

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DENGAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS SURIYAH SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syariah

Disusun oleh:

AHMAD ABDUL MATTIN
112503001

**PROGRAM DIII PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
IAIN WALISONGO SEMARANG**

2014

Heny Yuningrum, SE, M. Si

Tanjung Sari Rt. 07 Rw. 05

Tambak Aji, Ngaliyan

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks.

Hal : Naskah Tugas Akhir

A.n Sdr. Ahmad Abdul Mattin

Assalamu'alaikum.wr.wb

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya kirim naskah Tugas Akhir Saudara :

Nama : Ahmad Abdul Mattin

NIM : 112503001

Judul : ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH
DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS SURIYAH
SEMARANG

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudara Tersebut dapat segera diujikan. Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum.wr.wb

Pembimbing,



Heny Yuningrum, SE. M. Si
NIP.19810609 200710 2 005



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM D3 PERBANKAN SYARIAH

Alamat : Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Telp. (024) 7601295 Semarang 50185

PENGESAHAN

Tugas Akhir Saudara : Ahmad Abdul Mattin

NIM : 112503001

Telah diujikan oleh dewan penguji Program D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Istimewa/ baik sekali/ baik/ cukup, pada tanggal 22 Mei 2014.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya tahun akademik 2013/2014.

Semarang, 22 Mei 2014

Ketua Sidang,

Choirul Huda, M.Ag
NIP. 19760109 200501 1 002

Sekretaris Sidang,

Ari Kristin P, SE, M.Si
NIP. 19790512 200501 2 004

Penguji I,

Hj. Br. Siti Mujibatun, M.Ag
NIP. 19590413 198703 2 001

Penguji II,

Johan Arifin, S.Ag, MM
NIP. 19710908 200212 1 001

Pembimbing,

Heny Yuningrum, SE, M. Si
NIP. 19810609 200710 2 005

MOTTO

“Masing-masing dimudahkan sesuai takdirnya, maka rasulullah memerintahkan untuk berbuat dan melarang pasrah kepada takdir” (HR. Muslim)

“Menunggu kesuksesan adalah tindakan sia-sia yang bodoh”

“**nothing happens by accident** (*tidak ada satupun kejadian yang terjadi karena kebetulan*)”

PERSEMBAHAN

Karya ini ku persembahkan kepada :

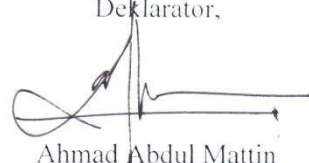
- ☞ Bapak n ibu yang selalu memberikan do'a nya meskipun di alam yang berbeda,
- ☞ Seluruh keluarga yang telah mendidik dan mengajarkan makna kehidupan yang sesungguhnya.
- ☞ Kekasihku yang tak kenal lelah memberikan dukungan serta semangat kepada ku.
- ☞ Anak-anak SMA/PTU yang telah mengajarkan ku makna kekompakkan.
- ☞ Sahabat-sahabatku yang telah mengajarkan ku tentang makna kesetiakawanan.
- ☞ Serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penulisan tugas akhir ini. Penulis hanya mampu menghaturkan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya. Teriring doa semoga Allah memberikan rahmat dan keselamatan kepada kita semua. Amiin ...

DEKLARASI

Dengan kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa tugas akhir ini tidak berisikan materi yang telah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga tugas akhir ini tidak berisi satupun pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 22 Mei 2014

Deklarator,



Ahmad Abdul Mattin
112503001

ABSTRAK

BPRS Suriyah merupakan lembaga intermediasi penghimpun dana dari masyarakat yang mempunyai kelebihan dana (surplus) dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana (defisit). Salah satu dari produk pembiayaan di BPRS Suriyah adalah pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan dengan akad jual beli (*ba'i*). Dalam menyalurkan pembiayaan murabahah, BPRS Suriyah mewajibkan nasabah untuk memberikan sesuatu untuk dijadikan jaminan. Jaminan yang cukup banyak di pakai oleh nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah di BPRS Suriyah adalah jaminan hak tanggungan. Jaminan hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah beserta benda yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Rumusan masalah yang akan penulis teliti adalah bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Suriyah Semarang dan bagaimana masalah yang terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan serta solusi penanganannya. Metodologi penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data yaitu melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Sedangkan metode analisisnya menggunakan metode deskriptif analisis yakni dengan menggambarkan sesuatu dari data variabel yang di peroleh dari BPRS Suriyah Semarang.

Pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Suriyah Semarang ada 3 tahap, yakni tahap pembuatan akad pembiayaan, tahap pengikatan objek jaminan dengan hak tanggungan, serta tahap pendaftaran dan penerbitan sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional. Permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan adalah permasalahan pada objek yang di ikat hak tanggungan dan permasalahan nasabah dalam pengembalian pembiayaan murabahah.

Key Word: Pembiayaan Murabahah, Jaminan Hak Tanggungan.



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum.wr.wb

Puji syukur kehadirat Allah SWT, penguasa alam semesta dan raja semua makhluk karena segala rahmat, taufiq dan hidayah-Nya. Tak lupa kita panjatkan shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir yang berjudul **“ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS SURIYAH SEMARANG”**. Tugas akhir ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan pendidikan Prodi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa proses penyusunan tugas akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari berbagai pihak, bimbingan dan dorongan serta perhatiannya. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M. Ag, selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. Imam Yahya M. Ag, Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang.
3. Bapak H. Muhammad Fauzi, S.E, M.M, selaku Kepala Program Studi D3 Perbankan Syari'ah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang.
4. Ibu Heny Yuningrum, SE, M. Si, selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga serta pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan.
5. Kepala Cabang BPRS Suriyah Semarang beserta seluruh karyawan yang memberikan kesempatan untuk menambah pengalaman serta menggali informasi.
6. Orang tua lahir batin serta seluruh keluarga yang senantiasa memberikan bimbingan kepada penulis dalam proses menuju kedewasaan.
7. Kekasihku serta sahabat-sahabatku yang telah mengajarkan ku tentang arti berbagi.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhirnya penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Wassalamu'alaikum.wr.wb

Semarang, Mei 2014

Penulis,

Ahmad Abdul Mattin
112503001

DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|--------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| HALAMAN DEKLARASI | vi |
| ABSTRAK | vii |
| KATA PENGANTAR | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR TABEL | xiii |

BAB I

| | |
|--|---|
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 3 |
| C. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 4 |
| 1. Tujuan Penelitian | 4 |
| 2. Manfaat Penelitian | 4 |
| D. Metode Penelitian | 5 |
| 1. Metode Pengumpulan Data | 5 |
| 2. Metode Analisis Data | 7 |
| 3. Jenis Penelitian | 7 |
| 4. Sumber Data | 7 |
| E. Sistematika Penulisan | 8 |

BAB II

| | |
|---|----|
| TINJAUAN PUSTAKA | 10 |
| A. Deskriptif BPRS Suriyah | 10 |
| 1. Sejarah BPRS Suriyah | 10 |
| 2. Visi, Misi, Slogan BPRS Suriyah | 11 |
| 3. Struktur Organisasi BPRS Suriyah Cabang Semarang | 12 |
| 4. Produk BPRS Suriyah | 13 |
| B. Landasan Teori | 24 |
| 1. Pembiayaan Murabahah | 24 |
| a. Definisi Murabahah | 24 |
| b. Landasan Hukum Murabahah | 25 |
| 2. Jaminan Hak Tanggungan | 26 |
| a. Definisi Jaminan Hak Tanggungan | 26 |
| b. Ciri-ciri Hak Tanggungan | 28 |
| c. Pendaftaran Hak Tanggungan | 29 |
| d. Hapusnya Hak Tanggungan | 30 |

BAB III

| | |
|--|----|
| PEMBAHASAN | 32 |
| A. Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS Suriyah Semarang | 33 |
| 1. Tahap Pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah | 34 |
| 2. Tahap Pengikatan Objek Jaminan dengan Hak Tanggungan | 37 |
| 3. Tahap Pendaftaran dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional | 42 |
| B. Masalah yang terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Suriyah Semarang serta solusi penanganannya | 43 |
| 1. Permasalahan Objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan . | 43 |
| 2. Permasalahan nasabah dalam pengembalian pembiayaan murabahah | 44 |

BAB IV

| | |
|----------------------|----|
| PENUTUP | 49 |
|----------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| A. Kesimpulan | 49 |
| B. Saran-saran | 50 |
| C. Penutup | 50 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Halaman

| | |
|---|----|
| Tabel 3.1 : Jenis Jaminan dan Pengikatannya | 33 |
|---|----|