

Analisis Penetapan Harga Barang Lelang Agunan Di Pt. Bank Syariah Indonesia TBK (AFO) Bukittinggi

Bayu Walfadri¹, Yenty Astarie Dewi²

^{1,2}UIN Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi

Email: bwalfadri@gmail.com¹, yentiastariedewi@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses penetapan harga barang lelang di PT BSI AFO Bukittinggi dan mengetahui apakah kebijakan yang ada dapat meningkatkan keadilan dan efektivitas dalam proses lelang. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta analisis data primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT BSI AFO Bukittinggi melakukan lelang atas barang agunan nasabah yang tidak melunasi hutangnya. Proses penetapan harga lelang dilakukan berdasarkan nilai pasar dan penetapan harga oleh Kantor Jasa Penilai Publik. Meskipun proses lelang telah mengikuti standar prosedur, namun masih perlu peningkatan kualitas transparansi dan pengawasan yang profesional serta sesuai dengan aturan syariah.

Kata Kunci: Penetapan Harga, Lelang, Agunan.

Abstract

This study aims to analyze the process of determining auction prices at PT BSI AFO Bukittinggi and determine whether existing policies can improve fairness and effectiveness in the auction process. This study uses a qualitative descriptive method with data collection through interviews, observation, and documentation, as well as analysis of primary and secondary data. The results show that PT BSI AFO Bukittinggi conducts auctions on collateral assets of customers who fail to pay their debts. The auction price determination process is based on market value and pricing by the Public Appraisal Service Office. Although the auction process has followed standard procedures, there is still a need to improve the quality of transparency and professional supervision in accordance with Sharia rules.

Keywords: Pricing, Auction, Collateral.

PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi global yang pesat dalam beberapa tahun terakhir telah membawa perubahan signifikan pada sektor perbankan. Globalisasi telah meningkatkan interkoneksi antar negara, sehingga meningkatkan persaingan antar lembaga

keuangan dan menuntut inovasi serta adaptasi dalam sistem penetapan harga barang lelang. Perkembangan teknologi juga telah memudahkan transaksi lintas negara, meningkatkan transparansi, dan memungkinkan pengelolaan risiko yang lebih baik. Perbankan, sebagai pilar utama

ekonomi global, menghadapi tantangan internal dan eksternal, termasuk pengelolaan aset, likuiditas, fluktuasi pasar, dan ketidakpastian ekonomi global. Di Indonesia, dinamika ekonomi global ini mempengaruhi kebijakan lembaga keuangan, terutama perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip ekonomi Islam.

Islam adalah agama yang universal dan dapat diterapkan dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk muamalah. Ajaran Islam menekankan pentingnya hubungan yang harmonis antara manusia dengan Allah, sesama manusia, dan alam. Dalam menjalani kehidupan sosial, manusia memerlukan kerja sama dan interaksi dengan orang lain. Oleh karena itu, Islam mendorong umatnya untuk saling tolong menolong dan bekerja sama dalam kebaikan, sebagaimana yang tertuang dalam Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ .
وَالْعُدُوِّ وَأَتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya: “.....Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada

Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksaan-Nya.”(Departemen RI)

Di Indonesia, industri perbankan diatur oleh berbagai regulasi yang memastikan operasional bank berjalan sesuai dengan standar yang ditetapkan. Landasan hukum bagi perkembangan perbankan di Indonesia adalah Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, memberikan kerangka hukum yang jelas bagi industri perbankan di Indonesia, termasuk perbankan syariah. Regulasi ini mengatur berbagai aspek perbankan, seperti pengelolaan aset, agunan, dan prosedur lelang. Bank diberikan kewenangan untuk melelang barang agunan yang tidak ditebus oleh debitur, namun harus tetap mematuhi prinsip keadilan dan transparansi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, regulasi ini bertujuan untuk menjaga stabilitas dan integritas sistem perbankan di Indonesia. (Ayu Syaputri, dkk, 2023).

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah salah satu lembaga keuangan syariah terbesar di Indonesia yang terbentuk dari penggabungan tiga bank syariah terkemuka. Sebagai bank syariah terbesar di Indonesia, BSI memainkan peran penting dalam

mendorong pertumbuhan ekonomi syariah di tanah air. Salah satu layanan unggulan BSI adalah pengelolaan barang jaminan melalui lelang agunan, yang ditawarkan oleh BSI Area Funding Office (AFO) Bukittinggi. Layanan lelang ini membantu menyelesaikan pembiayaan bermasalah dan memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memperoleh aset dengan harga kompetitif. Produk lelang BSI menjadi solusi strategis yang mendukung likuiditas bank dan membuka peluang bagi nasabah dan pelaku usaha untuk memanfaatkan aset yang dilelang secara produktif, sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam menjalankan operasionalnya, BSI AFO Bukittinggi memastikan bahwa semua transaksi, termasuk penetapan harga barang lelang agunan, mematuhi prinsip-prinsip syariah dan hukum yang berlaku di Indonesia. Transparansi dan keadilan dalam proses lelang sangat penting untuk menentukan harga yang tepat dan memaksimalkan pemulihan kredit yang macet. Sebelum memberikan pembiayaan, bank syariah melakukan penilaian cermat terhadap agunan yang dimiliki calon nasabah untuk memastikan kemampuan dan kemauan mereka dalam membayar. Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko keterlambatan pembayaran dan memastikan keamanan pembiayaan. Tabel 1.1

menyajikan data tentang jumlah pembiayaan bermasalah di Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi, yang menjadi acuan penting dalam mengevaluasi kinerja pembiayaan bank.

Tabel 1.1

Jumlah Pembiayaan Bermasalah pada PT BSI AFO Bukittinggi Tahun 2021-2023

Tahun	Jumlah Pembiayaan Bermasalah	Peningkatan/ Penurunan (%)
2021	Rp. 110.379.953.008	-
2022	RP. 113.430.500.476	2.76
2023	Rp. 115.650.426.351	1.96

Sumber : BSI Tbk AFO Bukittinggi

Data menunjukkan bahwa jumlah pembiayaan bermasalah di PT BSI AFO Bukittinggi meningkat secara bertahap dari tahun 2021 hingga 2023. Pada tahun 2021, pembiayaan bermasalah tercatat sebesar Rp 110,38 miliar, kemudian meningkat 2,76% menjadi Rp 113,43 miliar di tahun 2022. Di tahun 2023, pembiayaan bermasalah kembali meningkat sebesar 1,96% menjadi Rp 115,65 miliar. Meskipun kenaikan di tahun 2023 lebih kecil dibandingkan tahun sebelumnya, namun peningkatan ini masih memerlukan perhatian khusus untuk meminimalkan risiko di masa depan. Untuk mengatasi pembiayaan bermasalah, Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi melakukan lelang agunan nasabah yang bermasalah. Debitur yang tidak menanggapi upaya restrukturisasi akan berhadapan

dengan proses penyitaan dan penjualan agunan yang akan dilakukan tanpa penundaan. Dengan demikian, bank berupaya meminimalkan risiko dan mengoptimalkan pemulihan aset.

Menurut peraturan Menteri Keuangan, lelang adalah proses penjualan barang secara terbuka ke banyak orang melalui bidding dilakukan dengan cara memberikan harga mencapai harga tertinggi. Dalam proses lelang agunan, penetapan harga harus mengikuti mekanisme pasar untuk memastikan harga yang adil dan sesuai dengan prinsip syariah. Penentuan harga lelang yang cermat sangat penting karena harga memainkan peran utama dalam setiap transaksi jual beli. Nilai dasar lelang ditentukan berdasarkan nilai pasar dan nilai likuidasi, di mana nilai pasar digunakan sebagai batas atas dan nilai likuidasi sebagai batas bawah. Dengan demikian, penjual dapat menetapkan harga yang wajar dan memaksimalkan hasil lelang. (Masyarakat Profesi, 2018)

PT Bank Syariah Indonesia (AFO) Bukittinggi memiliki proses penetapan harga lelang yang terstruktur untuk memastikan harga barang jaminan sesuai dengan nilai pasar. Proses ini dimulai dengan evaluasi internal bank terhadap barang jaminan, seperti rumah, tanah, atau motor, untuk menentukan nilai pasar yang akurat. Setelah

nilai pasar diketahui, bank menetapkan harga limit atau harga awal lelang yang mempertimbangkan faktor-faktor seperti kondisi barang, lokasi, dan potensi nilai jual. Penetapan harga limit ini dilakukan dengan hati-hati dan sesuai dengan pedoman perbankan syariah untuk melindungi kepentingan bank dan nasabah. Informasi tentang harga limit, jenis barang jaminan, dan mekanisme pelelangan kemudian diumumkan kepada publik melalui pengumuman lelang. Dengan demikian, proses lelang dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip syariah, dengan tujuan memaksimalkan hasil lelang untuk menutupi pembiayaan bermasalah. (Wawancara)

Dalam menentukan harga lelang agunan, Bank Syariah Indonesia (AFO) Bukittinggi melakukan beberapa tahapan yang sistematis. Contohnya, ketika melelang BPKB mobil nasabah yang gagal bayar, bank terlebih dahulu melakukan evaluasi kondisi mobil melalui dokumen dan inspeksi fisik. Bank juga melakukan penilaian harga pasar dengan membandingkan harga mobil serupa di daerah tersebut. Namun, bank harus mempertimbangkan fluktuasi harga pasar dan menetapkan harga limit yang tepat untuk menarik pembeli tanpa menyebabkan kerugian. Jika harga limit terlalu tinggi, lelang mungkin tidak menarik pembeli,

sedangkan jika terlalu rendah, hasil lelang mungkin tidak cukup untuk menutup utang nasabah. Setelah harga limit ditetapkan, bank melakukan pengumuman lelang melalui platform resmi. Jika lelang berhasil, hasilnya digunakan untuk melunasi utang nasabah, namun jika harga lelang lebih rendah dari utang, bank harus menanggung selisihnya. Proses lelang agunan ini memerlukan keseimbangan antara harga limit yang sesuai dengan pasar dan potensi risiko kerugian.

Penetapan harga lelang BPKB mobil di Bank Syariah Indonesia seringkali dihadapkan pada berbagai tantangan, seperti penyesuaian harga pasar yang dinamis, proses penjualan yang memakan waktu, dan risiko kerugian yang ditanggung bank. Sehingga, dibutuhkan strategi penentuan harga akurat serta efektif untuk mengoptimalkan proses lelang dan meminimalkan potensi kerugian bagi pihak yang bersangkutan (bank dan nasabah).

PT Bank Syariah Indonesia (AFO) Bukittinggi melelang sejumlah barang jaminan selama periode 2021-2023. Pada tahun 2021, sebanyak 20 barang jaminan yang terdiri dari sertifikat tanah/rumah dan BPKB mobil/motor dilelang. Jumlah ini meningkat menjadi 28 barang pada tahun 2022, dan kembali meningkat menjadi 36

barang pada tahun 2023, dengan jenis barang jaminan yang sama.

Berdasarkan wawancara dengan Uki Emsatha, Appraisal Officer di PT Bank Syariah Indonesia (AFO) Bukittinggi, terdapat beberapa permasalahan dalam proses pelelangan agunan. Salah satu contoh kasus adalah pelelangan sebuah unit mobil senilai Rp 150.000.000,00 dan sisa utang nasabah sebesar Rp 175.000.000,00. Hasil lelang tidak cukup untuk menutupi sisa utang, sehingga bank harus menanggung kerugian sebesar Rp 25.000.000,00. Permasalahan yang sering terjadi dalam pelelangan agunan adalah kesulitan menentukan harga yang sesuai dengan nilai pasar, sehingga barang lelang tidak laku karena dianggap terlalu mahal. Selain itu, proses penjualan barang lelang juga sering memakan waktu lama karena proses administrasi yang rumit, rendahnya minat pembeli, dan kurangnya strategi pemasaran yang tepat. Akibatnya, bank harus menanggung beban biaya penyimpanan dalam jangka waktu yang lebih panjang. Permasalahan lainnya adalah hasil lelang yang tidak dapat menutupi sisa utang nasabah, sehingga bank harus menanggung sisa kewajiban nasabah dan mengalami kerugian finansial yang dapat memengaruhi kesehatan portofolio pembiayaan bank. (Wawancara)

Di PT BSI AFO Bukittinggi, nasabah yang mengajukan pembiayaan biasanya menyerahkan agunan dengan nilai yang lebih tinggi daripada jumlah pembiayaan. Namun, jika pembiayaan bermasalah, agunan tersebut akan dilelang. Jika hasil lelang melebihi jumlah utang, bank akan mengambil sesuai jumlah utang dan mengembalikan sisa hasil lelang kepada nasabah. Namun, jika hasil lelang lebih rendah dari nilai utang, nasabah tidak akan menerima sisa hasil lelang dan bank harus menanggung kerugian. Situasi ini dapat membuat nasabah merasa dirugikan karena nilai agunan tidak sesuai dengan harga pasar. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses penetapan harga barang lelang dan kebijakan yang ada untuk meningkatkan keadilan dan efektivitas dalam proses lelang di PT BSI AFO Bukittinggi.

Berdasarkan permasalahan yang ada, identifikasi masalah dalam penelitian ini meliputi:

1. Kesulitan dalam menetapkan harga barang lelang yang sesuai dengan nilai pasar.
2. Proses penjualan barang lelang yang memakan waktu lama.
3. Hasil lelang agunan yang tidak mencukupi untuk menutupi sisa utang

nasabah, sehingga bank harus menanggung kekurangan tersebut.

Penelitian ini akan menganalisis bagaimana PT Bank Syariah Indonesia Tbk (AFO) Bukittinggi menentukan harga barang lelang agunan, sebagai jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan.

Dengan menganalisis proses penetapan harga lelang agunan di PT Bank Syariah Indonesia Tbk (AFO) cabang Bukittinggi, penelitian ini berupaya memberikan pemahaman yang lebih komprehensif tentang proses lelang di industri perbankan syariah. Penelitian ini memiliki manfaat ganda, baik dalam ranah akademis maupun praktis. Dalam konteks akademis, penelitian ini dapat mendukung pencapaian gelar Sarjana Ekonomi, memperkaya pengetahuan tentang harga barang lelang agunan, serta menjadi pedoman untuk peneliti selanjutnya. Sementara itu, dari sisi praktis, penelitian ini dapat memberikan saran bagi perusahaan untuk meningkatkan efektivitas dan transparansi dalam menentukan harga lelang agunan, memberikan pengetahuan kepada nasabah tentang sistem lelang di perbankan syariah, dan menjadi referensi bagi penelitian lanjutan tentang lelang agunan dan yang menentukan proses penetapan harga di perbankan syariah

KAJIAN PUSTAKA

Lelang, Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan bahwa lelang adalah penjualan yang dilakukan secara terbuka dengan sistem penawaran kompetitif di bawah pengawasan pejabat lelang. Melelang sendiri berarti melakukan penjualan barang melalui proses lelang.

Harga merupakan bagian dari pemasaran yang dapat mendatangkan penghasilan, sementara bagian lainnya cenderung menimbulkan pengeluaran. (Arzalsyah Syarief, 2016)

Penetapan harga adalah proses menentukan harga yang akan diterapkan dalam jangka waktu tertentu. (Cornelia Dumarya Mani, 2017)

Agunan Dalam ketentuan perbankan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mendefinisikan agunan sebagai jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank sebagai tambahan dalam proses pemberian kredit atau pembiayaan syariah. (Jonaedi Efendi,dkk, 2016)

METODE PENELITIAN

Metode deskriptif kualitatif digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis proses penetapan harga barang lelang agunan pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk (AFO) cabang Bukittinggi. Penelitian ini

dilakukan di lokasi yang sama, yaitu di Jl. Bukittinggi Padang Luar KM 4 Bangkaweh, Kabupaten Agam, Sumatera Barat, karena peneliti memiliki kedekatan dengan pihak karyawan bank yang memudahkan akses informasi.

Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan karyawan bank dan nasabah, observasi langsung proses lelang, dan dokumentasi dari dokumen resmi bank dan literatur terkait. Informan penelitian terdiri dari informan kunci, yaitu karyawan bank, dan informan pendukung, yaitu nasabah. Sehingga penelitian ini mampu memperoleh data komprehensif dan akurat mengenai proses penetapan harga barang lelang agunan.

Proses analisis data dilakukan dengan menerapkan teknik analisis deskriptif kualitatif yang terdiri dari reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan untuk mendapatkan hasil penelitian yang akurat. Kesimpulan penelitian ini diharapkan dapat memberikan penjelasan mengenai proses penetapan harga barang lelang agunan pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk (AFO) cabang Bukittinggi, serta dapat menjadi referensi bagi penelitian lanjutan tentang topik yang sama

HASIL DAN PEMBAHASAN**A. Harga Lelang Agunan Pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi**

Sebagai lembaga keuangan yang berbasis syariah, Bank Syariah Indonesia menyediakan pembiayaan dan jasa lainnya dengan mengacu pada Al-Quran dan Hadist. Dalam kasus nasabah yang gagal memenuhi kewajibannya, bank syariah perlu melakukan lelang atas agunan yang telah diserahkan sebagai jaminan untuk menutup kerugian yang timbul.

Menurut Auki Emsatha, Area Appraisal Officer Bank Syariah Indonesia, lelang agunan dilakukan sebagai langkah terakhir ketika nasabah tidak mampu membayar kewajibannya, dengan tujuan untuk mengembalikan pinjaman dan meningkatkan pendapatan operasional bank. Namun, sebelum mengambil langkah ini, bank akan terlebih dahulu menawarkan berbagai solusi alternatif kepada nasabah untuk menyelesaikan masalah kewajibannya. (Auki Emsatha, 30 Juni 2025, Wawancara)

Lelang adalah penjualan barang terbuka yang melibatkan penawaran harga dari masyarakat umum, dengan harga yang ditentukan melalui proses penawaran yang kompetitif. Dalam proses lelang, harga sangat penting karena mencerminkan nilai barang yang dijual. Bank Syariah Indonesia Tbk

AFO Bukittinggi berkomitmen untuk melakukan proses penetapan harga lelang dengan cara yang benar, transparan, dan adil untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

Menurut Auki Emsatha, Area Appraisal Officer Bank Syariah Indonesia, proses penentuan harga lelang agunan di BSI Bukittinggi dilakukan dengan mempertimbangkan faktor internal dan eksternal. Hasil penilaian tersebut kemudian digunakan sebagai acuan untuk menetapkan harga jaminan yang wajar dan akurat. (Wawancara) Pihak internal yang dimaksud adalah tim internal bank yang bertanggung jawab melakukan penilaian, sedangkan pihak eksternal adalah penilai independen yang bekerja secara independen dari luar bank.

Dalam penilaian untuk tujuan lelang, digunakan dua acuan nilai, yaitu Dalam proses ini, Nilai Pasar menjadi fokus utama, sementara Nilai Likuidasi menjadi opsi terakhir yang dipertimbangkan. Agar memastikan proses lelang berjalan adil, penjual dapat menetapkan Harga Limit Lelang (HLL) sebagai batas harga minimum yang dapat diterima. Dengan demikian, penjual dapat menghindari penjualan aset dengan harga yang terlalu rendah akibat kerja sama tidak sehat antara beberapa pihak.

Menurut Bapak Auki Emsatha, Area Appraisal Officer Bank Syariah Indonesia,

mekanisme penetapan harga lelang di bank tersebut dimulai dengan menentukan harga dasar agunan atau barang jaminan. Selanjutnya, tim melakukan survei pasar dan penaksiran ulang oleh penaksir untuk mengetahui harga yang wajar. Setelah harga agunan diketahui, bank berupaya untuk melelang agunan tersebut dengan harga yang setinggi mungkin. (Uki Emsatha, 30 Juni 2025, wawancara). Dalam menentukan Harga Penawaran Lelang (HPL), bank melakukan survei harga pasar yang mencakup Harga Pasar Pusat (HPP), Harga Pasar Daerah (HPD), dan Harga Pasar Setempat (HPS) untuk mengetahui nilai objek lelang. Selain itu, bank juga melakukan taksiran ulang dan berkolaborasi dengan Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk menentukan harga yang akurat dengan mempertimbangkan kualitas dan kondisi barang.

Menurut Bapak Uki Emsatha, Area Appraisal Officer, Bank menggunakan tiga metode untuk menentukan harga agunan, baik untuk benda bergerak maupun tidak bergerak, yaitu Metode penilaian yang digunakan meliputi pendekatan pasar, biaya, dan pendapatan, dengan pemilihan metode yang tepat berdasarkan jenis objek lelang yang bersangkutan. (Uki Emsatha, 30 Juni 2025, wawancara)

Dalam menentukan harga lelang agunan, terdapat tiga metode penilaian yang

umum digunakan, yaitu metode pendekatan pasar, metode pendekatan biaya, dan metode pendekatan pendapatan. Metode pendekatan pasar menilai nilai tanah dengan membandingkan objek yang dinilai dengan objek serupa di sekitarnya. Metode pendekatan biaya menilai bangunan berdasarkan biaya konstruksi atau pengantiannya. Sementara itu, metode pendekatan pendapatan digunakan untuk properti yang menghasilkan pendapatan, seperti hotel atau rumah sakit, dengan memproyeksikan pendapatan dan biaya operasionalnya. Dengan menggunakan ketiga metode ini, penilai dapat menentukan harga lelang yang akurat dan objektif.

B. Penetapan Harga Lelang Agunan Pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi

Apabila nasabah mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya, BSI Afo akan terlebih dahulu menawarkan solusi alternatif melalui pendekatan yang ramah dan kekeluargaan sebelum memutuskan untuk melakukan lelang sebagai langkah terakhir. Dengan cara ini, BSI Afo berharap dapat membantu nasabah menemukan solusi yang terbaik. Mekanisme penetapan harga lelang agunan harus mengacu pada keadilan dan dinamika pasar. Pasar lelang adalah contoh pasar yang terorganisir, di mana terciptanya

harga ini dikarenakan adanya permintaan dan penawaran, dengan karakteristik barang yang standar dan jumlah pelaku pasar yang besar dan independen.

Bapak Auki Emsatha, Area Appraisal Officer, menjelaskan bahwa proses penetapan harga barang jaminan di BSI Afo melibatkan regulasi internal dan eksternal. Dalam hal ini, bank bekerja sama dengan penilai independen yang memiliki standar profesional untuk menentukan nilai jaminan yang akurat dan objektif sebelum barang tersebut dilelang. (Auki Emsatha, 30 Juni 2025, wawancara)

Hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai independen dapat digunakan sebagai acuan untuk menetapkan harga jaminan yang akan dilelang. Dalam proses penilaian ini, digunakan dua nilai utama, Dua nilai yang menjadi acuan dalam penetapan nilai limit adalah nilai pasar sebagai prioritas utama dan nilai likuidasi sebagai pilihan terakhir, yang masing-masing menjadi batas atas dan batas bawah. Selain itu, pelaksanaan lelang juga dapat melibatkan persyaratan tertentu, seperti penentuan batas harga terendah atau cadangan, untuk mencegah kemungkinan penawaran yang terlalu rendah akibat kerja sama tidak sehat antara beberapa pihak. Dengan demikian, proses lelang dapat berjalan secara adil dan transparan.

Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi memiliki mekanisme khusus dalam menentukan harga lelang agunan, yaitu dengan menggunakan Harga Dasar Lelang (HDL) yang mencakup Harga Pasar Pusat (HPP), Harga Pasar Daerah (HPD), dan Harga Pasar Setempat (HPS). Besaran pinjaman ditentukan berdasarkan estimasi nilai jual barang, dan bank mengikuti pedoman dari Kantor Pusat untuk memastikan perhitungan yang akurat. Selain itu, bank juga mempertimbangkan tren harga di masa depan saat menentukan harga pasar. Khusus untuk emas, harga pasar pusat ditentukan berdasarkan harga emas dunia yang dikonversi ke dalam gram atau rupiah, serta mempertimbangkan Harga Pasar Daerah untuk menentukan harga taksiran yang tepat.

Menurut Surat Edaran Direksi, Bank Syariah Indonesia menentukan taksiran harga emas berdasarkan harga pasar di wilayah masing-masing, dengan mempertimbangkan harga di kantor cabang terdekat. Untuk agunan gadai seperti kendaraan roda dua dan barang elektronik, bank berpedoman pada Harga Pasar Setempat (HPS) yang diperoleh dari situs jual beli online seperti Lazada dan OLX. Tujuan dari penggunaan HPS adalah untuk meminimalkan terjadinya manipulasi harga. HPS sendiri merupakan harga pasar yang berlaku di daerah setempat dan

digunakan sebagai acuan dalam menaksir harga barang agunan gadai di kantor cabang.

Penentuan Harga Pasar Setempat (HPS) memerlukan persetujuan dari pimpinan wilayah untuk wilayah tertentu, yang dapat diusulkan oleh kantor cabang atau diperoleh melalui penggalan informasi. HPS digunakan sebagai acuan harga untuk agunan gadai seperti alat elektronik, mobil, dan kendaraan bermotor.

Kasus nasabah wanprestasi di Bank Syariah Indonesia dapat dilihat dalam contoh berikut.

1. Nama : DS
2. Plafond : Rp. 120.000.000,-
3. Periode : 60 Bulan
4. Margin : Rp. 64.088.340,-
5. Cicilan bulanan : Rp. 3.068.139,-
6. Saldo utama : Rp. 120.000.000,-
7. Saldo Pokok + Laba : Rp. 184.088.340,-

Nasabah tersebut mulai terlambat membayar kewajibannya pada bulan ke-33, sehingga Bank Syariah Indonesia mengirimkan Surat Peringatan 1 (SP1) untuk mengingatkan nasabah agar segera melunasi kewajibannya. Namun, tidak ada respons dari nasabah, sehingga bank kemudian mengirimkan Surat Peringatan 2 (SP2) dan Surat Peringatan 3 (SP3). Setelah SP3 dikeluarkan dan nasabah masih tidak menanggapi, bank terpaksa melakukan

penyelesaian dengan cara lelang melalui penjualan umum seperti UU No. 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan. Agunan ini diserahkan nasabah berupa sebidang tanah dan bangunan di atasnya.

Menurut Bapak Uki Emsatha, Appraisal Officer, terdapat tiga tahapan dalam menetapkan harga lelang agunan, yaitu:

1. Kantor pusat menetapkan Harga Pasar Pusat (HPP) sebagai standar harga untuk kantor cabang, dengan melihat perkembangan harga pasar dan perkiraan harga di masa depan. Misalnya, harga rumah serupa di pasar nasional saat ini berkisar antara Rp. 200.000.000 hingga Rp. 230.000.000.
2. Harga Pasar Daerah (HPD) yang ditetapkan oleh kantor wilayah dengan memperhatikan toleransi maksimum dan minimum terhadap HPP. Berdasarkan data dari agen properti lokal, harga rumah serupa di daerah tersebut berkisar antara Rp. 180.000.000 - Rp. 220.000.000.
3. Harga Pasar Setempat (HPS) yang diperoleh dari penilai atau agen properti lokal di sekitar wilayah rumah yang akan dilelang. Harga rumah serupa di pasar setempat berkisar antara Rp. 170.000.000 - Rp. 190.000.000.

Setelah melakukan analisis dan penaksiran ulang, bank memutuskan untuk menetapkan harga awal lelang sebesar Rp. 220.000.000. Harga ini dipilih berdasarkan kondisi rumah, estimasi pasar yang realistis, dan harapan bank untuk mendapatkan penawaran yang tinggi dari peserta lelang. Selama proses lelang, harga akan disesuaikan berdasarkan tawaran yang diterima untuk mencapai harga jual yang optimal.

Bapak Auki Emshata menjelaskan bahwa setelah Appraisal Officer melakukan penilaian agunan, nilai limit agunan tersebut akan diserahkan kepada manajer lelang. Dalam menentukan harga limit, bank biasanya menggunakan nilai pasar sebagai acuan, namun jika tidak memungkinkan, maka nilai tengah antara nilai pasar dan nilai likuidasi akan digunakan. Tujuannya adalah untuk mencapai nilai tertinggi yang realistis berdasarkan kondisi objek lelang. (Uki Emsatha, 30 Juni 2025, Wawancara)

Berdasarkan Pasal 29 Ayat (4) 40/PMK.07/2006, penetapan harga lelang untuk barang senilai kurang dari Rp. 5.000.000.000.000 (lima miliar rupiah) didasarkan pada penilaian internal yang mempertimbangkan beberapa faktor, termasuk nilai pasar, NJOP, dan risiko lelang. Setelah harga lelang ditentukan, bank mengajukan permohonan lelang ke KPKNL. Proses lelang kemudian akan diumumkan dan

harga akhir ditentukan melalui mekanisme tawar-menawar pada saat lelang.

Proses penetapan harga barang lelang di BSI melibatkan beberapa tahapan, yaitu:

1. Pendataan barang lelang yang dimulai dari pengecekan data transaksi pembiayaan nasabah yang telah jatuh tempo dan mengalami wanprestasi.
2. Pengiriman surat peringatan kepada nasabah yang telah jatuh tempo untuk segera melunasi sisa pinjaman.
3. Pembentukan panitia lelang yang terdiri dari pihak-pihak yang cakap hukum dan memiliki keterampilan dalam melaksanakan kegiatan pelelangan.
4. Penentuan Harga Dasar Lelang berdasarkan HPP, HPD, dan HPS, yang dilakukan oleh BSI untuk mengetahui nilai taksiran harga dasar yang menjadi patokan dalam menentukan harga barang lelang.
5. Harga limit lelang ditetapkan dengan mempertimbangkan jumlah pinjaman, biaya simpanan, dan biaya penjualan yang timbul.
6. Pengoptimalan penjualan barang lelang dengan tujuan untuk mencapai harga jual yang setinggi mungkin dan melindungi nasabah dari kerugian.

Dalam proses ini, BSI berupaya untuk memaksimalkan harga jual barang lelang

agar nasabah tidak dirugikan dan meminimalisir terjadinya kerugian.

KESIMPULAN DAN SARAN

Apabila nasabah tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, maka barang agunan akan dilelang oleh Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi. Sebelum melakukan lelang, bank akan mendata nasabah wanprestasi, menghitung jumlah pokok yang belum terlunasi, dan menetapkan harga lelang berdasarkan nilai pasar dan penetapan harga lelang oleh pihak Kantor Jasa Penilai Publik. Mekanisme penetapan harga lelang harus merujuk pada keadilan dan kondisi pasar yang ada.

Dalam menetapkan harga lelang, Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi menggunakan Harga Dasar Lelang (HDL) yang terdiri dari Harga Pasar Pusat, Harga Pasar Daerah, dan Harga Pasar Setempat. Besaran pinjaman ditentukan berdasarkan nilai jual yang diperkirakan. Untuk emas, harga pasar pusat ditentukan berdasarkan harga emas dunia yang dikonversi ke satuan gram atau rupiah, dan harga taksiran ditentukan dengan mempertimbangkan Harga Pasar Daerah.

Lelang barang agunan di Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi dilakukan karena nasabah tidak mampu membayar pembiayaannya. Setelah harga lelang

ditentukan, bank mengajukan permohonan lelang ke KPKNL untuk diproses lebih lanjut. KPKNL kemudian melaksanakan lelang dan mendokumentasikan hasilnya dalam risalah lelang. Setelah itu, kantor lelang akan melakukan pembukuan dan pelaporan terkait pelaksanaan lelang.

Peneliti menyarankan agar PT Bank Syariah Indonesia Tbk AFO Bukittinggi memperkuat transparansi dan profesionalisme dalam proses lelang, serta memastikan kepatuhan terhadap prinsip syariah. Dengan demikian, bank dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat dan nasabah, serta mempertahankan reputasi yang baik.

DAFTAR PUSTAKA

- Uki Emsatha, Wawancara, Bukittinggi, Senin, 30 Juni 2025
- Jonaedi Efendi, dkk. 2016. *Kamus Istilah Hukum Populer*. Jakarta: Prenada Media.
- Hasil Wawancara Dengan Salah Satu Karyawan Di PT BSI AFO Bukittinggi*
- Manik, Cornelia Dumarya. 2017. *Pengaruh Penetapan Harga Terhadap Keputusan Pembelian Panel Listrik Pada Pt. Cakra Raya Teknologi Di Tangerang Kota*, Vol 1.No. 1.

RI, Departemen Agama. 2010. *Al-Quran Dan Terjemahannya*. Bandung:

Diponegoro.

Syaputri, Ayu, and Miswardi Miswardi. 2023.

Analisis Penilaian Aspek Agunan Pada Pembiayaan Murabahah Di PT. BSI Tbk Afo (Area Financing Operation) Bukittinggi. Jurnal Ekonomi Utama, 2.2. Syarief, Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan.

Syarief, Arzalsyah. 2016. *Pandangan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Harga Lelang Barang Jaminan*. Vol 1.No. 1.