

**“MEKANISME PEMBIAYAAN PEMILIKAN TANAH
DENGAN AKAD *MURABAHAH*
DI BPRS BEN SALAMAH ABADI PURWODADI”**



TUGAS AKHIR

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Ahli Madya dalam Ilmu Perbankan Syari'ah

Oleh :

Ning Kiswati

NIM. 112503093

**PROGRAM D3 PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2014

Drs. Zaenuri, MH.

Sumberejosari Rt. 01/02

Karangrayung Grobogan

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdr. Ning Kiswati

Assalamualaikum, Wr. Wb

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

Nama : Ning Kiswati

NIM : 112503093

Judul : MEKANISME PEMBIAYAAN PEMILIKAN TANAH
DENGAN AKAD *MURABAHAH*

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas akhir saudara tersebut dapat segera diujikan .

Wassalamualaikum, Wr. Wb

Semarang, Mei 2014

Pembimbing

Drs. Zaenuri, MH.

NIP. 19610315 1997 1001



KEMENTERIAN AGAMA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. DR. Hamka Kampus 3 Ngaliyan, Telp/Fak (024) 7601291, 7624691
Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Ning Kiswati

NIM : 112503093

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Judul : MEKANISME PEMBIAYAAN PEMILIKAN TANAH DENGAN
AKAD MURABAHAH DI BPRS BEN SALAMAH ABADI PURWODADI


Telah dimunaqasahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang, pada tanggal:

4 Juni 2014


Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan
studi Program Diploma 3 (D3) Perbankan Syariah Tahun Akademik 2013/2014 guna
memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah.

Semarang, 4 Juni 2014


Ketua Sidang

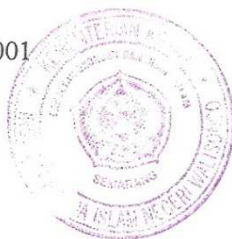

Johan Arifin, S.Ag., MM.
NIP. 19710908 200212 1 001

Sekretaris Sidang



Dede Rodin, M.Ag.
NIP. 19720416 200112 1 002

Penguji I



Hasyim Syarbani, Drs., H., MM.
NIP. 19570913 198203 1 002



Penguji II


Johan Masruhan, H., Drs., MM.
NIP. 19510510 198203 1 002

Pembimbing


Drs. Zaenuri, MH.

NIP. 19610315 1997 1001

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

*Hai orang-orang yang beriman penuhlan aqad (perjanjian atau perikatan)
diantara kamu; (Q.S Al- Maidah: 1)*

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah dengan segala nikmat yang Allah berikan kepada saya akhirnya Tugas Akhir ini telah selesai pada waktunya dan Tugas Akhir ini saya persembahkan untuk:

1. Allah SWT yang telah memberikan banyak kenikmatan dan kemudahan bagi penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
2. Bapak dan Ibuk dengan cinta dan kasih sayang telah memberikan segalanya agar saya bisa menyelesaikan studi ini.
3. Keluarga tersayang yang selalu memberikan bantuan disetiap ada kesulitan dalam menyelesaikan Tugas Kuliah sampai selesai.
4. Kepada Bpk Zaenuri yang dengan tulus ikhlas memberikan waktu luang dan ilmunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
5. Untuk sahabat-sahabatku tercinta dari awal penulis di IAIN Walisongo, mbak Ifsoh, mbk Ulis, mbk Ruri, mbk Diah, mbk Nurma, dan mbk ifa yang selalu menemani dalam perjalanan panjang ini, sampai kita dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
6. Seluruh teman-teman seperjuangan PBSC, PBSB, PBSA. Terimakasih atas kebersamaan kalian.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, Mei 2014

Deklarator,

Ning Kiswati

NIM. 112503093

ABSTRAKSI

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Ben Salamah Abadi merupakan lembaga keuangan yang berbentuk bank non umum dengan menggunakan prinsip syariah dalam operasionalnya, berdiri di tempat yang strategis di pusat kota Purwodadi, dan memiliki visi dan misi yang dapat memajukannya. BPRS tersebut memiliki beberapa produk pembiayaan, di antaranya yaitu pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* yang menggunakan akad *murabahah* dengan sistem jual beli.

Penelitian ini membahas tentang bagaimana mekanisme pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi Purwodadi dan kendala yang muncul dalam pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi Purwodadi dan bagaimana cara mengatasinya.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif deskriptif yang meneliti tentang mekanisme pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi Purwodadi dan kendala yang dihadapi serta cara mengatasinya. Data penelitian ini terdiri atas data primer yang diperoleh melalui wawancara tidak berstruktur, observasi langsung, dan studi dokumenter berupa nota dan aplikasi pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *muabahah*, dan data skunder berupa buku-buku kepustakaan yang terkait dengan penelitian dan Tugas Akhir yang telah dibuat oleh mahasiswa Program Studi D3 Perbankan Syariah IAIN Walisongo Semarang. Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif.

Penelitian ini menghasilkan beberapa temuan. Pertama, mekanisme pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi Purwodadi yang terdiri atas pembukaan, pelunasan dan penutupan melibatkan antara nasabah pembiayaan dengan karyawan bagian *customer service*, *account office* dan *teller*, serta direktur dengan alur yang sederhana dan mudah. Mekanisme tersebut hampir sama dengan mekanisme yang digunakan oleh bank-bank lain, hanya saja terdapat beberapa perbedaan dan modifikasi. Kedua, kendala yang dihadapi pada pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi Purwodadi merupakan kendala yang sering terjadi di bank-bank umum dan juga di perbankan syariah, serta cara mengatasinya.

PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur atas kehadiran Allah SWT dan segala nikmat serta hidayah Nya, sehingga pelaksanaan PKL (magang) dan Tugas Akhir dapat penulis selesaikan dengan baik. Semoga Allah SWT tetap meberikan rahmat dan hidayahNya kepada kita semua, amin.

Melalui pengantar ini, penulis menyampaikan beribu terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan Tugas Akhir ini, baik dukungan secara moral, material maupun spiritual, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor IAIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Walisongo Semarang.
3. Bapak H. Muchamad Fauzi, SE., MM. selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Drs. Zaenuri MH. selaku Dosen Pembimbing yang tulus memberikan arahan, petunjuk, dan bimbingan kepada penulis dalam melaksanakan kegiatan Praktik Kerja Lapangan dan penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen pengajar program D3 Perbankan Syari'ah IAIN Walisongo Semarang, yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis sebagai bekal dalam kegiatan Praktik Kerja Lapangan.

6. Bapak, Ibunda tercinta yang senantiasa berusaha dengan keras, mendo'akan setiap langkah yang penulis tempuh, serta menjadi inspirasi bagi penulis untuk melakukan sesuatu dengan kemampuan yang maksimal. Semoga Allah Ta'ala senantiasa mencurahkan ridho dan inayah, kebahagiaan serta memberikan kesehatan kepada beliau.
7. Sahabat-sahabat PBSC yang berjuang bersama, yang penulis anggap sebagai keluarga, meskipun tidak ada ikatan darah yang mengalir. Serta teman-teman yang menyertai perjuangan di IAIN WALISONGO ini. Tidak terlupakan bagi sesuatu yang meramaikan kesepian, yang membahagiakan kesusahan, serta mengindahkan kehampaan, penulis sampaikan ucapan termanis kepada kalian.

Ridho Allah semoga tercurahkan atas semua dukungan dan bantuan semua pihak menjadi amal shalih dan mendapatkan balasan dari Allah Ta'ala. Dan semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca. *Amiin YaRabbal 'Alamiin...*

Semarang, Mei 2014

Penulis

Ning Kiswati

NIM. 112503093

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. RumusanMasal.....	3
C. TujuanPenelitian	3
D. ManfaatPenelitian	4
E. MetodePenelitian	4
F. SistematikaPenulisan.....	7
BAB II : GAMBARAN UMUM BPRS BEN SALAMAH ABADI PURWODADI	
A. SejarahdanPerkembangan.....	9
B. kelembagaan.....	10
C. Pengelolaan Usaha Syariah	12
BAB III : PEMBAHASAN	
A. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	

1. Pengertian akad.....	15
2. Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i>	17
3. Pengertian Tanah.....	19
4. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	19
5. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	21
B. Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad <i>Murabahah</i> di BPRS Ben Salamah Abadi	
1. Tahapan Pemilikan tanah	22
2. Mekanisme Pembukaan Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad <i>Murabahah</i> di BPRS BSA Purwodadi	23
3. Mekanisme Penyetoran Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad <i>Murabahah</i> di BPRS BSA Purwodadi.....	28
4. Mekanisme Penutupan Pemilikan Tanah dengan Akad <i>Murabahah</i> di BPRS BSA Purwodadi.....	30
C. Kendala yang Muncul Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad <i>Murabahah</i> di BPRS BSA dan cara mengatasi.....	34
D. Analisis Terhadap Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad <i>Murabahah</i> di BPRS BSA Purwodadi	36

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	38
B. Saran	38
C. Penutup.....	39

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN