

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat munculah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank.

Bank Perkreditan Rakyat Syariah yang sekarang lebih dikenal dengan sebutan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah menurut Undang-undang Perbankan No. 7 tahun 1992, adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan menyalurkan dana sebagai usaha BPR. Sedangkan pada UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, disebut bahwa BPR adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah.¹

Tanah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu

¹Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskriptif dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, edisi 2, 2003, hlm. 56

kebutuhan dasar manusia, tanah juga merupakan lahan untuk mendirikan investasi yaitu sebagai lahan pertanian yang kemudian bisa diwariskan kepada ahli waris, karena tanah saat ini nilai jualnya semakin tinggi, ini berkaitan dengan semakin lama jarang ditemukan tanah yang kosong karena sudah penuh dengan bangunan-bangunan berupa perumahan atau proyek-proyek perusahaan.

Di BPRS BSA dalam pemilikan tanah merupakan akad pembiayaan *murabahah*, *murabahah* itu sendiri adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak. Pemilikan tanah di BPRS BSA biasanya ada nasabah mau beli tanah mengajukan pembiayaan, kemudian pihak BPRS mensurvei apakah tanah yang diajukan dan calon nasabah layak atau tidak. Jika layak maka pihak BPRS menentukan margin kemudian angsuran bisa dilakukan beberapa bulan.

Hubungan para pihak yang tertuang dalam bentuk Akad pembiayaan *murabahah* tersebut adalah suatu hubungan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum tertentu.

Akad pembiayaan *murabahah*, yang sebenarnya merupakan bentuk jual beli, ini adalah suatu hal baru dalam perbankan oleh karena tidak dikenal dalam perbankan konvensional. Akad pembiayaan *murabahah* sebagai hal baru, tentunya menarik sekali untuk diungkapkan dalam penelitian ini, dengan meneliti mekanisme

pembiayaan pemilik tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi, melalui serangkaian penelitian, yang telah dilakukan penulis.

Berdasarkan permasalahan di atas maka penulis tertarik untuk membahasnya dalam Tugas Akhir dengan judul “MEKANISME PEMBIAYAAN PEMILIKAN TANAH DENGAN AKAD *MURABAHAH* DI BPRS BSA PURWODADI”.

B. Rumusan Masalah

Dalam penelitian ini penulis mengambil beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Mekanisme dalam Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan akad *Murabahah* di BPRS BSA Purwodadi?
2. Kendala apa yang muncul dalam pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi dan bagaimana cara mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas tujuan yang hendak dicapai penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mekanisme dengan produk pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi.
2. Untuk mengetahui kendala apa saja yang muncul dalam pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi dan bagaimana cara mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Penulis

a. Dapat menambah wawasan, pengetahuan dan praktek tentang mekanisme pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi.

b. Untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam ilmu Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negri walisongo Semarang.

2. Bagi BPRS BSA Purwodadi

Menjadi masukan dalam mengambil solusi dalam permasalahan tentang mekanisme pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah*.

3. Bagi Masyarakat

Untuk dapat memahami apa yang dimaksud dengan akad *murabahah* dan bagaimana prakteknya dalam pemberian pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* tersebut, serta mengetahui hak dan kewajiban mereka dalam mendapatkan pembiayaan di BPRS BSA Purwodadi.

E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif, yaitu jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya.² Melainkan dari data deskriptif berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka.³

2. Lokasi Penelitian

BPRS Ben Salamah Abadi Purwodadi

Jl. Ahmad Yani No. 35 Purwodadi Kab.Grobogan, Jateng

Telp. 0292422920

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam menyusun sebuah penelitian data merupakan suatu yang sangat penting. Oleh karena itu, data harus dikumpulkan secara akurat, relevan dan komprehensif bagi persoalan yang diteliti. Dalam pengumpulan data terbagi beberapa metode diantaranya :

a. Metode Observasi

Secara umum observasi berarti pengamatan, penglihatan. Dan dalam penelitian, metode observasi diartikan sebagai pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Fungsi metode ini adalah untuk mengetahui suasana kerja di BPRS BSA Purwodadi, serta mencatat segala

²Anselm Strauss, Juliet Corbin, *Dasar-dasar Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009, hlm. 4

³Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009, hlm. 11

sesuatu yang berhubungan dengan produk-produk pembiayaan yaitu pembiayaan pemilikan tanah..

b. Metode Wawancara

Metode wawancara yaitu sebagai suatu proses tanya jawab secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁴ Kepada bagian-bagian yang terkait dengan tema yang di angkat di BPRS BSA Purwodadi, hal inidilakukan agar tidak terjadi penyimpangan atau salah pengertian mengenai permasalahan yang diangkat.

c. Metode Dokumentasi

Dokumen merupakan data tambahan yang mendukung data utama yang didapatkan peneliti dari melihat, mendengar dan bertanya. Dokumentasi merupakan sumberdata yang tertulis. Data-data ini dapat peneliti dapatkan dari brosur, arsip, maupun dari berkas-berkas lain.

4. Sumber Data

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber asli.⁵Dengan data ini penulis mendapatkan gambaran umum tentang BPRS BSA Purwodadi dan produk-produknya.

⁴Cholid Narbuka, Abu Achmadi, *Metode Penelitian* cet.10, Jakarta: Bumi Aksara, 2009, hlm. 83

⁵Muhamad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, hlm. 103

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu, data yang diperoleh dalam bentuk yang sudah jadi, sudah dikumpulkan dan diolah oleh pihak lain, biasanya sudah dalam bentuk publikasi.⁶

5. Analisis Data

Dari data-data yang terkumpul, penulis berusaha menganalisis data tersebut. Metode analisis data yang digunakan ialah metode deskriptif yaitu data-data yang diperoleh kemudian dituangkan dalam bentuk kata-kata maupun gambar, kemudian dideskripsikan sehingga dapat memberikan kejelasan kenyataan yang realistis.

F. Sistematika Penulisan

Bab I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian serta sistematika penulisan Tugas Akhir.

Bab II : KONDISI UMUM BPRS BSA PURWODADI

Berisi tentang sejarah berdirinya BPRS BSA Purwodadi, visi misi, data organisasi, kerja sama kegiatan, dan produk-produk BPRS BSA Purwodadi.

⁶*Ibid*, hlm. 102

Bab III : PEMBAHASAN

Pada bab ini berisi tentang pembahasan permasalahan tentang pembiayaan yaitu bagaimana mekanisme pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi.

Bab IV : PENUTUP

Bab ke empat merupakan bab penutup yang memuat kesimpulan dari semua pembahasan dan sekaligus jawaban dari permasalahan yang dikaji. Bab ini meliputi kesimpulan, saran dan penutup.