

DIES: Dalwa Islamic Economic Studies

Vol. 1 No. 1, Juni 2022

<https://ejournal.iaidalwa.ac.id/index.php/dies/>

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

Ahmad Misbah^{1*}, Oktavia Fitriana Sari²

^{1,2}*Institut Agama Islam Darullughah Wadda'wah Bangil Pasuruan*

¹abfarsy@gmail.com, ²okta36694@gmail.com

*Correspondence

DOI: 10.38073/dies.v1i1.601

Received: June 2022

Accepted: June 2022

Published: June 2022

Abstract

This study aims to identify the application of sharia principles in the financing carried out by CV. The Great Grace of Malang. One of the sharia-based financing is Murabaha financing, which is a buying and selling activity between land buyers and sellers, in this case CV. Malang Immortal Grace. The type of research used in this research is exploratory research. This research was conducted to investigate the application of murabaha financing practices in accordance with sharia principles at CV. Anugrah Abadi Malang, by conducting in-depth interviews with buyers/consumers of CV. Immortal Grace and Leaders and employees. In this study it was found that CV. Anugrah Abadi has carried out *murabahah* financing activities with reference to several sharia principles issued by the DSN MUI but still needs more intense understanding and assistance in an effort to realize the good intentions of the owner of CV. An eternal gift to avoid ribawi transactions.

Keywords: *Sharia Financing, Murabahah, CV Anugrah Abadi*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip syariah dalam pembiayaan yang dilakukan oleh CV. Anugrah Agung Malang. 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. 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, CV Anugrah Abadi*

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 ditetapkan dalam Al-Quran,

Sunnah, Qiyas, dan Ijma'. Hukum tersebut ditetapkan oleh Allah SWT. Agar hambaNya tidak melampaui batas yang akan merugikan diri sendiri maupun orang lain.

Negara Indonesia termasuk Negara berkembang, kebutuhan pokok penduduknya berbeda dengan Negara-negara yang lainnya. Kebutuhan pokok yang dimaksud 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 dimiliki.

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-besarnya kemakmuran rakyat¹

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

1 UUD 1945

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 alJahiliyyah dilarang karena melanggar kaedah kullu *qardin jarra manfaah fahuwa riba* (setiap pinjaman yang mengambil manfaat di namakan Riba).

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.

METODE 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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. 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 ke SHM sangat lama, dikarenakan pemecahan sertifikat induk ke beberapa pengurusan 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 menjadikan kamu 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 unta zakatnya 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 diterlantarkan oleh pemiliknya². 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 memproduksi, jadi pengelolaan lahan adalah bagian integral dari kepemilikan lahan itu sendiri³.

B. 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*

2 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.

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

disyaratkan

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 pembaayaan 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 musyarakah⁴.

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

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 sebelumnya ⁵.

Sedangkan adanya pembiayaan *murabahah* itu adalah upaya untuk menghindari

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 tersebut ⁶. Sedangkan menurut Haitam, *Murabahah* adalah sebuah pergeseran kepemilikan sesuatu yang dimiliki yang kemudian dijual dengan harga pertama lalu diberikan sedikit tambahan keuntungan ⁷.

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 artikan ²⁸⁹.

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

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

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

8

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

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 lagi¹⁰. 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 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 perjanjian¹¹.

SIMPULAN

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, dimana CV. Anugrah Abadi

10 Mansuri, 2006

11 www.ojk.go.id, Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*/Buku Standar Produk *Murabahah*.pdf.

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 intens 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*.

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

Pembiayaan Berbasis Syariah pada Perusahaan Tanah Kavling . . . | **Ahmad Misbah**

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