

**PEMBIAYAAN BERBASIS SYARIAH
PADA PERUSAHAAN TANAH KAVLING
CV. ANUGRAH ABADI MALANG**

Ahmad Misbah
Institut Agama Islam Darullughah Wadda'wah Bangil Pasuruan
AbFarsy@gmail.com

Oktavia Fitriana Sari
Institut Agama Islam Darullughah Wadda'wah Bangil Pasuruan
Okta36694@gmail.com

Abstak

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip syariah dalam pembiayaan yang dilakukan oleh CV. Anugrah Agung Malang. Salah satu pembiayaan yang berbasiskan syariah adalah pembiayaan Murabahah yang merupakan kegiatan jual beli antara pembeli tanah kavling dan penjual dalam hal ini CV. Anugrah Abadi Malang.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah exploratory research. Penelitian ini dilakukan untuk menginvestigasi penerapan praktek pembiayaan murabahah yang sesuai dengan prinsip syariah di CV. Anugrah Abadi Malang, dengan melakukan wawancara secara mendalam (in-depth interview) kepada pembeli / konsumen CV. Anugrah Abadi dan Pimpinan serta karyawannya.

Dalam penelitian ini ditemukan bahwa CV. Anugrah Abadi sudah menjalankan kegiatan pembiayaan murabahah dengan mengacu pada beberapa prinsip-prinsip syariah yang dikeluarkan oleh DSN MUI namun masih perlu pemahaman serta pendampingan lebih inten dalam upaya merealisasikan niat baik pemilik CV. Anugrah Abadi untuk terhindar dari transaksi ribawi.

Kata kunci : Pembiayaan Syariah, Murabahah

Pendahuluan

Manusia dan makhluk lainnya saling berhubungan dan saling membutuhkan. Manusia tidak bisa berdiri sendiri tanpa adanya makhluk lain di sekelilingnya. Sehingga hubungan atau interaksi tersebut terdapat aturan yang mana sudah di tetapkan dalam Al-Quran, Sunnah, Qiyas, dan Ijma'. Hukum tersebut di tetapkan oleh Allah SWT. Agar hambaNya tidak melampaui batas yang akan merugikan diri sendiri maupun orang lain.

*Dies: Jurnal Ekonomi Syariah
Volume 1, Nomor 1, 2022*

Negara Indonesia termasuk Negara berkembang, kebutuhan pokok penduduknya berbeda dengan Negara-negara yang lainnya. Kebutuhan pokok yang di maksud adalah sandang, papan, dan pangan. Dengan terpenuhinya kebutuhan tersebut maka terjamin pula kehidupan masyarakat di Indonesia. Tanah juga merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan hampir semua kegiatan manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya. Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Bahkan pemilik tanah pun rela berkorban apa saja untuk mempertahankan sejenkal tanah yang di miliki.

Tanah mempunyai peranan yang sangat besar sehingga dalam Undang- Undang 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat ¹

Salah satu perusahaan yang bergerak dalam bidang jual beli tanah berbasis syariah adalah CV. ANUGRAH ABADI, perusahaan ini memasarkan serta menjual berupa tanah kavling yang siap bangun dengan fasilitas gorong – gorong dan paving. Selain tanah kavling CV. ANUGRAH ABADI juga menjual berupa rumah dan perumahan dengan harga yang terjangkau, membantu pembangunan rumah beserta dengan legalitas resmi dari kantor Notaris yang sudah bekerja sama dengan CV. ANUGRAH ABADI.

CV. ANUGRAH ABADI adalah salah satu perusahaan yang bisa berinvestasi tanpa bank, tanpa riba, tanpa denda dan tanpa sita. Sehingga dapat mempermudah customer untuk berinvestasi. Harapan dari CV. ANUGRAH ABADI adalah pembayaran yang tepat waktu. Karena Syaikh Muhammad Shalih AlMunajjid Hafizahullah menyatakan dengan tegas bahwa denda ketika membayar angsura dari waktu yang ditetapkan termasuk dalam riba jahiliyah yang para ulama sepakat akan keharamannya. Riba al-Jahiliyyah (riba pada masa pra-Islam), yaitu utang yang dibayar melebihi pokok pinjaman, karena si peminjam tidak mampu mengembalikan dana pinjaman pada waktu yang telah ditentukan. Riba al-Jahiliyyah dilarang karena melanggar kaedah kullu *qardin jarra manfaah fahuwa riba*. (setiap pinjamanyang mengambil manfaat di namakan Riba).

¹ UUD 1945

Dengan adanya permasalahan tersebut peneliti merasa bahwa, hal ini perlu untuk dilakukan penelitian lebih mendalam guna mengungkap lebih lanjut fakta- fakta hukum yang ada di masyarakat khususnya jual beli tanah secara syariah.

Landasan teori

1. UU No 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang ini secara resmi diberi nama UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang mengatur tentang hak-hak atas tanah, air, dan udara. Hal tersebut juga meliputi aturan dasar dan ketentuan penguasaan, pemilikan, penggunaan atau pemanfaatan sumber daya agraria nasional di Indonesia, pendaftaran tanah, ketentuan-ketentuan pidana dan ketentuan peralihan². Lebih lanjut, UU No 5 Tahun 1960 adalah penegasan bahwa penguasaan dan pemanfaatan atas tanah, air, dan udara harus dilakukan berdasarkan asas keadilan dan kemakmuran bagi pembangunan masyarakat yang adil dan makmur. Hal tersebut sejalan dengan UUD 1945 Pasal 33 Ayat 3 yang berbunyi “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat ”³.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 5, dijelaskan pengertian jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai. Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT. Sedangkan tunai mengacu pada pemindahan hak yang dilakukan secara serentak. Dalam rangka terbentuknya masyarakat yang adil dan makmur, pemerintah berusaha menjaga sumber daya, khususnya yang meliputi pemanfaatan lahan melalui UU No 5. Hal ini dilakukan agar pemanfaatan lahan memberikan manfaat bagi kepentingan bersama dan tidak dikuasai oleh satu pihak saja.

Berikut ini akan dijelaskan lebih lanjut mengenai pokok-pokok yang menjadi pembahasan utama dalam UU No 5 tentang agraria di bawah ini :

Jika kita melihat UU No 5 Tahun 1960 dengan cermat, sebenarnya UU No 5 yang juga dikenal dengan undang-undang Agraria tersebut tidak hanya mengatur tanah dalam artian sempit. UU No 5 atau undang undang Agraria mengatur sumber daya alam agraria secara umum juga mengatur jenis-jenis hak atas tanah. Hal ini seperti yang termaktub dalam pasal

² Undang-undang No 5 Tahun 1960 / Undang-undang Agraria

³ Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3

16 ayat 1 bahwa jenis-jenis itu antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain.

Jika melihat ketentuan Pasal 16 tersebut, maka jenis-jenis hak atas tanah dikategorikan menjadi tiga antara lain :

Hak milik	Hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.
Hak sementara	Hak atas tanah yang bersifat sementara, yakni Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian
Hak dengan status undang-undang	Hak atas tanah yang statusnya mengikuti undang-undang, maksudnya adalah hak atas tanah bisa berubah disebabkan perubahan undang-undang yang akan lahir kemudian

2. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32/Permen/M/2006

Peraturan ini berisi Tentang Petunjuk Teknis Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri. Dalam pasal 18 diterangkan perihal Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan sesuai dengan persyaratan pembakuan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah dan rencana tata ruang kawasan tempat tinggal atau lingkungan hunian untuk membangun bangunan ⁴. Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa penyediaan tanah untuk perumahan dan permukiman adalah setiap kegiatan pemenuhan kebutuhan tanah untuk perumahan dan permukiman melalui penyelenggaraan pengelolaan Kasiba dan Lisiba yang Berdiri Sendiri, yang terdiri dari perolehan tanah, mengurus hak atas tanah, mengkavling tanah dan mengalokasikan bagian-bagian dari tanah tersebut untuk pembangunan perumahan, prasarana lingkungan dan fasilitas umum ⁵.

3. Pembiayaan Syariah

Kata pembiayaan berasal dari kata biaya yang berarti mengeluarkan dana untuk keperluan sesuatu. Sedangkan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan

⁴ Peraturan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32/Permen/M/2006 pasal 18.

⁵ Ibid pasal 19.

pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil ⁶. Pengertian lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan ⁷. Pembiayaan juga berarti kepercayaan (trust), maksudnya bank atau lembaga keuangan syariah menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan berupa pemberian dana dan mengelolanya dengan benar, adil dan disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan kedua belah pihak ⁸.

Sedangkan menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan Syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil ⁹. Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berupa: a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah. b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna' d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil ¹⁰.

Berdasarkan pengertian pembiayaan di atas, penyaluran dana yang dilakukan bank syariah atau lembaga keuangan syariah harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Menurut UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat 12 menyatakan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Selain berdasarkan prinsip syariah, perbankan syariah

⁶ Kasmir, Manajemen Perbankan. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 73

⁷ Muhammad, Manajemen Bank Syariah, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002, hlm. 260

⁸ Veithzal Riva'i, Prof.Dr.H. MBA dan Andria Permata Veithzal, B.Acct, MBA, Islamic Financial Management. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 3

⁹ UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Syariah

¹⁰ UU No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

dan lembaga keuangan syariah juga berazaskan prinsip demokrasi ekonomi dan prinsip kehati-hatian¹¹.

Menurut tujuan penggunaan, pembiayaan dapat dibedakan pada beberapa jenis¹², yakni ;

- a. Pembiayaan Konsumtif, yakni pembiayaan yang ditujukan untuk keperluan atau konsumsi, baik konsumsi pribadi, perusahaan, umum, maupun konsumsi pemerintah. Contoh pembiayaan konsumtif misalnya pembelian rumah tinggal, pembelian mobil pribadi/dinas, pembelian peralatan rumah tangga dan lain-lain.
- b. Pembiayaan dengan akad jual beli, yaitu kesepakatan pembiayaan antara bank dengan nasabah berdasarkan pada prinsip jual beli. Jual beli yang pembayarannya dilakukan secara non tunai atau secara cicilan dalam jangka waktu yang telah disepakati. Akad jual beli yang digunakan bisa *murobahah*, *salam* dan *istishna'*.

Berangkat dari prinsip ekonomi berdasarkan Islam dan azas kemitraan maka transaksi syariah harus memenuhi sejumlah unsur sebagai berikut : 1. Tidak mengandung unsur riba. 2. Tidak mengenal konsep *time-value of money* 3. Tidak memiliki potensi mencelakai / membahayakan pihak lain maupun diri sendiri, 4. Tidak ada unsur penipuan (*gharār*) 5. Tidak ada unsur judi / *maisir*¹³.

4. Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Pembiayaan Murabahah

Terkait Pembiayaan Murabahah sebagai pembiayaan tentu memiliki sebuah aturan khusus agar transaksinya tidak keluar dari syariah Islam. Aturan khusus tersebut dimuat dalam sebuah Fatwa MUI tahun 2000 tentang ketentuan murabahah sebagai berikut : a. Barang yang diperjualbelikan tidak di haramkan oleh syariah Islam. b. Lembaga pembiayaan membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. c. Lembaga pembiayaan membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama lembaga tersebut dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. d. Lembaga pembiayaan harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. e. Lembaga pembiayaan kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai

¹¹ Ibid, pasal 2

¹² Nur Nasrina, Adiyes Putra, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Cahaya Firdaus, Pekanbaru, hal 20-21

¹³ Sa'adah Yuliana' Nurlina Tarniz' dan Maya, Transaksi Ekonomi dan Bisnis dalam tinjauan fiqh muamalah, Panorama Idea Press Yogyakarta sept 2017, hal 49-52

harga beli plus keuntungannya dan harus memberitahukan secara jujur harga pokok pembelian barang berikut biaya yang diperlukan. f. Apabila lembaga pembiayaan hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik lembaga. g. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil harus dibayar dari uang muka tersebut. h. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya¹⁴.

Metodologi penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah exploratory research. Penelitian ini dilakukan untuk menginvestigasi penerapan praktek- praktek pembiayaan murabahah yang sesuai dengan prinsip syariah di CV. Anugrah Abadi Malang. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan melakukan wawancara secara mendalam (in-depth interview) dalam hal pembiayaan murabahah yang mengacu pada prinsip syariah yang ditetapkan oleh DSN MUI. Responden dalam penelitian ini adalah pembeli / konsumen CV. Anugrah Abadi Malang yang menggunakan pembiayaan murabahah untuk pembelian tanah kavling dan pemilik serta karyawan CV. Anugrah Abadi Malang.

Hasil dan Pembahasan

Proses Pembelian Tanah Kavling pada CV. Anugrah Abadi Malang

Proses pembelian yang dilakukan oleh CV. Anugrah Abadi kepada calon pembeli dengan menawarkan 2 pilihan yaitu ; Tanah kavling yang siap dibangun, dan tanah kavling yang dijadikan tabungan/investasi. Setelah pembeli menetapkan pilihan dan harga disepakati, maka selanjutnya kesepakatan pembayaran pelunasan atau pembayaran 50% diawal sementara 50% akan dibayar bertahap selama 10 bulan. Namun apabila pihak pembeli menginginkan pembayaran secara tunai maka harganya tetap sama dengan harga angsuran. Pembeli melakukan Ikatan Tanda Janji kemudian menyerahkan uang muka minimal Rp. 5.000.000, kartu keluarga dan KTP. Kesepakatan ini bertujuan agar status tanah tersebut sudah ada yang membeli dan tidak ditawarkan oleh orang lain. Setelah pembayaran lunas, pembeli mendapat kwitansi dan menanda tangani beberapa surat perjanjian jual-beli di hadapan notaris setelah itu akan diberi Akta Jual Beli yang sudah disahkan oleh pihak BPN, sampai menunggu SHM (Sertifikat Hak Milik jadi. Proses AJB

¹⁴ Fatwa DSN MUI, Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

Dies: Jurnal Ekonomi Syariah

Volume 1, Nomor 1, 2022

ke SHM sangat lama, dikarenakan pemecahan sertifikat induk ke beberapa perusahaan oleh pihak CV ke BPN. Setelah SHM jadi maka AJB yang di berikan pada pihak pembeli ditarik kembali dan diganti dengan Sertifikat Hak Milik dilakukan di depan notaris yang sudah bekerja sama dengan perusahaan CV. Anugrah Abadi Malang. Pembayaran cash/tunai maupun kredit harganya tetap sama sesuai kesepakatan di awal. Apabila pembayaran dilakukan dengan cara kredit maka pembeli akan diberikan ITJ (Ikatan Tanda Janji). Setelah angsuran itu lunas, barulah pembeli tanda tangan untuk administrasi surat tanah di depan notaris.

Dalam Islam, pada dasarnya hukum jual beli tanah ini adalah halal jika bisa memberi manfaat dan bisa menyampaikan hak sebagai penjual dan hak sebagai pembeli sesuai aturan yang berlaku. Hukum islam mengenai tanah ini terkait dalam 3 bagian yaitu: Hak kepemilikan, Pengolahan dan Pendistribusian.

Jika di ambil dari pembagian hukum di atas, hukum jual beli ini ada kaitannya dalam hak kepemilikan. Secara ketatanegaraan kita akan menemukan berbagai sertifikat – sertifikat hak milik, hak guna dan sebagainya, yang berfungsi agar pertanggung jawaban akan hak tanah ini jelas, tanah yang ada tidak terbengkalai serta pemanfaatannya pun tepat guna. Akan tetapi jika kita kembalikan pada pandangan Islam, pada hakikatnya semuanya yang ada di langit dan di bumi ini, termasuk tanah adalah milik Allah SWT. Kemudian kita sebagai manusia di amanati untuk dapat merawat dan memanfaatkan sesuai peruntukannya. Hal ini sebagaimana disampaikan dalam Alloh SWT dalam firman-Nya : *“Dan kepunyaan Allah – lah langit dan bumi dan kepada Allah – lah kembali (semua makhluk)”* (QS.An-Nuur : 42)

Kita dapat melihat bagaimana ayat tersebut menegaskan bahwa Allah lah pemilik hakiki kemudian memberi amanah pada kita untuk mengolah dan memanfaatkan pemberianNya dengan cara yang Allah ridhoi. *“Dan nafkah kan lah sebagian dari harta mu yang Allah telah menjadikankamu menguasainya.”* (Q.S Al Hadid: 7)

Dari sini dapat kita rasakan bagaimana pemberian Allah kepada kita untuk dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya sebagai suatu amanah yang kemudian harus di ingat terdapat kewajiban membayar zakat pada tanah yang di miliki. Nabi SAW pernah bersabda : *“Pada tanah yang di aliri sungai dan hujan zakatnya sepersepuluh, pada tanah yang di airi untazakatnya setengah dari seper sepuluh.”* (HR Ahmad, Muslim).

Pada proses pembelian tanah kavling di CV. Anugrah Abadi juga sempat

mengalami tanah absentee dimana pembeli yang berasal dari luar daerah membeli tanah kavling hanya untuk tempat singgahnya selama dia berada disitu dan akan ditinggalkan apabila dia tidak sedang berada disana dan tanah tersebut tidak dapat dimanfaatkan lebih dalam lagi.

Sedangkan dalam Islam, Nabi Muhammad SAW tidak pernah mendorong adanya sistem tuan tanah dalam bentuk apapun yang merugikan masyarakat secara keseluruhan, beliau berusaha menekankan arti penting penggarapan tanah oleh pemiliknya sendiri. Rasulullah SAW pernah bersabda bahwa barang siapa yang memiliki sebidang tanah maka hendaklah ditanaminya atau diberikan kepada saudaranya. Jika ia tidak mau, maka hendaknya dijaga atau dipelihara tanahnya. Hadits menunjukkan kepada kita bahwa tidak seharusnya orang menguasai lahan yang luas dan tidak diolah sendiri atau membiarkan tanah yang luas tersebut tidak digarap. Musaqah, mukhabarah dan muzara'ah merupakan konsep solutif yang ditawarkan Islam dalam memanfaatkan tanah, sawah dan kebun. Islam menyodorkan konsep musaqah, mukhabarah dan muzara'ah, di mana konsep-konsep tersebut juga bisa mencegah lahan-lahan yang tidak produktif karena dilerantarkan oleh pemiliknya¹⁵. Syariah Islam mewajibkan para pemilik lahan, baik yang dimiliki dengan cara Ihya`ul Mawat, Tahjir, maupun yang dimiliki dengan cara lainnya, untuk mengelola tanah itu agar produktif. Artinya, kepemilikan identik dengan produktivitas. Prinsipnya, memiliki berarti berproduksi, jadi pengelolaan lahan adalah bagian integral dari kepemilikan lahan itu sendiri¹⁶.

Pembiayaan Berbasis Syariah pada Perusahaan Tanah Kavling CV. Anugrah Abadi.

Pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil. Untuk prosedur pembiayaan tanah kavling CV. Anugrah Abadi, perusahaan ini membentuk tim sebagai pengawas dari kegiatan pembiayaan tersebut. Adapun yang akad pembiayaan yang digunakan pada CV. Anugrah Abadi adalah akad murabahah.

Pembiayaan dengan sistem jual beli berdasarkan prinsip murabahah disyaratkan

¹⁵ Udin Saripudin, Posisi Negara Dalam Menangani Kepemilikan Publik; Tanah Absentee Dalam Perspektif UUPA Dan Hukum Islam, Jurnal At-Tasyri, Volume IX, (Sekolah Tinggi Islam Bhakti Persada Bandung, 2017), hlm. 28.

¹⁶ Abdurrahman Al-Maliki, *Politik Ekonomi Islam*, (Al Azhar Press, Bogor, 2009), hlm. 61.

harus menjelaskan harga pokok barang dan juga menentukan besarnya keuntungan bagi pemilik barang. Perusahaan dalam menetapkan margin keuntungan perlu kehati-hatian atau secara wajar dan tidak berlebih-lebihan, karena jika berlebihan maka merupakan riba yang dilarang Islam.

CV. Anugrah Abadi sangat berhati-hati dalam transaksinya agar tidak terjadi akad yang mengandung riba. Maka dari itu perusahaan membuat kebijakan-kebijakan diantaranya seperti tidak ada dua harga. Yang dimaksud dua harga disini adalah harga untuk pembayaraan tunai / cash dan harga pembayaran dengan cara mencicil itu sama. Sehingga tidak sampai terjadi praktek riba atau terjadi dua harga. Kebijakan lainnya yaitu berupa pemberian Ikatan Jual-beli kekuatannya setara dengan AJB. Kemudian pihak perusahaan mendatangkan notaris dan membuat perjanjian untuk IJB, dari IJB nanti bisa ditingkatkan ke SHM. Dari permasalahan yang telah dipaparkan diatas kita tahu hidup sekarang ini yang serba riba mau tidak mau harus dihadapi tetapi kita dapat meminimalisir dan menghindari riba.

Selain itu, kebijakan untuk menghindari riba ternyata telah dibuat dan dilakukan oleh pemilik CV. Anugrah Abadi diantaranya menggunakan modal sendiri tanpa pinjam ke bank, apabila ada kebutuhan yang mendesak bisa bayar belakangan tapi tetap disiplin dalam pembayarannya apabila sudah jatuh tempo, promosi menggunakan *user generated content*. Dengan kebijakan-kebijakan tersebut CV. Anugrah Abadi bisa terhindar dari riba.

Menurut Mansuri murabahah merupakan kegiatan jual beli, dimana penjual menunjukkan harga sesungguhnya yang dikeluarkan untuk mendapat produk tersebut serta menambahkan keuntungan yang didasarkan pada kesepakatan bersama. Murabahah dijadikan sebagai model pembiayaan dikarenakan lembaga keuangan syariah mengalami kesulitan dalam hal pembiayaan mudharabah dan musyarakah¹⁷.

Fatwa MUI (2000) Bunga (interest) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka, dan pada umumnya berdasarkan persentase. Riba adalah tambahan tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya¹⁸.

Sedangkan adanya pembiayaan murabahah itu adalah upaya untuk menghindari

¹⁷ Mansuri, M. Tahir.2006. Islamic Law Of Contracts And Business Transactions. New Delhie: Adam Publisher And Distribution

¹⁸ Fatwa DSN MUI, Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

Dies: Jurnal Ekonomi Syariah

Volume 1, Nomor 1, 2022

dosa besar yang disebabkan oleh adanya praktik riba. Menurut Usmani Murabahah adalah penjualan dan pembelian yang meliputi penetapan harga dan ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Murabahah pada dasarnya yaitu penjualan yang berasakan pada kepercayaan, dimana pembeli tergantung dan bergantung pada kejujuran penjual dan penjual menyebutkan biaya sesungguhnya atas perolehan barang tersebut¹⁹. Sedangkan menurut Haitam, Murabahah adalah sebuah pergeseran kepemilikan sesuatu yang dimiliki yang kemudian dijual dengan harga pertama lalu diberikan sedikit tambahan keuntungan²⁰.

Dari seluruh definisi yang dinyatakan oleh beberapa sumber intinya adalah sama, bahwa murabahah adalah kegiatan jual beli dimana penjual menceritakan biaya perolehan barang yang sesungguhnya kepada pembeli lalu ditambahkan keuntungan atas penjualan tersebut berdasarkan biaya yang dikeluarkan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu seringkali salah persepsi mengenai penetapan margin murabahah menjadi hal yang kurang menguntungkan, karena tujuan jual beli yang baik bisa disalah artikan²¹.

Pendapat ahli hukum Islam menjelaskan mengenai biaya yang dapat ditambahkan ke harga dan merupakan dasar untuk perhitungan laba. Menurut Hanafi semua biaya yang diterima dari praktek komersial atau jual beli dapat ditambahkan ke harga biaya mengenai biaya perolehan dari komoditas tersebut. Menurut Hanbali dan Imam Shafi'i semua biaya aktual yang terjadi sehubungan pembelian komoditas dapat ditambahkan asalkan ada kesepakatan dengan nasabah. Menurut Maliki biaya yang dapat ditambahkan kedalam harga adalah biaya yang dikeluarkan seperti penyimpanan barang atau biaya pengangkutan, namun biaya tersebut tidak termasuk dalam keuntungan dan untuk keuntungan dapat ditambahkan lagi²². Selain itu penetapan margin pada murabahah menurut otoritas jasa keuangan ada beberapa point, sebagai berikut : a. Margin jual Murabahah merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan (expected yield) oleh lembaga keuangan syariah. b. Margin (mark up price) ditentukan berdasarkan kesepakatan antara lembaga keuangan syariah dan Nasabah. c. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari Harga Pokok lembaga keuangan syariah. d. Perhitungan Margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan

¹⁹ Usmani, Taqi. 2002. An Introduction To Islamic Finance. Makataba Ma'arif Quran Karachi

²⁰ Haitam, Ibnu. 2015. Review Of The Theory And Practice Of Islamic Banking In Indonesia. AICIF. Vol 1. No. 1

²¹ Lathif, A. A. 2012. Konsep Dan Aplikasi akad murabahah pada Perbankan Syariah Di Indonesia. MES. Jakarta. Ahkam: Vol. XII, No. 2. Hal 69-78

²² Mansuri, 2006

mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan. e. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak. f. Lembaga keuangan syariah dapat memberikan potongan margin Murabahah sepanjang tidak menjadi kewajiban Bank yang tertuang dalam perjanjian²³.

Kesimpulan

Salah satu pembiayaan yang berbasis syariah adalah pembiayaan Murabahah yang merupakan kegiatan jual beli antara pembeli tanah kavling dan penjual dalam hal ini CV. Anugrah Abadi Malang, dimana CV. Anugrah Abadi Malang menawarkan produknya yaitu tanah kavling dengan satu harga yang sama baik secara tunai maupun angsuran dengan menambahkan keuntungan melalui kesepakatan antara kedua pihak dari perolehan harga barang tersebut. Dalam penelitian ini ditemukan bahwa CV. Anugrah Abadi sudah menjalankan kegiatan pembiayaan murabahah dengan mengacu pada beberapa prinsip-prinsip syariah yang dikeluarkan oleh DSN MUI namun masih perlu pemahaman serta pendampingan lebih inten dalam upaya merealisasikan niat baik pemilik CV. Anugrah Abadi untuk terhindar dari transaksi ribawi. Pembiayaan murabahah dalam pembelian tanah kavling sebagai produk jual beli merupakan hal yang patut didukung serta dikembangkan karena sangat sesuai dengan prinsip murabahah yaitu bukan pada pemberian dana modal usaha berupa pembelian komoditas dan pembiayaan untuk kegiatan usaha lebih tepat dengan pembiayaan mudharabah dan musyarakah.

²³www.ojk.go.id, Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah/Buku Standar Produk Murabahah.pdf.
Dies: Jurnal Ekonomi Syariah
Volume 1, Nomor 1, 2022

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman Al-Maliki, *Politik Ekonomi Islam*, Al Azhar Press, Bogor, 2009.
- Fatwa DSN MUI, Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000
- Ibnu Haitam, *Review Of The Theory And Practice Of Islamic Banking In Indonesia*. AICIF. Vol 1. No. 1, tahun 2015
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Lathif A, 2012. *Konsep Dan Aplikasi akad murabahah pada Perbankan Syariah Di Indonesia*. MES. Jakarta. Ahkam: Vol. XII, tahun 2012.
- M. Tahir Mansuri, 2006. *Islamic Law Of Contracts And Business Transactions*. New Delhie: Adam Publisher And Distribution, 2006
- Muhammad Haekal, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002.
- Nur Nasrina, Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Cahaya Firdaus, Pekanbaru
- Peraturan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 32/Permen/M/2006
- Prof.Dr.H. Veithzal Riva'i MBA dan Andria Permata Veithzal, B.Acct, MBA, *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Sa'adah Yuliana' Nurlina Tarrniz' dan Maya, *Transaksi Ekonomi dan Bisnis dalam tinjauan fiqh muamalah*, Panorama Idea Press Yogyakarta sept 2017
- Taqi Usmani, *An Introduction To Islamic Finance*. Makataba Ma'arif Quran Karachi2002.
- Udin Saripudin, *Posisi Negara Dalam Menangani Kepemilikan Publik; Tanah Absentee Dalam Perspektif UUPA Dan Hukum Islam*, Jurnal At-Tasyri, Volume IX, Sekolah Tinggi Islam Bhakti Persada Bandung, 2017
- Undang-undang Dasar 1945
- Undang-undang No 5 Tahun 1960 / Undang-undang Agraria
- UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Syariah