

a. Rukun dan Syarat Akad

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk terjadinya akad.

Tidak adanya rukun menjadikan tidak adanya akad. Jumhur

Ulama' berpendapat bahwa rukun akad terdiri dari:²

- 1) *Al-aqidain* (pihak-pihak yang berakad)
- 2) Obyek akad
- 3) *Sighat al-aqd* (pernyataan untuk mengikatkan diri)
- 4) Tujuan akad

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam berbagai macam akad, adalah sebagai berikut:³

- 1) Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli).
Tidak sah akad orang yang tidak cakap bertindak, seperti orang gila, orang yang berada di bawah pengampuan.
- 2) Objek akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Akad itu diizinkan oleh syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya walaupun dia bukan *aqaid* yang memiliki barang.
- 4) Bukan akad yang dilarang syara'
- 5) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum qabul, maka bila orang yang berijab menarik kembali ijabnya sebelum qabul, maka batal ijabnya.

²*Ibid*, hlm. 34

³Sohari Sahrani, Ru'fah Abdullah, *fikih Muamalah*, Bogor: Galia Indonesia, 2011, hlm.

- 6) Ijab dan qabul mesti bersambungan, sehingga bila seseorang yang berijab sudah berpisah sebelum adanya qabul, maka ijab tersebut menjadi batal.

2. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Pengertian pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Menteri Koperasi Usaha Kecil dan Menengah No. 91 tahun 2004 (Kepmen No. 91/kep/IV/KUKM/DV2004), pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota koperasi lain, dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.⁴

Pengertian *murabahah* secara lafdzi berasal dari masdar *ribhun* (keuntungan). *Murabahah* adalah masdar dari *rabaha- yarabihu- murabahatan* (memberi keuntungan). Sedangkan secara istilah, Wahbah al-Zuhailiy mengutip beberapa definisi yang diberikan oleh para Imam Mujtahid. Diantaranya: Ulama Hanafiyah mengatakan, *murabahah* adalah memindahkannya hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Ulama Syafi'iyah dan

⁴Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 35.2/Per/M.KUKM/X/2007, Jakarta: 2011, hlm. 4

Hanabilahberpendapat *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan dengan harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak⁵.

Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. M. Umer Chapra mengemukakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila resiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang (*possession*) telah dialihkan kepada nasabah⁶.

Dengan akad ini bank syariah dapat memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan. Selain mendapat keuntungan margin, bank syariah juga hanya menanggung resiko yang minimal. Sementara itu, nasabah mendapat kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.⁷

Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli barang modal maupun konsumsi antara BPRS selaku penjual serta anggota selaku pembeli dengan nilai keuntunga dan jangka waktu pembayaran dimana harga perolehan diketahui oleh kedua belah pihak.⁸

⁵M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, hlm. 85

⁶Sutan Remy Syahdeini, *Perbankan Islam*, Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2007, hlm.

⁷Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm.

⁸Teguh Rahayuningsih, *Fungsi Jaminan dan Realisasinya dalam Pemberian Pembiayaan Murabahah pada KJKS BINAMA Semarang*, Semarang: 2013, hlm. 24

3. Pengertian Tanah

Pengertian tanah adalah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah atau lahan itu sendiri, ia juga mempunyai manfaat atau kegunaan tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri.⁹

4. Dasar Hukum

Sebagaimana diketahui bahwa *murabahah* adalah salah satu jenis dari jual beli, khususnya jual beli amanah. Maka landasan syar'i akad *murabahah* adalah keumuman dalil syara' tentang jual beli.

Diantaranta:

a) QS: al-Baqarah 275



Artinya: *Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*¹⁰

b) Adapun hadits yang dapat dijadikan landasan adalah:

عَنْ صُهَيْبِ الرُّومِ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ
وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ اللَّبَنِيِّ وَلَا الْبَيْعُ.

Artinya: *Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw. Bersabda." Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberhakan: jual beli secara tangguh, muqharadhah (mudharabah), dan mencampur*

⁹<http://mtaufiknt.wordpress.com/2010/10/14/hukum-islam-seputar-tanah-1-usyriyyah-dan-kharajyyah/>, 22:22, 22/05/2014

¹⁰Departemen Agama, RI. Al-Quran dan Terjemah, Jakarta: PT Insan Media Pustaka, 2013, hlm. 47

*gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual (Hr. Ibnu Majah).*¹¹

c) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*¹²

Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara ulang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga belu plus keuntungannya.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalah gunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

¹¹A. Hasan, *Bulughul Maram*, CV Pustaka Tamam, Bangil, 1991, hal. 496

¹²Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2008, hlm. 246

- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Jaminan dalam *Murabahah*

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dalam pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

5. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Oleh karena *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli, maka rukun *murabahah* adalah seperti rukun jual beli pada umumnya, yang menurut jumhur ulama yaitu: *aqidain*, adanya objek jual beli, shighat, dan harga yang disepakati. Jika keempat hal tersebut terpenuhi, maka jual beli dianggap memenuhi rukun¹³.

Sedangkan menurut Syafi'i Antonio menetapkan persyaratan *murabahah* sebagai berikut:¹⁴

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus syah sesuai dengan hukum yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

¹³M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, hlm. 90

¹⁴*Ibid*, hlm. 91

- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

B. Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad *Murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi

Untuk pembiayaan tanah menggunakan akad *murabahah* yaitu jual beli, untuk kesepakatan bagi hasilnya yaitu menggunakan kesepakatan antara kedua belah pihak antara penjamin dan yang menjaminkan.

1. Tahapan dalam Pembiayaan Pemilikan Tanah di BPRS BSA Purwodadi

Ada beberapa tahapan yang harus dilakukan sebelum terjadinya persetujuan pembiayaan di BPRS BSA Purwodadi:¹⁵

a. Musyawarah dan Kesepakatan

Kesepakatan kedua belah pihak antara BPRS BSA dan calon Nasabah sangat diperlukan dalam menentukan keputusan dan akan memperlancar urusan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama, serta bersama menjaga amanah dana masyarakat.

b. Jaminan

Jaminan diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan Bank dan untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas utang yang diterima dari Bank. Di BPRS

¹⁵Wawancara dengan Bpk Sugeng direktur BPRS BSA Purwodadi

BSA dalam memberikan jaminan yaitu sertifikat tanah yang di ajukan oleh nasabah.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah salah satu syarat transaksi/ pengikatan antara nasabah dengan bank yang dapat dipergunakan.

Ada beberapa kriteria nasabah yang potensial yaitu:

- 1) Inisiasi adalah proses dalam rangka mencari calon nasabah potensial, yang terdiri dari dua macam yaitu :¹⁶
 - (a) *Walk in client* (calon nasabah datang dengan sendirinya ke bank) untuk mengajukan permohonan dana;
 - (b) Solisitasi (*account officer* mencari dan menemukan nasabah potensial);
- 2) Membuat perencanaan kunjungan calon nasabah baik berdasarkan *walk in client* maupun solitasi untuk menemukan nasabah potensial.

2. Mekanisme Pembukaan Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad *Murabahah* di BPRS BSA Purwodadi

Beberapa mekanisme pembukaan pembiayaan di BPRS BSA Purwodadi sebagai berikut:

a. Prosedur Administratif Data Debitur

Prosedur pembukaan dalam melakukan pembiayaan tanah di BPRS Purwodadi sebagai berikut:

¹⁶Wawancara dengan Bpk Sugeng direktur BPRS BSA Purwodadi

- 1) Dalam prosedur ini fungsi administrasi melibatkan bagian *Customer Service* dan petugas *marketing (Account Officer)*. *Customer Service* menerima calon debitur yang akan mengajukan permohonan pembiayaan BPRS dan menjelaskan persyaratan produk pembiayaan yang dimaksud apakah berdasarkan *Mudharabah, Musyarakah, Piutang Murabahah, Piutang Salam, Piutang Istishna', Ijarah atau Qard*, serta mencatat informasi-informasi yang diperlukan. Apabila calon debitur mengajukan permohonan *Piutang Murabahah*.
- 2) *Customer Service* menyerahkan formulir permohonan *Piutang Murabahah* kepada petugas pemasaran (*Account Officer*) beserta persyaratan-persyaratan permohonan *Piutang Murabahah* yang diperlukan.
- 3) Namun demikian dimungkinkan petugas pemasaran atau *marketing pembiayaan (Account Officer)* mendapatkan nasabah secara langsung.¹⁷

b. Prosedur Analisis Piutang Murabahah

Ada beberapa analisis piutang *murabahah* dalam BPRS BSA Purwodadi sebagai berikut:

- 1) Dalam prosedur ini fungsi petugas marketing pembiayaan (*Account Officer*) adalah melakukan analisis pembiayaan dengan memeriksa semua keterangan atas permohonan

¹⁷Wawancara dengan Bpk Sugeng direktur BPRS BSA Purwodadi

piutangmurabahah agar diperoleh kepastian bahwa bila pembiayaan diberikan maka debitur akan mau dan mampu membayar kembali sesuai perjanjian, serta memperoleh kepastian bahwa dengan mendapatkan pembiayaan maka usaha debitur akan berkembang;

- 2) Analisis pembiayaan dimaksudkan agar petugas *marketing/pembiayaan (Account Officer)* dapat menilai kelayakan pribadi maupun usaha calon debitur, sehingga diperoleh keyakinan bahwa pembiayaan akan dibayar kembali sesuai dengan yang diperjanjikan oleh debitur. Proses awal dalam penetapan kriteria nasabah (inisiasi) ini juga dimaksudkan untuk menentukan jenis, jumlah, jangka waktu dan kondisi pembiayaan pada level yang paling ekonomis dan menguntungkan kedua belah pihak. Analisis juga ditujukan untuk mengidentifikasi risiko pembiayaan yang akan dihadapi bank serta mengantisipasi berbagai alternatif kemungkinan pelunasan pembiayaan sehingga benar-benar dapat diketahui kemampuan debitur dalam melunasi pinjamannya.
- 3) Petugas *marketing (Account Officer)* melakukan evaluasi guna meneliti kelayakan calon debitur melalui pendekatan kunjungan (*credit investigation*), wawancara dan *cross check* sesuai prinsip 5C sehingga diperoleh informasi yang memadai untuk

memutuskan layak tidaknya calon debitur menerima Piutang *Murabahah*, adapun prinsip 5C adalah sebagai berikut :¹⁸

- a) *Character*, yaitu watak atau sifat dan kepribadian pemohon. Penilaian terhadap aspek ini dilakukan antara lain dengan cara meneliti riwayat hidup, reputasi, informasi bank dan hasil pengecekan pasar;
 - b) *Capital*, yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon secara umum;
 - c) *Capacity*, yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya;
 - d) *Condition*, situasi sosial ekonomi, politik dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran dan keuangan) nasabah;
 - e) *Collateral*, yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek juridis;
- a) Dengan detail tahapannya sebagai berikut:¹⁹
- (1) Petugas *marketing (Account Officer)* melakukan kunjungan/*call*/ informasi ekstern ke kediaman calon debitur dan tempat usahanya (bagi wirausahawan) untuk mendapat informasi tentang keadaan usaha calon debitur, posisi dan perputaran

¹⁸Wawancara dengan Bpk Sugeng direktur BPRS BSA Purwodadi

¹⁹Wawancara dengan Bpk Sugeng direktur BPRS BSA Purwodadi

keuangannya melalui wawancara dan *cross check* dengan sumber-sumber lain di sekitarnya termasuk dengan mengecek laporan SID;

- (2) Petugas *marketing (Account Officer)* membuat laporan kesimpulan hasil kunjungan dan rencana tindak lanjut verifikasi tentang prospek usaha calon debitur, kepastian fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan lain, dan status calon debitur tidak termasuk dalam daftar *Black List* oleh Bank Indonesia dalam *Call Memo*;
- b) Petugas *marketing (Account Officer)* memberikan keterangan dan menjelaskan tentang ketentuan dan syarat-syarat *Piutang Murabahah* kepada calon debitur.
- c) Petugas *marketing (Account Officer)* membuat laporan analisis pembiayaan berdasar aspek pemasaran, produksi, financial/keuangan, manajemen, hukum, sosial ekonomi, dan amdal serta menyusun kesimpulan dan usulan kelayakan pembiayaan.
- d) Kepala Bagian/Atasan/Direktur/Komisaris Utama meneliti permohonan nasabah sehingga dapat dipastikan sampai sejauhmana permohonan dapat memenuhi standart kriteria yang telah digariskan bank dalam kebijaksanaan umum mengenai *Piutang Murabahah*.
- e) Setelah diputuskan adanya persetujuan atas permohonan *Piutang Murabahah* yang diajukan, selanjutnya calon debitur diberitahukan secara tertulis maupun lisan tentang waktu, tempat dan cara pencairan/realisasi yang akan dilakukan.

3. Mekanisme Penyetoran Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad *Murabahah* di BPRS BSA Purwodadi

Ada tiga mekanisme dalam penyetoran di BPRS BSA Purwodadi adalah sebagai berikut:

a. Prosedur Administratif Realisasi Piutang *Murabahah*

Dalam prosedur administratif realisasi piutang *murabahah* ada beberapa cara sebagai berikut:

- 1) Dalam prosedur ini melibatkan fungsi bagian *Marketing*, *Administrasi Pembiayaan* dan *Teller* untuk memproses pencairan/realisasi pembiayaan.
- 2) Setelah petugas *Administrasi Pembiayaan* atau *marketing (Account Officer)* meng-*entry* data dan menyiapkan surat-surat/dokumen yang diperlukan, selanjutnya proses pencairan pembiayaan siap dilakukan dengan mengundang calon debitur untuk menandatangani akad pembiayaan maupun surat-surat/dokumen lainnya yang diperlukan sesuai dengan pemberitahuan yang disampaikan sebelumnya.

b. Prosedur Realisasi Piutang *Murabahah*

Beberapa prosedur realisasi piutang *murabahah* dalam pembiayaan di BPRS BSA Purwodadi:

- 1) Dalam prosedur ini melibatkan fungsi bagian *Marketing*, *Administrasi Pembiayaan* dan *Teller* untuk memproses realisasi Piutang *Murabahah*.
- 2) Petugas *Teller* mencatat transaksi realisasi Piutang *Murabahah* sesuai slip/bukti pencairan/realisasi Piutang *Murabahah*. Pencatatan dilakukan berdasar nomor rekening pembiayaan, nomor bukti/kwitansi realisasi, kode transaksi, dan kepastian jumlah Piutang *Murabahah* yang diberikan;
- 3) Melakukan proses validasi transaksi sesuai dengan slip/bukti transaksi;

c. Prosedur Realisasi Pembelian Barang Piutang *Murabahah*

Untuk membeli barang ada beberapa prosedur yaitu sebagai berikut:

- 1) Petugas *Administrasi Pembiayaan* atau petugas *marketing* (*Account Officer*) untuk dan atas nama bank membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang/*supplier*.
- 2) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 3) Jika dalam jual beli *murabahah* bank mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.

- 4) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- 5) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

4. Mekanisme Penutupan Pemilikan Tanah dengan Akad *Murabahah* di BPRS BSA Purwodadi

Dalam mekanisme penutupan ada tiga cara untuk pelunasan pembiayaan tanah di BPRS BSA Purwodadi yaitu sebagai berikut:

a. Prosedur Pelunasan Angsuran Pembiayaan Dipercepat Secara Tunai.

Adapun prosedur pelunasan angsuran pembiayaan secara tunai di BPRS BSA Purwodadi dapat dilakukan dengancara sebagai berikut:

- 1) Dalam prosedur ini fungsi administrasi melibatkan bagian *Administrasi Pembiayaan*, *Customer Service* dan *Teller*. *Customer Service* menerima calon debitur yang akan mengajukan permohonan pelunasan angsuran pembiayaan dipercepat dan menjelaskan persyaratan pelunasan pembiayaan serta memberikan informasi-informasi yang diperlukan dan dalam prosedur ini fungsi *Teller* hanya melakukan pencatatan pelunasan angsuran pembiayaan debitur secara tunai.

- 2) Setelah debitur diterima petugas *Teller* dan menyerahkan uang tunai beserta slip/bukti pelunasan angsuran pembiayaan, petugas *Teller* melakukan pencatatan pelunasan angsuran.
- 3) Kemudian petugas Administrasi Pembiayaan menyiapkan dokumen jaminan maupun dokumen-dokumen pendukung lainnya, termasuk memeriksa kelengkapan persyaratan administratif lain yang belum dilengkapi atau diperlukan, dan minta persetujuan atau otorisasi pada Kepala Bagian dan atau Direksi dan atau Dewan Komisaris sesuai kewenangannya untuk diteliti dan ditindaklanjuti.

b. Prosedur Pelunasan Angsuran Pembiayaan Dipercepat dari Rekening Tabungan.

Berikut ini adalah proses pelunasan dengan cara dari rekening tabungan di BPRS BSA Purwodadi sebagai berikut:

- 1) Dalam prosedur ini fungsi administrasi melibatkan bagian Administrasi Pembiayaan, *Customer Service* dan *Teller*. *Customer Service* menerima calon debitur yang akan mengajukan permohonan pelunasan angsuran pembiayaan dipercepat dan menjelaskan persyaratan pelunasan pembiayaan serta memberikan informasi-informasi yang diperlukan dan dalam prosedur ini fungsi *Teller* hanya melakukan pencatatan pelunasan angsuran pembiayaan debitur dari rekening

tabungan setelah mendapat keyakinan adanya kecukupan saldo tabungan guna pelunasan angsuran debitur.

- 2) Setelah debitur diterima petugas *Teller* dan menyerahkan buku/kartu tabungan, petugas *Teller* memeriksa kecukupan saldo tabungan guna pelunasan angsuran dari rekening tabungan debitur dan memproses pelunasannya.
- 3) Kemudian petugas Administrasi Pembiayaan menyiapkan dokumen jaminan maupun dokumen-dokumen pendukung lainnya, termasuk memeriksa kelengkapan persyaratan administratif lain yang belum dilengkapi atau diperlukan, dan minta persetujuan atau otorisasi pada Kepala Bagian dan atau Direksi dan atau Dewan Komisaris sesuai kewenangannya untuk diteliti dan ditindaklanjuti.

c. Persyaratan Pelunasan Angsuran Pembiayaan Dipercepat.

Beberapa persyaratan angsuran pembiayaan di BPRS BSA Purwodadi adalah sebagai berikut:

Syarat pelunasan dipercepat untuk Piutang *Murabahah* sebagai berikut :

- a) Debitur telah mampu dan atau mempunyai dana angsuran untuk melakukan pembayaran seluruh sisa kewajibannya;

- b) Jika debitur menjual barang tersebut dalam akad *murabahah* sebelum masa angsuran berakhir, namun demikian debitur tidak wajib segera melunasi seluruhnya;
- c) Secara prinsip, penyelesaian hutang debitur dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan debitur dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika debitur menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank sesuai kesepakatan dalam akad;
- d) Debitur telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu dan membayar seluruh sisakewajibannya;
- e) Jika dalam hal debitur telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan, sedangkan debitur yang mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan;
- f) Untuk penghargaan dan merupakan *mukafaah tasji'iyah* (*insentif*) keringanan dapat diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran;
- g) Bank dapat memberi potongan harga (*Muqassah*), apabila debitur melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan ditetapkan oleh Komite Penyaluran Dana;

- h) Jika debitur mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi;
- i) Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar debitur lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya;
- j) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku;

C. Kendala yang Muncul dalam Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad *Murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi dan Cara Mengatasinya

Secara ekonomi, masyarakat terbagi menjadi dua, masyarakat kelas kaya dan masyarakat kelas miskin. Kelas kaya terdiri dari raja dan keluarganya, pejabat kerajaan dan para tuan tanah yang menguasai sumber-sumber produksi, sedangkan kelas miskin terdiri dari para petani dan para tukang.²⁰ Sistem ini mengandaikan adanya kelas-kelas sosial yang menggambarkan hubungan yang eksploitatif kelas kaya epada kelas miskin.

Hak kepemilikan pribadi, dikalangan masyarakat Arab yang menetap sudah dikenal terutama hak memiliki tanah dan mendiami rumah. Praktik penguasaan tanah dikalangan mereka adalah klaim kepemilikan yang bersifat kolektif, yaitu tanah milik suku sebagai tanah

²⁰Ridwan, *Pemilikan Rakyat dan Negara atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia dalam Perspektif Hukum Islam*, Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010 hlm. 74

lindung yang disebut dengan *hima* sebagai tempat pengembalaan hewan ternak mereka. Hak *hima* yang telah dimiliki oleh suatu suku tertentu adalah milik eksklusif suku yang bersangkutan, dan tidak boleh warga suku lain memanfaatkan tanah *hima* tersebut.²¹ Adapun institusi yang mempunyai otoritas untuk membuat regulasi agar tata kehidupan sosial menjadi harmoni adalah negara, posisi penting negara dalam masalah pengaturan hukum pertanahan yang rawan konflik memerlukan kekuasaan sebagai kata pemutusan. Oleh sebab, itu masalah pertanahan (*agraria*) hakikatnya adalah masalah kekuasaan (*land is at the heart of power*), yang menempatkan negara sebagai institusi publik mempunyai otoritas untuk mengaturnya dalam rangka menjaga relasi sosial antar warga negaranya yang harmonis.

1. Pengertian Hak Milik atas Tanah

Kehadiran hukum dalam kehidupan bermasyarakat dimaksudkan untuk mengintegrasikan dan mengordinasikan kepentingan-kepentingan anggota masyarakat yang seringkali bertabrakan antara yang satu dengan yang lainnya. Hukum juga diposisikan sebagai mekanisme yang menghubungkan antara masalah ekonomi dan keteraturan politik.²²

2. Fungsi-fungsi Tanah

Dalam al-Qur'an, tanah, langit, bumi, dan segala isinya menjadi milik Allah SWT. Dengan kata lain, tanah merupakan karunia

²¹*Ibid*, hlm. 75

²²*Ibid*, hlm. 108

Allah SWT yang tidak terikan dan bersifat universal, sama halnya air, udara, sinar matahari dan lainnya yang semua itu diperuntukkan dan dimanfaatkan untuk kepentingan seluruh umat, sebagaimana disyariatkan oleh agama dengan tujuan mengindari terjadinya permusuhan antara pemilik kebun atau tanah yang akan menjual tanahnya dengan tetangganya.²³

3. Kendala yang di hadapi saat pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi

Kendala yang sering di hadapi di BPRS BSA Purwodadi adalah:²⁴

- a. Jaminan atas nama orang lain.
 - b. Kemampuan membayar tidak sesuai dengan harga tanah yang diajukan pembiayaan.
 - c. Terjadinya Sertifikat Hak Milik ganda untuk jaminan.
4. Solusi untuk kendala pembiayaan pemilikan tanah dengan akad *murabahah* di BPRS BSA Purwodadi

Beberapa solusi untuk kendala-kendala yang dihadapi di BPRS BSA Purwodadi adalah:²⁵

- a. Harus balik nama dulu baru pengikatan jaminan.
- b. Pembiayaan tanah disesuaikan dengan kemampuan membayar.
- c. Sertifikat Hak Milik di cek dulu ke BPN (Badan Pertanahan Nasional)

²³*Ibid*, hlm. 128

²⁴Wawancara dengan Bpk Sugeng direktur BPRS BSA Purwodadi

²⁵Wawancara dengan Bpk Sugeng direktur BPRS BSA Purwodadi

D. Analisis Terhadap Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Tanah dengan Akad *Murabahah* di BPRS Ben Salamah Abadi Purwodadi

Analisis dari hasil penelitian ini antara lain:

Bahwa pembiayaan yang dilakukan di BPRS tidak sesuai dengan aturan Bank Indonesia yang tidak membolehkan pembiayaan dengan bentuk spekulasi. Pembiayaan tanah di BI diperbolehkan namun ada persyaratan tertentu yaitu dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dan harus segera dibangun. Jika dalam pembiayaan tanah tidak ada jangka waktu pembangunan akan menimbulkan spekulasi bagi peminjam tersebut, karena mereka akan memanfaatkan harga tanah yang semakin lama semakin meningkat²⁶ dan dapat merugikan orang lain dan menjadikan orang tersebut malas untuk berusaha.

Dalam hal ini Bank Indonesia memberikan persyaratan khusus bagi bank umum melakukan pembiayaan tanah, namun sampe sekarang masih jarang bank umum yang melakukan pembiayaan tanah hanya saja mereka melakukan adanya pembiayaan pemilikan rumah yaitu pembiayaan griya bukan pembiayaan tanah. Dan sampe sekarang pembiayaan tanah banyak dilakukan di BPRS dan koperasi.

²⁶Wawancara dengan Ibu Ocha, 19:45 tgl 10 juni 2014