

## DOKUMENTASI PENELITIAN

### Wawancara BPRS BDW





**Lelang di Balai Batik**

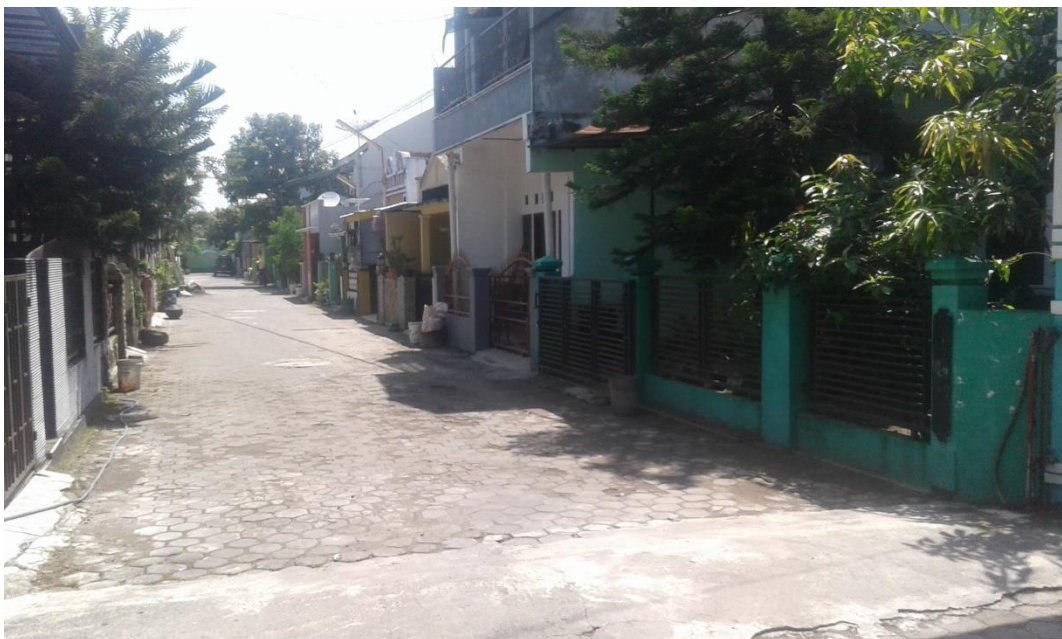




## Lelang BPRS BDW menggunakan aplikasi ALE



**Jaminan yang sudah terjual**



## **Hasil Wawancara BPRS BDW**

### **1. Bagaimana pelaksanaan lelang benda jaminan di BPRS BDW?**

Pelaksanaan lelang dilakukan jika nasabah tersebut sudah wanprestasi atau ketidaksanggupan bayar dari nasabah, lelang itu dilakukan sebagai alternatif terakhir yang diberikan oleh Bank ke nasabah. Lelang itu tidak dilakukan langsung akan tetapi melalui proses yang panjang sebelum di eksekusi..

### **2. Mekanisme lelang bagaimana?**

Untuk melakukan lelang itu ada prosedur SOP, jadi ada beberapa tahapan yang harus dilalui dimulai dari si nasabah masuk dalam call 1 sampai dengan call 4 jika sudah call 4 berarti sudah macet, walaupun sudah call masih diberikkan SP 1 sampai dengan SP 3 jika tidak tetap tidak ada iktikat baik ya baru akan didaftarkan ke kantor lelang, dan ini berlaku untuk akad murabahah sedangkan mudharabah itu dilihat dari RBHnya jika kurang dari 50% maka dikategorikan kredit macet. Jadi untuk kategori call itu sendiri berbeda-beda pada setiap akadnya..

### **3. Lelang benda jaminan tersebut untuk akad apa saja?**

Lelang sebenarnya untuk semua akad, akan tetapi dilihat dulu akadnya kemudian dilihat juga pada jaminan dan hutang dari nasabah..

### **4. Dalam setiap akad lelang yang dilakukan bagaimana, dan bagaimana prosesnya sampai barang jaminan tersebut dilelang?**

Pada setiap akad untuk eksekusi lelang sama saja karena sudah diserahkan ke kantor KPKNL, untuk proses dari lelang tersebut dilihat terlebih dulu

akad tersebut apa dan letak dari permasalahannya itu apa, seperti ada kasus di BPRS BDW ada sebuah jaminan yang terjadi kredit macet dikarenakan bencana alam pada saat terjadi gempa di Yogyakarta kemudian si nasabah ini tidak mampu karena usahanya sudah tidak ada, dari pihak BPRS memberikan toleransi dan barang jaminan tersebut tidak dilakukan lelang..

**5. Jika harga lelang kurang dari hutang bagaiman?**

Jika harga lelang tersebut kurang yaitu ditanggung oleh Bank..

**6. Jika harga lelang melebihi dari hutang, apakah lebih dari hasil lelang itu akan dikembalikan ke nasabah?**

Jika hasil dari lelang itu lebih maka akan langsung dikembalikan ke nasabah melalui rekening dari nasabah tersebut..

**7. Apakah sebelum melakukan lelang, pihak BPRS BDW sudah melakukan konfirmasi terlebih dahulu ke pemilik barang jaminan?**

Terjadi lelang tersebut karena nasabah sudah tidak ada iktikat baik, jadi untuk melakukan konfirmasi ke nasabah sudah sering karena sebelum lelang kita sebagai Bank selalu melakukan musyawarah terlebih dahulu ke nasabah, dan itu sudah dapat persetujuan dari nasabah sebelum melakukan lelang dan lelang itu bisa batal jika nasabah mau untuk membayar hutangnya ke Bank..

**8. Barang jaminan tersebut dalam bentuk apa?**

Barang jaminan dalam berbagai macam mulai dari mobil, ruko, tetapi kebanyakan yang dilelang yaitu rumah ataupun tanah.

**9. Jika nasabah menolak untuk dilakukan lelang bagaimana?**

Karena itu sudah kesepakatan dari awal, karena Bank sudah menjelaskan dan sudah memberikan toleransi akan tetapi si nasabah tersebut tidak mempunyai iktikat baik di dalam mengangsur hutangnya..

**10. Bagaimana kasus rill yang sudah terjadi di BPRS BDW?**

Ada beberapa kasus yang sudah terjadi di BPRS BDW, kira-kira sudah ada 3 agunan yang sudah didaftarkan ke kantor KPKNL, yaitu baru kemaren sudah terjual dalam bentuk jaminan sebuah rumah beserta tanah, ada dua jaminan yang satu sudah terjual akan tetapi yang satunya belum. Dan akadnya menggunakan akad mudharabah dan ada juga dalam akad murabahah..

**11. Apakah BPRS BDW mengenakan biaya pemeliharaan untuk penyimpanan dari barang jaminan?**

Untuk biaya pemeliharaan akan dibendakan ke nasabah sebagai biaya beban biaya itu akan dibayar pada saat melunasi hutangnya di Bank..

**12. Pada akad mudharabah kemaren bagaimana bisa sampai dilelang, apakah itu memang sudah dari kesalahan dari nasabah?**

Kemaren pada akad mudharabah nasabah mempunyai usaha untuk pembuatan perumahan, nah untuk pembuatan perumahan ini otomatis untuk pengadaan tanah. Dalam pengadaan tanah si nasabah ini tidak membeli secara tunai akan tetapi dia bekerja sama dengan orang yang memiliki tanah dan yang nantinya akan dibangun perumahan disana. Sertifikat tanah ini masih dalam bentuk satu sertifikat dimana asumsi dari nasabah jika peumahannya sudah jadi akan dibagi menjadi beberapa kapling dan



sertifikat tersebut akan dipecah di notaris tapi ditengah perjalanan setelah sudah jadi si nasabah ini malah mengambil sertifikat yang sudah pecah tadi tanpa sepengetahuan dari Bank. Masalah ini diketahui oleh Bank pada saat sudah terjadi kredit macet di BPRS BDW..

## HASIL WAWANCARA KANTOR KPKNL

### **1. Bank atau lembaga apa saja yang sering ikut lelang?**

Hampir setiap Bank baik itu konvensional maupun syariah yang mendaftar ke kantor lelang..

### **2. Dalam waktu dekat, Bank apa yang sudah dilelang?**

Yang sudah dilelang banyak, tetapi kemarin yang sudah lelang itu agunan dari BPRS BDW dengan agunan sebidang tanah dan rumah dengan harga jual Rp. 450.050.000.00,-..

### **3. Bagaimana prosedur untuk ikut lelang?**

Bank itu mengajukan agunan yang akan dilelang kita kemudian diproses sampai dengan jadwal yang sudah ditentukan, jika sudah ditentukan jadwalnya maka calon pembeli menyerahkan uang muka terlebih dahulu jika ingin ikut dalam lelang, dan jika nanti ada pemenang maka sisa dari limit tersebut akan dibayar dan itu sudah ada di brosur tata cara lelang..

### **4. Ada berapa jenis penawaran di kantor lelang, apakah itu terbuka atau tidak?**

Perlu digaris bawahi bahwa lelang itu terbuka untuk umum tanpa harus ada yang di tutupi jadi setiap orang bikut ikut lelang, akan tetpi disini jenis penawaran yang di kantor lelang ada 3 yang pertama jenis lelang terbuka, kemudian lelang tertutup dan terakhir lelang menggunakan aplikasi ALE. Ini sudah diatur dalam undang-undang. Yaitu untuk lelang terbuka dan tertutup pada UU nomor 27/PMK.06/2012 nah untuk lelang ALE ini hanya disinggung dalam UU nomor 90PMK.06/2016.

**5. Bagaimana proses untuk jenis lelang ALE?**

Lelang ALE itu dalam bentuk aplikasi dari kantor lelang, jadi prosesnya itu masuk dulu di alamat domain yang sudah tersedia disana kemudian ikuti saja alurnya dan itu sudah ada semua pada tata cara lelang ALE yang bisa anda baca di websitenya..

**6. Bagaimana jika calon pembeli itu tidak jadi untuk mengambil barang lelang tersebut, bagaimana nasib dari uang muka yang sudah dibaya?**

Itu sudah ada di persyaratan dan ketentuan lelang pada nomor 17. Jika pembeli tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai dengan ketentuan/wanprestasi, maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1266 dan pasal 1267 KUH Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh penjual.

## **Tata Cara Lelang Internet**

### **1. Tata Cara Umum**

Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui aplikasi lelang internet. Aplikasi lelang internet dibuka dengan browser pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/>, dengan tata cara sebagai berikut:

1. Peserta lelang harus sign-in (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau sign-up (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain di atas untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa isian yang harus dilengkapi dalam proses registrasi ini. Pastikan agar alamat email yang didaftarkan valid.
2. Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
3. Setelah aktif, peserta lelang memilih obyek lelang pada katalog yang tersedia.
4. Setelah memastikan obyek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk:
  - Mendaftarkan nomor identitas/KTP dan NPWP serta dan mengunggah softcopy KTP dan NPWP.
  - Mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang, guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta lelang tidak ditunjuk sebagai pemenang lelang.
5. Peserta lelang akan memperoleh nomor Virtual Account (VA) yang digunakan sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. Nomor VA dapat dilihat dalam menu “Status Lelang” (sesuai username masing-masing pada aplikasi).
6. Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan KPKNL sesuai ketentuan, dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenakan sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang sesuai ketentuan, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang digunakan untuk menawar obyek lelang. Kode token dikirimkan ke alamat email masing-masing peserta lelang.
7. Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “Tawar (Bid)” dalam menu “Status Lelang”. Sebelum mengajukan penawaran, peserta lelang harus membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang dengan cara mencentang frasa “Saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui Syarat dan Ketentuan Lelang ini”.
8. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas akhir penawaran lelang ditutup (closing time). Dalam mengajukan penawaran berkali-kali, penawaran berikutnya harus lebih tinggi daripada penawaran sebelumnya.
9. Setelah batas waktu penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh aplikasi sesuai nominal/angka penawaran dan waktu

penerimaan penawaran lelang. Rekapitulasi seluruh penawaran lelang dapat dilihat pada aplikasi (sesuai username masing-masing pada aplikasi). Rekapitulasi seluruh penawaran lelang juga dikirimkan ke alamat email masing-masing peserta lelang.

10. Seluruh peserta lelang (baik pemenang lelang maupun peserta lelang) juga akan mendapatkan informasi melalui alamat email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
11. Setiap proses yang dilakukan peserta lelang dan memerlukan tindak lanjut/respon dari petugas (Pejabat Lelang maupun Bendahara Penerimaan) KPKNL dari aplikasi, dilakukan pada hari dan jam kerja KPKNL.

## **2. Uang Jaminan Penawaran Lelang**

1. Peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan lelang dengan ketentuan sebagai berikut:
  - Jumlah/nominal yang disetorkan harus sama dengan uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam pengumuman lelang ini, disetorkan sekaligus (bukan dicicil).
  - Setoran uang jaminan lelang HARUS sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja sebelum pelaksanaan lelang.
2. Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang. Nomor VA akan dibagikan secara otomatis dari aplikasi kepada masing-masing peserta lelang setelah mengikuti proses pendaftaran.
3. Penyetoran uang jaminan lelang dapat dilakukan melalui berbagai jalur, yaitu: ATM (sepanjang limit transaksi mencukupi), sms-banking, i-banking, dan teller bank. Peserta lelang harus memasukkan nomor VA masing-masing dalam menyetorkan uang jaminan melalui jalur apapun.
4. Setiap penyetoran dan/atau pengembalian uang jaminan dari dan ke peserta lelang dari bank yang sama dengan bank mitra KPKNL penyelenggara lelang tidak dikenai biaya apapun. Sedangkan setiap penyetoran dan/atau pengembalian uang jaminan dari bank yang berbeda dengan bank mitra KPKNL penyelenggara lelang, dikenai biaya transaksi perbankan (jumlahnya bervariasi, sesuai ketentuan bank masing-masing) dan ditanggung oleh peserta lelang.

## **3. Pelunasan**

Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang tersebut ditujukan ke nomor VA peserta lelang.

## **4. Layanan Informasi**

Bagi peminat dapat menghubungi KPKNL terkait atau Call Center DJKN di nomor (021) 500991.

## **PERSYARATAN DAN KETENTUAN**

### **PELAKSANAAN LELANG DENGAN PENAWARAN SECARA TERTULIS TANPA KEHADIRAN PESERTA LELANG MELALUI INTERNET**

#### **PADA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG**

1. Peserta Lelang menyetujui transaksi yang dilakukan melalui aplikasi Lelang Melalui Internet dan tidak boleh melanggar peraturan perundang undangan yang berlaku di Indonesia.
2. Peserta Lelang tunduk dan taat pada semua peraturan yang berlaku di Indonesia yang berhubungan dengan penggunaan jaringan dan komunikasi data, baik di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun dari dan keluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.
3. Waktu yang digunakan adalah waktu server.
4. Peserta Lelang dianggap melakukan penawaran lelang secara sadar tanpa paksaan dari pihak mana pun dan penawaran lelang bersifat mengikat dan sah.
5. Peserta Lelang bertanggung jawab penuh atas transaksi elektronik yang dilakukan dengan menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet.
6. Peserta Lelang wajib menjaga kerahasiaan user ID dan password masing-masing. Penyelenggara Lelang Melalui Internet tidak bertanggung jawab atas segala akibat penyalahgunaan akun Peserta Lelang.
7. Jangka waktu Peserta Lelang melakukan penawaran:
  1. untuk penawaran tertutup (closed bidding), setelah penayangan objek lelang pada aplikasi sampai dengan sebelum penayangan Kepala Risalah Lelang.
  2. untuk penawaran terbuka (open bidding), setelah penayangan Kepala Risalah Lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang.
8. Lelang yang akan dilaksanakan dapat dibatalkan atas permintaan penjual, berdasarkan penetapan / putusan pengadilan, berdasarkan pertimbangan dari pejabat lelang, atau karena gangguan teknis yang tidak dapat ditanggulangi / force majeure, sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
9. Jika terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka Pejabat Lelang memberitahukan kepada Peserta Lelang melalui aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email), telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.

10. Dalam hal terjadi pembatalan lelang sebelum pelaksanaan lelang karena permintaan Penjual, penetapan atau putusan lembaga peradilan, atau oleh Pejabat Lelang, maka Peserta Lelang tidak berhak menuntut ganti rugi.
11. Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan / dibeli olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/ Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hak untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.
12. Pengesahan Pembeli:
  1. Peserta Lelang dengan penawaran tertinggi yang telah mencapai atau melampaui Nilai Limit disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.
  2. Jika terdapat penawaran tertinggi yang sama, yang diterima lebih dahulu akan disahkan oleh Pejabat Lelang sebagai Pembeli.
13. Bea Lelang dalam pelaksanaan lelang ini dipungut sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.
14. Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli dilakukan secara tunai atau cek/ giro paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
15. Pembayaran dengan cek/giro hanya diterima dan dianggap sah sebagai pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh Pembeli, jika cek/ giro tersebut dikeluarkan oleh bank anggota kliring, dananya meneukupi dan dapat diuangkan.
16. Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas pelunasan kewajiban pembayaran lelang dan biaya-biaya resmi lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan, walaupun dalam penawarannya itu ia bertindak selaku kuasa dari seseorang, perusahaan atau badan hukum atau badan usaha.
17. Pembeli yang tidak melunasi kewajiban pembayaran lelang sesuai ketentuan/wanprestasi, maka pada hari kerja berikutnya pengesahannya sebagai Pembeli dibatalkan secara tertulis oleh Pejabat Lelang, tanpa mengindahkan ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata dan dapat dituntut ganti rugi oleh Penjual.
18. Pembeli tidak diperkenankan mengambil/ menguasai barang yang dibelinya sebelum memenuhi kewajiban pembayaran lelang. Apabila Pembeli melanggar ketentuan ini, maka dianggap telah melakukan suatu tindak kejahatan yang dapat dituntut oleh pihak yang berwajib.
19. Barang yang telah terjual pada lelang ini menjadi hak dan tanggungan Pembeli dan harus dengan segera mengurus barang tersebut.
20. Pembeli akan diberikan Kutipan Risalah Lelang untuk kepentingan balik nama setelah menunjukkan kuitansi pelunasan pembayaran lelang. Apabila yang dilelang berupa tanah dan/ atau bangunan harus disertai dengan menunjukkan asli Surat Setoran BPHTB.



21. Kutipan Risalah Lelang diambil oleh Pembeli atau kuasanya di KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
22. Bagi Peserta Lelang yang tidak disahkan sebagai Pembeli, Jaminan Penawaran Lelang yang telah disetorkan akan dikembalikan seluruhnya tanpa potongan, kecuali terdapat biaya transaksi yang dikenakan oleh perbankan, maka menjadi tanggungan Peserta Lelang.
23. Dalam hal terdapat gangguan teknis atas aplikasi dalam pelaksanaan Lelang Melalui Internet, yang terjadi sebelum atau setelah penayangan Kepala Risalah Lelang, Pejabat Lelang berwenang mengambil tindakan sesuai dengan ketentuan.
24. Penyelenggara Lelang Melalui Internet memberitahukan adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar kepada Peserta Lelang menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, surat elektronik (email , telepon, website, short message service, dan/ atau papan pengumuman pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet.
25. Dalam hal terjadi pembatalan lelang akibat adanya gangguan teknis dan/ atau kondisi kahar terkait pelaksanaan lelang dengan penawaran menggunakan aplikasi Lelang Melalui Internet, maka Penjual, Peserta Lelang, dan/ atau pihak lain tidak dapat menuntut ganti rugi.
26. Peserta Lelang tidak akan menuntut Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet, baik secara perdata maupun pidana dalam hal terdapat kondisi Gangguan Teknis atau permasalahan pada aplikasi Lelang Melalui Internet.
27. Waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang dapat berbeda dengan waktu server pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet sebagai akibat dari ketidakandalan jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang.
28. Data penawaran yang mengikat dan sah adalah penawaran yang masuk dan tercatat sesuai dengan waktu server pada Penyelenggara Lelang Melalui Internet, bukan waktu yang ditampilkan oleh aplikasi pada perangkat peserta lelang.
29. Pejabat Lelang, Unit Pengelola TIK, dan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang timbul:
  1. karena kesalahan dan/ atau kelalaian yang dilakukan oleh Peserta Lelang atau pihak lain dalam proses penawaran lelang;
  2. karena kegagalan peserta dalam memproses penawaran lelang yang diakibatkan oleh gangguan teknis pada jaringan komunikasi data yang digunakan oleh Peserta Lelang; dan
  3. akibat tindakan pihak lain yang mengatasnamakan Penyelenggara Lelang Melalui Internet dan merugikan Peserta Lelang.
30. Peserta Lelang setuju bahwa usaha untuk memanipulasi data, mengacaukan sistem elektronik dan jaringannya adalah tindakan melanggar hukum.

31. Semua informasi resmi yang terkait dengan transaksi keuangan hanya dapat diperoleh dengan mengakses aplikasi Lelang Melalui Internet.
32. Peserta Lelang yang ditunjuk sebagai Pembeli barang tidak bergerak harus menandatangani Minuta Risalah Lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
33. Untuk segala hal yang berhubungan dengan atau diakibatkan oleh pembelian dalam lelang ini, para Pembeli dianggap telah memilih tempat kedudukan umum yang tetap dan tidak dapat diubah pada KPKNL yang menyelenggarakan lelang.
34. Khusus untuk pembelian dalam lelang ini, maka Penawar/Pembeli tunduk pada hukum perdata dan hukum dagang yang berlaku di Indonesia.

**I. PENGGOLONGAN KUALITAS PEMBIAYAAN MUDHARABAH DAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH**

FAKTOR PENILAIAN	LANCAR	KURANG LANCAR	DIRAGUKAN	MACET
1. Ketepatan/Kemampuan Membayar				
a. Terdapat Pembayaran Angsuran Pokok	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembiayaan belum jatuh tempo atau tunggakan pembayaran angsuran pokok belum melampaui 3 (tiga) bulan; atau</li> <li>▪ Tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1 (satu) bulan setelah jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari atau sama dengan 80% (delapan puluh persen) (<math>RBH \geq 80\% PBH</math>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 3 (tiga) bulan namun belum melampaui 6 (enam) bulan; atau</li> <li>▪ Tunggakan pelunasan pokok telah melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 2 (dua) bulan setelah jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH lebih dari 30% (tiga puluh persen) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh persen) (<math>30\% &lt; RBH/PBH &lt; 80\%</math>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 6 (enam) bulan namun belum melampaui 12 (dua belas) bulan; atau</li> <li>▪ Tunggakan pelunasan pokok telah melampaui 2 (dua) bulan namun belum melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 30% (tiga puluh persen) selama 3 (tiga) periode pembayaran. (<math>RBH/PBH \leq 30\%</math> selama 3 (tiga) periode pembayaran).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan pembayaran angsuran pokok telah melampaui 12 (dua belas) bulan; atau</li> <li>▪ Tunggakan pelunasan pokok telah melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kurang dari 30% (tiga puluh persen) lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran. (<math>RBH/PBH \leq 30\%</math> lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran).</li> </ul>

FAKTOR PENILAIAN	LANCAR	KURANG LANCAR	DIRAGUKAN	MACET
<p>b. Tidak Terdapat Pembayaran Angsuran Pokok</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pembiayaan belum jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH lebih besar dari atau sama dengan 80% (delapan puluh persen) (<math>RBH \geq 80\% PBH</math>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 2 (dua) bulan setelah jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH lebih dari 30% (tiga puluh persen) dan lebih kecil dari 80% (delapan puluh persen) (<math>30\% &lt; RBH/PBH &lt; 80\%</math>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan pelunasan pokok melampaui 2 (dua) bulan namun belum melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kecil dari 30% (tiga puluh persen) selama 3 (tiga) periode pembayaran (<math>RBH/PBH \leq 30\%</math> selama 3 (tiga) periode pembayaran).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan pelunasan pokok melampaui 3 (tiga) bulan setelah jatuh tempo; dan/atau</li> <li>▪ Rasio RBH terhadap PBH sama dengan atau lebih kurang dari 30% (tiga puluh persen) lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran. (<math>RBH/PBH \leq 30\%</math> lebih dari 3 (tiga) periode pembayaran).</li> </ul>
<p>2. Dokumentasi dan Informasi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Mudharib</i> selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.</li> <li>▪ Dokumentasi pembiayaan lengkap dan pengikatan agunan kuat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Mudharib</i> menyampaikan informasi keuangan tidak teratur tetapi masih akurat.</li> <li>▪ Dokumentasi pembiayaan kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat.</li> <li>▪ Pelanggaran terhadap persyaratan pembiayaan.</li> <li>▪ Perpanjangan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Mudharib</i> menyampaikan informasi keuangan tidak teratur dan meragukan.</li> <li>▪ Dokumentasi pembiayaan tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah</li> <li>▪ Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pembiayaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Mudharib</i> tidak menyampaikan informasi keuangan.</li> <li>▪ Dokumentasi pembiayaan dan atau pengikatan agunan tidak ada</li> </ul>

<b>FAKTOR PENILAIAN</b>	<b>LANCAR</b>	<b>KURANG LANCAR</b>	<b>DIRAGUKAN</b>	<b>MACET</b>
		pembiayaan untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.		

**II. PENGGOLONGAN KUALITAS PEMBIAYAAN *MURABAHAH*, PEMBIAYAAN *SALAM*, PEMBIAYAAN *ISTISHNA'*, PEMBIAYAAN *QARDH*, PEMBIAYAAN *IJARAH*, PEMBIAYAAN *IJARAH MUNTAHIYYAH BIT TAMLIK* DAN TRANSAKSI MULTIJASA**

**A. UNTUK PEMBIAYAAN DI LUAR KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

<b>FAKTOR PENILAIAN</b>	<b>LANCAR</b>	<b>KURANG LANCAR</b>	<b>DIRAGUKAN</b>	<b>MACET</b>
<p>1. Ketepatan/Kemampuan Membayar</p> <p>a. Masa angsuran bulanan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tidak terdapat tunggakan angsuran atau terdapat tunggakan angsuran belum melampaui 3 (tiga) bulan; dan</li> <li>▪ Pembiayaan belum jatuh tempo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 3 (tiga) bulan namun belum melampaui 6 (enam) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1 (satu) bulan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 6 (enam) bulan namun belum melampaui 12 (dua belas) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 2 (dua) bulan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 12 (dua belas) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 2 (dua) bulan, atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri (PN) atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit/</li> </ul>

FAKTOR PENILAIAN	LANCAR	KURANG LANCAR	DIRAGUKAN	MACET
<p>b. Masa angsuran kurang dari 1 (satu) bulanan</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tidak terdapat tunggakan angsuran atau terdapat tunggakan angsuran belum melampaui 1 (satu) bulan; dan</li> <li>▪ Pembiayaan belum jatuh tempo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 3 (tiga) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1 (satu) bulan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 3 (tiga) bulan namun belum melampaui 6 (enam) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 2 (dua) bulan</li> </ul>	<p>pembiayaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 6 (enam) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 2 (dua) bulan.</li> </ul>
<p>2. Dokumentasi dan Informasi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nasabah selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.</li> <li>▪ Dokumentasi perjanjian lengkap dan pengikatan agunan kuat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nasabah menyampaikan informasi keuangan tidak teratur dan meragukan.</li> <li>▪ Dokumentasi perjanjian kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat.</li> <li>▪ Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan perjanjian.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan.</li> <li>▪ Dokumentasi perjanjian tidak lengkap dan pengikatan agunan lemah.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dokumentasi perjanjian dan atau pengikatan agunan tidak ada.</li> </ul>

**B. UNTUK PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)**

<b>FAKTOR PENILAIAN</b>	<b>LANCAR</b>	<b>KURANG LANCAR</b>	<b>DIRAGUKAN</b>	<b>MACET</b>
1. Ketepatan/Kemampuan Membayar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tidak terdapat tunggakan angsuran atau terdapat tunggakan angsuran belum melampaui 6 (enam) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan belum jatuh tempo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 6 (enam) bulan namun belum melampaui 9 (sembilan) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok belum melampaui 1 (satu) bulan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 9 (sembilan) bulan namun belum melampaui 30 (tiga puluh) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 1 (satu) bulan namun belum melampaui 2 (dua) bulan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tunggakan angsuran melampaui 30 (tiga puluh) bulan; dan/atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan terdapat tunggakan pelunasan pokok melampaui 2 (dua) bulan; atau</li> <li>▪ Pembiayaan telah jatuh tempo dan telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri (PN) atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit/ pembiayaan.</li> </ul>
2. Dokumentasi dan Informasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nasabah selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nasabah menyampaikan informasi keuangan tidak teratur dan meragukan.</li> <li>▪ Dokumentasi perjanjian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nasabah tidak menyampaikan informasi keuangan.</li> <li>▪ Dokumentasi perjanjian tidak lengkap dan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dokumentasi perjanjian dan atau pengikatan agunan tidak ada.</li> </ul>



<b>FAKTOR PENILAIAN</b>	<b>LANCAR</b>	<b>KURANG LANCAR</b>	<b>DIRAGUKAN</b>	<b>MACET</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dokumentasi perjanjian lengkap dan pengikatan agunan kuat.</li></ul>	<p>kurang lengkap dan pengikatan agunan kuat.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan perjanjian.</li></ul>	<p>pengikatan agunan lemah.</p>	

Lampiran ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Surat Edaran Bank Indonesia ini.

**HALIM ALAMSYAH**  
**DEPUTI GUBERNUR**

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

*(Curriculum Vitae)*

### Identitas Pribadi

Nama Lengkap : Widia Santi Isma  
Tempat, Tanggal Lahir : Aikmel, 07 Januari 1995  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Status Pernikahan : Belum Menikah  
Nomor KTP : 5203094701950002  
Asal Sekolah : SMAN 2 Aikmel  
Motto Hidup : Jadi diri sendiri lebih baik

### Informasi Kontak

Alamat Asal : Desa Aikmel (RT.004/ RW.00), Kec. Aikmel,  
Kab. Lombok Timur. Prov. Nusa Tenggara Barat.  
Alamat di Yogyakarta : Dusun Geblagan (RT.01/ RW.01 (Kos mbak try),  
Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta.  
Nomor Handphone : 087836324812  
E-mail : [Widia.santiisma@yahoo.com](mailto:Widia.santiisma@yahoo.com)  
Facebook : Widia Santi Isma  
IG (Instagram) : Widia Santi Isma

### Latar Belakang Pendidikan Strata 1 (S1) Pertama

Pendidikan : Strata satu (S1)  
Program Studi : Ekonomi dan Perbankan Islam (EPI)  
Fakultas : Agama Islam  
Universitas : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta (UMY)

NIM

: 20130730145

**Riwayat Organisasi**

<b>Tahun</b>	<b>Nama Sekolah/ Institusi</b>	<b>Jabatan</b>
2003-2006	Pramuka	Anggota
2010	Pamuka	Anggota
2013-2015	Forum Intelektual Ekonomi Syariah (FIES)	Anggota
2014-2015	Faskho Voice (Paduan Suara IMM)	Anggota
2014-sekarang	Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah	Anggota



# PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARI'AH **BANGUN DRAJAT WARGA**



Kantor Pusat : Jl. Gedongkuning Selatan 131 Yogyakarta Telp. (0274) 413552, 389877 Fax (0274) 452424 Email: bprs.bdw@gmail.com  
Kantor Cabang Bantul : Jl. Jenderal Sudirman, No.79, Bantul Telp. (0274) 6460543 (Kompleks Balai Muslimin)  
Kantor Kas Nglik : Jl. Manggisan, Baturetno, Banguntapan, Bantul Telp/Fax (0274) 373584  
Kantor Kas Sedayu : Jl. Raya Wates Km. 10, Argosari, Bantul Telp. (0274) 6498425

## SURAT KETERANGAN NO: 151/BDW/Ops/V/2017

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Direksi PT. BPR Syari'ah Bangun Drajat Warga dengan ini menerangkan bahwa

Nama : Widia Santi Isma  
TTL : Aikmel, 07-01-1995  
No. Mhs : 20130730145  
Fakultas : Agama Islam  
Prodi : Muamalat  
Universitas : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Telah melakukan tugas penelitian di PT. BPR Syari'ah Bangun Drajat Warga Yogyakarta sebagai syarat penulisan skripsi dengan judul :

"Analisis Terhadap Mekanisme Lelang Benda Jaminan Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah No. 68/DSN-MUI/III/2008 (Studi Kasus Pada BPRS Bangun Drajat Warga Yogyakarta) Periode 2016-2017"

Yang dilaksanakan pada tanggal 13 Desember 2016 sampai dengan 31 Januari 2017.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 08 Mei 2017  
PT. BPR SYARI'AH BDW  
  
Suswati, SE  
Direktur Utama



# FAKULTAS AGAMA ISLAM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

- Jurusan Komunikasi dan Penyiaran Islam (Dakwah) Konsentrasi Broadcasting dan Jurnalistik Islam
- Jurusan Pendidikan Agama Islam (Tarbiyah)
- Jurusan Mu'amalah (Syariah), Konsentrasi Ekonomi dan Perbankan Islam

Nomor : 243/C6.3/EPI-UMY/XI/2016  
Lampiran : 1 (satu) bandel proposal  
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth,  
Pimpinan BPRS Bangun Drajat Warga  
Jl. Gedong Kuning Selatan No.131 Banguntapan, Kota Yogyakarta

di

D.I. Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Dengan hormat, sehubungan dengan rencana penulisan skripsi sebagai tugas akhir bagi mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tahun akademik 2016/2017, maka dengan ini kami memohonkan ijin mahasiswa berikut untuk dapat melakukan penelitian di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Adapun mahasiswa tersebut adalah :

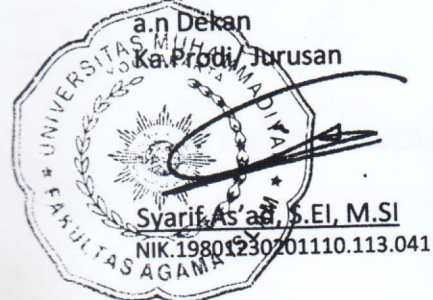
Nama Mahasiswa : WIDIA SANTI ISMA  
Nomor Mahasiswa : 20130730145  
Jurusan/Program Studi : Muamalat/ Ekonomi dan Perbankan Islam (EPI)  
Judul Skripsi : ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NOMOR 68/DSN-MUI/III/2008 (STUDI DI BPRS BANGUN DRAJAT WARGA)

Demikian permohonan ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum wr. Wb.*

Yogyakarta, 29 November 2016

a.n Dekan  
Ka. Prodi/ Jurusan



Syarif As'ad, S.EI, M.SI  
NIK.19801230701110.113.041



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA  
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA  
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG YOGYAKARTA

Gedung B, GKN Jalan Kusumanegara No. 11 Kode Pos 55166  
Telp (0274) 544091, 561909 Faksimili (0274) 523183

SURAT KETERANGAN  
Nomor : KET- 07/WKN.09/KNL.06/2017

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Guntur Riyanto  
NIP : 196105191992031001  
Pangkat/Gol.Ruang : Pembina Tk. I (IV/b)  
Jabatan : Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta

Dengan ini menerangkan bahwa :

2. Nama : Widia Sauti Isma  
Nomor Induk Mahasiswa : 20130730145  
Program Studi : Muamalat/Ekonomi dan Perbankan Islam (EPI)  
Universitas : Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Sesuai dengan Surat Permohonan ijin Penelitian dari Ka.Prodi/Jurusan Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Nomor : 200/C6.3/EPI-UMY/XII/2016 tanggal 03 November 2016, dengan ini disampaikan bahwa yang bersangkutan telah melaksanakan penelitian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta untuk penulisan Tesis dengan judul "ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO. 68/DSN-MUI/III/2008" sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Program Muamalat/Ekonomi dan Perbankan Islam (EPI) di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian Surat Keterangan ini diberikan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

02 MAY 2017



Kepala Kantor

Guntur Riyanto

196105191992031001

Tembusan :  
Kepala Subbagian Umum KPKNL Yogyakarta



# UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

- Jurusan Komunikasi dan Penyiaran Islam (Dakwah) Konsentrasi Broadcasting dan Jurnalistik Islam
- Jurusan Pendidikan Agama Islam (Tarbiyah)
- Jurusan Mu'amalah (Syariah), Konsentrasi Ekonomi dan Perbankan Islam

Nomor : 200/C6.3/EPI-UMY/XI/2016  
Lampiran :  
Hal : Permohonan Ijin Penelitian

Kepada Yth,  
Pimpinan KPKNLA Gedung Keuangan Negara  
Jl. Kusuma, No.11, Yogyakarta

di-

D.I.Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Dengan hormat, sehubungan dengan rencana penulisan skripsi sebagai tugas akhir bagi mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Yogyakarta tahun akademik 2016/2017, maka dengan ini kami memohonkan ijin mahasiswa berikut untuk dapat melakukan penelitian di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Adapun mahasiswa tersebut adalah :

Nama Mahasiswa : WIDIA SAUTI ISMA  
Nomor Mahasiswa : 20130730145  
Jurusan/Program Studi : Muamalat/ Ekonomi dan Pebankan Islam (EPI)  
Judul Skripsi : ANALISIS TERHADAP MEKANISME LELANG BENDA JAMINAN BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL NO.68/DSN-MUI/III/2008

Demikian permohonan ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum wr. Wb.*

Yogyakarta, 03 November 2016

Dekan  
Prodi/ Jurusan

