat, R. (2023). *Pengaruh Harga Dan Penjualan Terhadap Respon Masyarakat , Lelang Barang Milik Negara / Daerah Melalui Lelang Internet (E-Auction) Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Palopo*. 8, 326–334.
- Mboeik, M. C. (2019). Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak. *Jurnal Kenotariatan Narotama*, 1, 16.
- Nugroho, P. D., & Badriyah, S. M. (1996). Wealth Article 29 paragraph (1). *Article*, 10, 247–261.
- Putriana, A. (2022). Lelang Benda Jaminan Hak Tanggungan Akibat Wanprestasi Perspektif Hukum Nasional Dan Hukum Islam. *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab*, 3, 194–208.
- Saputri, D. M. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lelang Dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. *Pamulang Law Review*, 2, 7.
- Wijaya, R. (2021). *Dalam Perspektif Hukum Investasi Optimization of the Utility Principles on the Execution Auction in the Perspective of Investment Law*. 46–56.
- Yuningsih, D., Sofwan Sanib, S., Sjaiful, M., Kaimuddin Haris, O., & Lamaronta, B. (2022). *Penerapan Asas Keadilan terhadap Penetapan Limit pada Proses Pelelangan Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKLP) Kota Kendari*. 4, 149–167.
- Yussufy, M. E., & Moegiri, M. (2020). Pelelangan Ikan Di Pelabuhan Perikanan Nusantara Kota Pekalongan Ditinjau Dari Prespektif Islam. *Neraca*, 16, 96–108.

