

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah suatu lembaga yang di dalamnya terdapat tiga pokok kegiatan, yakni Funding (penghimpunan dana), Landing (penyaluran dana), dan Jasa. Ketiga kegiatan pokok diatas haruslah seimbang agar tidak terjadi ketimpangan dalam operasional bank itu sendiri. Jika Funding lebih banyak dibanding Landing maka yang terjadi adalah kelebihan dana (Surplus) dan begitu sebaliknya jika Landing lebih besar dibanding Funding maka yang terjadi adalah kekurangan dana (Defisit). Salah satu dari ketiga kegiatan pokok perbankan yakni Landing (penyaluran dana) atau dalam Perbankan Syariah dikenal dengan istilah Pembiayaan. Pembiayaan dalam Perbankan Syariah sangatlah beragam, pembiayaan yang sudah tidak asing lagi di telinga masyarakat serta banyak digunakan pada Perbankan Syariah di Indonesia adalah Pembiayaan Murabahah. Pembiayaan Murabahah merupakan pembiayaan yang menggunakan akad *Al-Ba'i* (Jual Beli), yakni Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, barang diserahkan segera dan pembayaran dilakukan secara tangguh.¹

Pembiayaan merupakan sumber utama pendapatan pada Perbankan Syariah, kemampuan melempar dana dalam bentuk pembiayaan ini akan

¹Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012. Hlm. 75

mempengaruhi performance dari bank syariah tersebut. BPRS Suriyah merupakan salah satu Lembaga Keuangan yang menjalankan kegiatan operasionalnya berlandaskan prinsip Syariah. BPRS Suriyah muncul di tengah-tengah masyarakat di daerah barat daya Provinsi Jawa Tengah yang mulai beroperasi pada tahun 2005.² Kegiatan usaha yang dilakukan oleh BPRS Suriyah cabang Semarang meliputi kegiatan penghimpunan dana (Tabungan) dan penyaluran dana (Pembiayaan). Dalam hal ini penyaluran dana (Pembiayaan) BPRS Suriyah cabang Semarang banyak mengeluarkan inovasi-inovasi produk baru, diantara produk tersebut adalah iB Bisya Murabahah. Pembiayaan iB Bisya Murabahah adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produktif maupun konsumtif.

Pembiayaan Murabahah yang disalurkan oleh BPRS Suriyah cabang Semarang dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, serta setiap nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah diwajibkan untuk menyerahkan Agunan sebagai tanda bukti keseriusan nasabah. Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik Agunan kepada Bank Syariah guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah.³

Jaminan yang digunakan dalam pembiayaan Murabahah ditujukan agar nasabah melakukan pembayaran secara tertib sesuai dengan jadwal

² [www. Banksyariahku.com](http://www.Banksyariahku.com)

³ Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008

yang telah disepakati. Adapun sesuatu yang digunakan sebagai jaminan dapat berupa barang dan asset yang diperjual belikan atau barang lain yang dapat diikat berdasarkan hukum jaminan serta diatur dalam hukum positif, antara lain Hak Tanggungan, Fidusia dan Gadai. Hak Tanggungan adalah bentuk jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang digunakan kreditor (bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debiturnya.

Hak tanggungan merupakan jaminan yang banyak digunakan oleh masyarakat untuk memperoleh pembiayaan di bank syariah, tak jarang terjadi kesalahan dan kekeliruan dalam pengikatan hak tanggungan tersebut. Maka dari itu BPRS Suriah harus dapat memahami dan mengatasi hal-hal yang dapat menimbulkan hambatan pada pengikatan hak tanggungan tersebut. Berdasarkan Uraian tersebut penulis ingin meneliti dan mengangkat di dalam Tugas Akhir yang berjudul “ANALISIS PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI BPRS SURIYAH SEMARANG”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Suriah Semarang ?

2. Bagaimana masalah yang terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Suriyah Semarang serta solusi penanganannya?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian yang penulis lakukan di BPRS Suriyah Semarang adalah :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS Suriyah Semarang.
- b. Untuk mengetahui masalah yang terjadi serta solusi penanganannya dalam pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS Suriyah Semarang.

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi Penulis

Melatih bekerja dan berfikir dengan cara mempraktekan ilmu-ilmu yang telah diperoleh selama mengikuti perkuliahan serta untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar Ahli Madya pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.

- b. Bagi BPRS Suriyah Semarang

Dengan dilakukannya penelitian ini dapat memperkuat eksistensi BPRS Suriyah Semarang di masyarakat luas,

memberikan informasi tambahan serta pengetahuan yang dijadikan sebagai bahan pertimbangan untuk meningkatkan usaha secara syariah.

c. Bagi IAIN Walisongo Semarang

Sebagai tambahan referensi dan informasi, khususnya bagi akademik mengenai teknis pengetahuan tentang pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPRS Suriyah Semarang.

D. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan maupun teknologi. Hal ini bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis dan konsisten, melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Penelitian ini termasuk jenis penelitian lapangan (*field research*) yakni penelitian yang dilakukan dilapangan atau dalam masyarakat, yang berarti datanya diambil langsung dari masyarakat.⁴

1. Metode Pengumpulan Data

Metode ini bertujuan untuk mendapatkan data yang relevan dengan topik penelitian melalui cara :

⁴ Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2012.
Hlm. 21

a. Metode Observasi

Metode pengumpulan data melalui Observasi yaitu pengambilan data dengan cara pengamatan langsung pada sesuatu yang hendak diteliti. Dapat berupa benda tertentu, atau kondisi tertentu, atau situasi tertentu, atau proses tertentu, atau perilaku orang tertentu guna mendapatkan informasi yang lebih konkret.

b. Wawancara (Interview)

Wawancara adalah cara atau teknik pengumpulan data untuk mendapatkan informasi dari responden, dengan cara *face to face* dan dengan pedoman wawancara. Teknik pengumpulan data dengan menggunakan wawancara harus berdasarkan pada laporan tentang diri sendiri atau *Self-report*, atau setidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi.⁵

Dalam hal ini penulis melakukan wawancara kepada Kepala Cabang BPRS Suriyah Semarang dan karyawan BPRS Suriyah Semarang bagian Administrasi Pembiayaan.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan metode dokumentasi adalah mencari data atau informasi dari buku-buku, catatan-catatan, transkrip, surat kabar, majalah dan yang lainnya.

⁵ Sugiyono, *Metode penelitian kuantitatif kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2008.
Hlm. 231

Pengumpulan informasi dari pustaka yang menjadi sumber data penelitian secara langsung :Visi dan Misi, Struktur organisasi, latarbelakang berdirinya BPRS Suriyah Semarang dan lain sebagainya. Dengan metode ini penulis akan menganalisa tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan BPRS Suriyah Semarang.

2. Metode Analisis data

Analisis data merupakan faktor yang (juga) penting dalam suatu penelitian. Analisis adalah suatu proses menghubungkan, memisahkan, dan mengelompokkan antara fakta yang satu dengan fakta yang lain sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai akhir pembahasan.

Adapun analisis yang digunakan oleh penulis adalah metode diskriptif analisis yakni menggambarkan berdasarkan data variable yang diperoleh dari kelompok subjek yang diteliti. Data-data yang diperoleh penulis kemudian dianalisis dengan mengaitkan pelaksanaan Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Hak Tanggungan yang ada di BPRS Suriyah Semarang.

3. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yakni jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya.

4. Sumber Data

Adapun cara kerja teknis metode penelitian ini dengan menggunakan sumber data yaitu :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari objek penelitian sebagai sumber informasi yang dicari. Data primer juga disebut dengan istilah data asli. Sumber data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dari sumber utama baik individu atau kelembagaan yang dikumpulkan langsung dari peneliti dengan mendahulukan interview dengan pihak BPRS Suriyah Semarang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mendukung data primer dan dapat di olah lebih lanjut, dan disajikan baik pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah segala data yang tidak berasal dari sumber data primer yang dapat memberikan dan melengkapi serta mendukung informasi terkait dengan obyek penelitian baik yang berbentuk buku, karya tulis, dan tulisan maupun artikel yang berhubungan dengan objek penelitian.

E. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran secara keseluruhan dari penyusunan tugas akhir ini, maka penulis memberikan sistematika penulisan yang terbagi dalam rangkaian dari beberapa bab yang pada setiap bab terdiri dari sub-sub bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang masalah, Rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, tinjauan pustaka, metode penelitian, analisa data dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi sejarah singkat, visi dan misi, struktur organisasi, aspek-aspek kegiatan dan produk-produk pada BPRS Suriyah Semarang. Serta berisi tentang pembiayaan murabahah dan jaminan hak tanggungan.

BAB III PEMBAHASAN

Berisi pelaksanaan pembiayaan murabahah dengan jaminan hak tanggungan di BPRS Suriyah Semarang.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab akhir dalam Tugas Akhir ini. Di dalam bab ini penulis akan menarik kesimpulan dari permasalahan yang dibuat dan akan memberikan saran-saran tentang hal-hal yang perlu disampaikan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN