

ABSTRAK

Skripsi dengan judul “Penyelesaian Wanprestasi Gadai Sertifikat Tanah Ditinjau dari Fatwa DSN MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* (Studi Kasus di BMT Pahlawan Tulungagung)” ini ditulis oleh Eris Selviana, NIM. 126101213244, dengan pembimbing Prof. Dr. H. Asrop Syafi’i, M,Ag.

Kata Kunci: Wanprestasi, *Rahn*, Fatwa DSN MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008

Konteks penelitian ini adanya wanprestasi terhadap gadai sertifikat tanah di BMT Pahlawan Tulungagung. Dimana terdapat beberapa faktor penyebab wanprestasi yang berasal dari kemacetan pembayaran, keterlambatan dalam membayar angsuran sesuai dengan waktu yang ditentukan dan nasabah membayar tepat waktu tetapi hanya membayar sebagian dari jumlah yang harus dibayarkan. Dengan demikian, Lembaga keuangan BMT Pahlawan Tulungagung diharapkan untuk memperkuat sistem evaluasi serta pemantauan terhadap nasabah, khususnya yang menggunakan jaminan sertifikat tanah. Selain itu, BMT Pahlawan Tulungagung memberikan edukasi yang lebih mendalam tentang hak dan kewajiban nasabah agar mereka lebih memahami resiko untuk mengurangi terjadinya permasalahan serupa di masa mendatang.

Tujuan penelitian ini adalah 1) Untuk mendeskripsikan mekanisme pembiayaan gadai sertifikat tanah di BMT Pahlawan Tulungagung. 2) Untuk mendeskripsikan bentuk wanprestasi gadai sertifikat tanah di BMT Pahlawan Tulungagung. 3) Untuk menganalisa penyelesaian wanprestasi gadai sertifikat tanah di BMT Pahlawan Tulungagung ditinjau dari Fatwa DSN MUI Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan penelitian kualitatif. Sumber data diperoleh dari data primer yaitu melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan data sekunder yaitu melalui kepustakaan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi partisipan, wawancara mendalam dan dokumentasi pada BMT Pahlawan Tulungagung. Teknik analisis data yang digunakan yaitu kondensasi data, penyajian data dan verifikasi. Selain itu metode pengecekan keabsahan data menggunakan kredibilitas, dependenabilitas, transferabilitas dan konfirmabilitas.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1) Mekanisme pembiayaan gadai sertifikat di BMT Pahlawan meliputi sebelum nasabah melakukan pembiayaan, terdapat mekanisme yang harus dipenuhi guna memastikan kelancaran dan keamanan proses, yaitu melampirkan dokumen penting seperti fotokopi KTP, KK, sertifikat, pajak, dan foto lokasi jaminan. Setelah dokumen lengkap, dilakukan survei 5C sebagai bagian dari evaluasi kelayakan pembiayaan. 2) Bentuk wanprestasi gadai sertifikat tanah di BMT Pahlawan meliputi keterlambatan dalam membayar angsuran, macetnya pembayaran dan pembayaran yang tidak sesuai dengan jumlah yang dibayarkan. 3) Penyelesaian wanprestasi gadai sertifikat tanah menurut Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* sebagian besar telah

sesuai, namun masih ditemukan ketidaksesuaian, terutama terkait penyelesaian wanprestasi yang tidak langsung melalui penjualan barang jaminan, melainkan dibantu penjualan usahanya. Barang jaminan tidak dimanfaatkan oleh *murtahin*, sesuai prinsip kepemilikan *rahin*. Biaya pemeliharaan ditentukan berdasarkan kesepakatan tertulis sesuai besaran pinjaman. Asuransi tidak diterapkan karena membebankan nasabah, dan penyelesaian sengketa lebih mengutamakan jalur kekeluargaan dibanding pengadilan. Penyelesaian wanprestasi gadai sertifikat tanah di BMT Pahlawan Tulungagung meliputi mediasi, administrasi, penjadwalan kembali dan dibantu penjualan dalam usahanya.

ABSTRACT

The thesis with the title "Settlement of Land Certificate Pawn Default Reviewed from DSN MUI Fatwa Number 68/DSN-MUI/III/2008 concerning *Rahn Tasjily* (Case Study at BMT Pahlawan Tulungagung)" was written by Eris Selviana, NIM. 126101213244, with the supervisor Prof. Dr. H. Asrop Syafi'i, M,Ag.

Keywords: Default, *Rahn*, Fatwa DSN MUI Number 68/DSN-MUI/III/2008

The context of this research is a default on the pawning of land certificates at BMT Pahlawan Tulungagung. Where there are several factors that cause default stemming from payment bottlenecks, delays in paying installments according to the specified time and customers paying on time but only paying part of the amount that must be paid. Thus, the BMT Pahlawan Tulungagung financial institution is expected to strengthen the evaluation and monitoring system for customers, especially those who use land certificate guarantees. In addition, BMT Pahlawan Tulungagung provides more in-depth education about customers' rights and obligations so that they better understand the risks to reduce the occurrence of similar problems in the future.

The objectives of this research are 1) To describe the financing mechanism for land certificate pawning at BMT Pahlawan Tulungagung. 2) To describe the form of default on the pawn of land certificates at BMT Pahlawan Tulungagung. 3) To analyze the settlement of the default of the land certificate pawn at BMT Pahlawan Tulungagung, review from the Fatwa DSN MUI Number 68/DSN-MUI/III/2008 concerning *Rahn tasjily*.

This type of research is *field research* using a qualitative research approach. The source of data is obtained from primary data, namely through observation, interviews, documentation and secondary data, namely through literature. The data collection technique was carried out through participant observation, in-depth interviews and documentation at BMT Pahlawan Tulungagung. The data analysis techniques used are data condensation, data presentation and verification. In addition, the method of checking the validity of the data uses credibility, dependability, transferability and confirmability.

The results of this study show that 1) The mechanism for financing the mortgage certificate at BMT Pahlawan includes that before the customer makes financing, there is a mechanism that must be met to ensure the smooth and secure process, namely attaching important documents such as photocopies of ID cards, family cards, certificates, taxes, and photos of the collateral location. After the documents are complete, a 5C *survei* is conducted as part of the financing feasibility evaluation. 2) The form of default on land certificate pawning at BMT Pahlawan includes late payment of installments, default payment and payment that does not match the amount paid. 3) The settlement of default on land certificate pawning according to the Fatwa of DSN MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 concerning *Rahn Tasjily* has mostly been appropriate, but there are still discrepancies, especially related to the

settlement of indirect defaults through sales A non-profit organization, but rather a sales organization. The collateral is not used by *the apostate*, according to the principle of *rahin* ownership. Maintenance costs are determined based on a written agreement according to the amount of the loan. Insurance is not applied because it charges the customer, and dispute resolution prioritizes the family line over the court. The settlement of land certificate pawn defaults at BMT Pahlawan Tulungagung includes mediation, administration, rescheduling and assisted sales in the business.

ملخص

الأطروحة التي تحمل عنوان "تسوية التخلف عن سداد شهادة الأرض تمت مراجعتها من دسن ماواي فتوى رقم دسن-ماواي/١١١/٢٠٠٨/٦٨ بشأن راقن تاسجيلي (دراسة حالة في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ)" كتبها أريس سلفيان، نام ١٢٦١٠١٢١٣٢٤٤٠، مع المشرف البروفيسور الدكتور ه. اسراف شفعي م.ك.،

الكلمات المفتاحية: افتراضي، رهن، فتوى دسن-ماواي رقم ٦٨/دسن-ماواي/١١١/٢٠٠٨

سياق هذا البحث هو التقصير في رهن شهادات الأرض في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ. حيث توجد عدة عوامل تسبب التخلف عن السداد ناتج عن اختناقات السداد والتأخير في سداد الأقساط حسب الوقت المحدد ودفع العملاء في الوقت المحدد ولكن فقط دفع جزء من المبلغ الذي يجب دفعه. وبالتالي، من المتوقع أن تعزز المؤسسة المالية بمت فاة لاوان تولوغاكوغ بمت فاة لاوان تولوغاكوغ بمت فاة لاوان تولوغاكوغ نظام التقييم والمراقبة للعملاء، وخاصة أولئك الذين يستخدمون ضمانات شهادات الأراضي. بالإضافة إلى ذلك، يوفر بمت فاة لاوان تولوغاكوغ تعليماً أكثر تعمقاً حول حقوق العملاء وواجباتهم حتى يفهموا بشكل أفضل المخاطر للحد من حدوث مشاكل مماثلة في المستقبل.

أهداف هذا البحث هي (١) وصف آلية تمويل رهن شهادات الأرض في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ. (٢) لوصف شكل التخلف عن السداد في بيدق شهادات الأرض في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ. (٣) لتحليل تسوية التقصير في رهن شهادة الأرض في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ، مراجعة من فتوى دسن ماواي رقم دسن-ماواي/١١١/٢٠٠٨/٦٨ فيما يتعلق ب راقن تاسجيلي.

هذا النوع من البحث هو بحث ميداني باستخدام نهج البحث النوعي. يتم الحصول على مصدر البيانات من البيانات الأولية، أي من خلال الملاحظة والمقابلات والتوثيق والبيانات الثانوية، أي من خلال الأدبيات. تم تنفيذ تقنية جمع البيانات من خلال مراقبة المشاركين والمقابلات المتعمقة والتوثيق في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ. تقنيات تحليل البيانات المستخدمة هي تكثيف البيانات وعرض البيانات والتحقق منها. بالإضافة إلى ذلك، تستخدم طريقة التحقق من صحة البيانات المصدقية والموثوقية وقابلية النقل والتأكيد.

تظهر نتائج هذه الدراسة أن (١) تتضمن آلية تمويل شهادة الرهن العقاري في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ أنه قبل قيام العميل بالتمويل، هناك آلية يجب الوفاء بها لضمان عملية سلسلة وأمنة، وهي إرفاق المستندات المهمة مثل صور بطاقات الهوية والبطاقات العائلية والشهادات والضرائب وصور موقع الضمان. بعد اكتمال المستندات ، يتم إجراء مسح ٥ ج كجزء من تقييم جدوى التمويل. (٢) يشمل شكل التخلف عن سداد رهن شهادة الأرض في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ التأخر في السداد والتخلف عن السداد والسداد الذي لا يتطابق مع المبلغ المدفوع. (٣) تسوية التخلف عن السداد في رهن شهادة الأرض وفقا لفتوى دسن ماواي رقم - دسن-ماواي/١١١/٢٠٠٨/٦٨ بشأن راةن تاسجيلي كانت مناسبة في الغالب ، ولكن لا تزال هناك تناقضات ، خاصة فيما يتعلق بتسوية التخلف عن السداد غير المباشر من خلال المبيعات منظمة غير ربحية ، بل منظمة مبيعات. لا يستخدم الضمان من قبل المرتد ، وفقا لمبدأ ملكية رهين. يتم تحديد تكاليف الصيانة بناء على اتفاقية مكتوبة وفقا لمبلغ القرض. لا يتم تطبيق التأمين لأنه يفرض رسوما على العميل ، ويعطي حل النزاعات الأولوية لخط الأسرة على المحكمة. تشمل تسوية التخلف عن السداد في بيدق شهادة الأرض في بمت فاة لاوان تولوغاكوغ الوساطة والإدارة وإعادة الجدولة والمساعدة في المبيعات في العمل.