

SISTEM TRANSAKSI *MURABAHAH BIL 'URBUUN* DAN PERTANGGUNGJAWABAN RISIKO TERHADAP REDISTRIBUSI TANAH *LAND REFORM* DITINJAU ETIKA BISNIS ISLAM

Idhar¹

¹Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Sekolah Tinggi Ilmu Syariah (STIS) AL-ITTIHAD Bima
E-mail: ldharstisbima@gmail.com

Abstract

The emergence of the Murabahah bil 'Urbuun transaction system in land reform land redistribution can be attributed to the accommodation provided for the transaction process in Ministerial Regulation No. 224 of 1961, which pertains to the implementation of land distribution and compensation provisions, and the issuance of DSN MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 on murabahah. The Murabahah bil 'Urbuun system comprises the first two components of Al Bai Al Muajjal, involving the sale and purchase of payments made in a deferred manner, and Al Bai Bi At-Taqsith, which encompasses buying and selling with payments made in installments or gradually. This arrangement has resulted in the accumulation and concentration of land ownership among a group of urban residents, including traders, private employees, and civil servants, leading to excessive land ownership redistribution. Motivated by this background, this study seeks to examine the Murabahah bil 'Urbuun transaction system and the risk accountability associated with land reform land redistribution from the perspective of Islamic economic ethics. The research adopts a juridical empirical approach using descriptive analysis and employs field study methods, including interviews and observations, with a deductive data analysis approach. The study's findings indicate that the Murabahah bil 'Urbuun transaction system and the risk accountability in land reform land redistribution are grounded in Islamic normative foundations such as unity, justice, freedom, and responsibility, guided by the five principles of muamalah, namely: la yakun dawlatan bayn al-agniya (avoiding concentration of wealth), 'antaradine (interdependence), tabadul al-manafi' (exchange of benefits), takaful al-ijtima' (social solidarity), and haq al-lah wa hal al-adami (balance between divine rights and human rights). This research contributes to a better understanding of the Murabahah bil 'Urbuun transaction system's implications in the context of land reform land redistribution and provides insights into the risk accountability aspects from the perspective of Islamic economic ethics. By shedding light on the ethical considerations in such transactions, this study may aid policymakers and stakeholders in formulating more equitable and responsible land redistribution strategies in line with Islamic principles.

Keywords: Murabahah bil 'urbuun transactions, Risk Accountability, Land Redistribution, Business Ethics

PENDAHULUAN

Adanya pasar bebas membuat transaksi tanpa asas sehingga kita jauh pengendalian diri dan tanggung jawab sosial (*social responsibility*) terhadap sistem transaksi yang dibangun yang saling berhubungan secara tetap dalam jangka waktu tertentu yang tidak hanya sekedar kumpulan berbagai bagaian, unsur atau komponen melainkan kebulatan yang utuh dan padu dalam melakukan kegiatan atau proses mengubah masukan menjadi keluaran baik pada unit-unit ekonomi, pelaku ekonomi dan sumber daya ekonomi maupun pranata ekonomi (norma hidup, peraturan hidup dan paham hidup (Jamaludin & Nursakinah, 2022).

Dalimunthe (2004) menyatakan bahwa dalam menciptakan etika bisnis, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, antara lain ialah: mempertahankan jati diri dan tidak mudah untuk tidak terombang-ambing oleh pesatnya perkembangan informasi dan teknologi, menciptakan persaingan sehat, menerapkan konsep pembangunan berkelanjutan, menghindari sifat dari (*katabelete, kongkalikong, koneksi, kolusi dan komisi*), mampu menyatakan yang benar itu benar,

menumbuhkan sikap saling percaya antara golongan pengusaha kuat dan golongan pengusaha bawah, konswensi dan konsisten dengan aturan main yang telah disepati bersama, menumbuhkan kesadaran dan rasa memiliki terhadap apa yang telah disepakati dan perlu adanya sebagian etika bisnis yang dituang dalam satu hukum positif yang berupa peraturan perundang-undangan.

Dalam perkembangan praktik *murabahah bil 'urbuun* dibagi kedalam dua kategori yaitu: 1) uang panjar sebagai uang tanda jadi, atau; dan 2) uang panjar sebagai uang muka (*Down Payment/DP*). Pengetahuan tentang kategori tersebut sangat diperlukan dalam proses penerapan hukum yang akan dilakukan jika terjadi kerugian bagi salah satu pihak baik pada pembeli maupun penjual (Holijah, 2019). Dalam padangan *jumhur* ulama *murabahah bil 'urbun* terdapat dua pendapat; *pertama* mengharamkan karena *murabahah bil 'urbun* didalamnya dianggap terdapat *ghoror* dan *jahalalah* (ketidakpatian). Artinya dengan panjar tersebut belum memperjelas status/kedudukan jual beli tersebut terjadi ataupun tidak sehingga terlarang yang berakibat pada haram hukumnya, pendapat kedua menyatakan bahwa *murabahah bil 'urbun* itu sah dan boleh-boleh saja. Hal ini dapat dilihat dari pendapat Umar, Ibnu dan Imam Ahmad yang menganggap bahwa *jahalalah* nya pada transaksi *murabahah bil 'urbun* adalah bukan merupakan ketidak jelasan mengenai keinginan untuk membeli atau tidak. Melainkan pemberian uang panjar sebagai tanda jadi atau ganti rugi sebelum terjadinya akad sehingga dalam *fiqih muamalah* merupakan akad *mauquf* yaitu akad yang masih bergantung (Sunandito & Hidayat, 2021).

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam *murabahah bil 'urbuun* agar semua pihak bertanggung jawab dengan keputusan masing-masing adalah: 1) Setiap penyerahan modal kepada pengelola harus jelas syarat dan waktunya, 2) Hasil usaha harus dibagi sesuai dengan kesepakatan yang tertera dalam akad, 3) Lembaga keuangan selaku pemilik dana berhak melakukan pengawasan tetapi tidak ikut campur dalam usaha customer, 4) Hasil yang diperoleh dari pengelolaan modal dapat menggunakan perhitungan berdasarkan perhitungan pada *revenue sharing* dan perhitungan pada *profit sharing* (Yudiana, 2010). Adapun resiko dalam *murabahah bil 'urbuun* diantaranya adalah: 1) Penyalahgunaan dana yang diperoleh customer untuk keperluan/tujuan lain yang menyimpang dari kesepakatan semula, 2) Customer melakukan kesalahan yang disengaja, atau kelalaian yang tidak disengaja, 3) Customer yang tidak jujur menyampaikan perkembangan usaha (Yudiana, 2010).

Sari & Putra (2004) menyatakan bahwa redistribusi tanah adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan telah ditegas menjadi objek *landreform* yang diberi kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat ketentuan Peraturan Menteri No.224 Tahun1961 yang bertujuan untuk memperbaiki keadaan sosial ekonomi rakyat dengan cara mengadakan pembagian tanah yang adil dan merata atas sumber penghidupan rakyat tani berupa tanah. Sehingga dengan pembagian tersebut dapat dicapai pembagian hasil yang adil dan merata. Selanjutnya, Sulaeman menjelaskan dalam bukunya berjudul *redistribusi tanah obyek dan permasalahannya* menyatakan bahwa *landreform* merupakan salah satu sarana untuk memperbaiki kehidupan rakyat tani dan oleh karena itu tujuan utama yang hendak dicapai adalah meliputi tujuan ekonomi, sosial, politik dan mental psikologi untuk melaksanakan tujuan tersebut pemerintah telah melaksanakan *landreform* dalam arti yang sempit salah satunya yaitu kegiatan proyek (Sulaeman, 1993).

TINJAUAN LITERATUR

Transaksi Murabahah Bil 'Urbun

Prinsip ekonomi Islam yang dapat dijadikan pedoman oleh setiap Muslim dalam bekerja untuk menghidupkan dirinya dan keluarganya, yaitu menerima resiko yang terkait dengan pekerjaannya itu. Keuntungan dan manfaat yang diperoleh juga terkait dengan jenis pekerjaannya. Kerena itu tidak ada keuntungan/manfaat yang diperoleh seseorang. Hal ini merupakan jiwa dari prinsip ekonomi Islam dimana ada manfaat disitu ada resiko (*Al Kharaj Bid Dhaman*) (Hijaz, 2010). Transaksi *murabahah bil 'urbuun* dikenal dengan dua istilah. Secara Bahasa dalam kamus *al-muhith* menyebutkan bahwa makna *al-urbuun* "*ma ukidabihi baiu*" artinya apa yang menjadi transaksi jual beli (Haidar, 2018). Sedangkan secara istilah *al-urbuun* didefinisikan dalam hukum

ekonomi syariah dengan dua istilah pertama *al bai al muajjal* yaitu jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh (*tempo*). Kedua *al bai bi at-taqsih*, yaitu jual beli yang pembayarannya dilakukan secara angsur atau bertahap (Nugraha, 2022).

Dalam fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada pasal 7 menyatakan bahwa jika uang muka kontrak '*Urbuun* (uang panjar) sebagai arnatif maka: 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; 2) Jika nasabah batal membeli uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasinya. Pendek kata dari istilah di atas bisa diketahui standar uang muka adalah patokan harga terendah (*minimal*) yang dijadikan awal pembelian suatu barang, dengan waktu perlunasan pembayaran sesuai dengan kesepakatan penjual dan pembeli (Holijah, 2019).

Adapun syarat-syarat pembiayaan *murabahah bil 'urbuun* adalah sebagai berikut (Yudiana, 2010):

a. Modal

1. Modal harus dinyatakan dengan jelas jumlahnya, seandainya bentuk modal adalah barang maka barang tersebut harus dinyatakan dengan harga sesuai dengan harga yang berlaku.
2. Modal harus dalam bentuk tunai dan bukan piutang.
3. Modal harus diserahkan pada *murabahah bil 'urbuun*, untuk melakukan usaha.

b. Keuntungan

1. Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam persentase dari keuntungan yang mungkin dihasilkan nanti.
2. Kesepakatan rasio persentase harus dicapai melalui negosiasi dan dituangkan dalam kontrak.
3. Pembagian keuntungan baru dapat dilakukan setelah *murabahah bil 'urbuun* mengembalikan seluruh (atau sebagian) modal kepada *murabahah bil 'urbuun*.

Akad-akad yang dapat dipenuhi dalam *murabahah bil 'urbuun* berikut ini:

- a. Penjual telah membayar lunas pembiayaan yang telah diterimanya.
- b. Pembeli membatalkan perjanjian pembiayaan *murabahah bil 'urbuun* karena debitur terbukti melakukan wanprestasi yang diikuti adanya tuntutan dari kreditur terhadap pembiayaan *murabahah bil 'urbuun* yang telah diterimanya.
- c. Objek dari pembiayaan musnah yang bukan disebabkan oleh kesalahan debitur. Misalnya adanya bencana alam.
- d. Proyek usaha yang dibiayai mengalami kerugian total (*total loss*) sehingga debitur tidak memiliki kemampuan dan kesanggupan untuk mengembalikannya.
- e. Kreditur mengakhiri pembiayaannya karena usaha yang dibiayainya terus menerus mengalami kerugian.

Redistribusi Tanah *Land Reform*

Dalam Undang-Undang Pokok Agrarian memang memberikan kewenangan yang sangat luas pada Negara melalui Hak Mengusai Negara (HMN) pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agrarian menyatakan bahwa Hak Mengusai dari Negara termasuk dalam ayat (1) pada pasal ini memberikan wewenang untuk: 1) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut, 2) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, 3) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa (UU Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960).

Definisi dari redistribusi tanah menurut pasal 8 dan 9 dalam Peraturan Menteri No.224 Tahun 1961 adalah pembagian tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan telah ditegaskan menjadi objek *land reform* yang diberi kepada para petani penggarap yang telah memenuhi syarat. Adapun syarat-syarat menurut prioritas terbagi menjadi dua bagian diantaranya adalah 1) syarat umum yaitu: warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan dan kuat dalam pertanian. 2) syarat khusus yaitu: telah mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya tiga tahun berturut-turut, telah mengerjakan tanah 2 musim berturut-turut bagi petani yang tergolong dalam prioritas, telah bekerja pada bekas pemilik selama tiga tahun berturut-turut bagi para pekerja tetap yang tergolong dalam prioritas, penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar, pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar dan petani dan buru tani lainnya (PP N0 224, 1961).

Adapun kewajiban-kewajiban petani penggarap yang telah memenuhi syarat yang telah ditentukan di atas terdiri dari: membayar harga tanah kepada panitia landreform Daerah tingkat II dengan dinyatakan surat keputusan pemberian hak milik, harga tanah dibayar kepada pemerintah dengan tunai atau dengan angsuran (*tempo*) dalam waktu 15 tahun sejak hak milik diberikan, pembayaran harga tanah dapat ditunjuk badan-badan (bank dan atau koperasi tani lainnya, tanah itu harus dikerjakan/usahakan oleh pemilik sendiri secara aktif, setiap tahunnya harus dicapai kenaikan hasil tanam (PP N0 224, 1961). Menurut Abby et al., (2013) (Abduh & Jamaludin, 2020) dalam *redistribusi tanah dalam rangka reformasi agraria Indonesia* menyebutkan larangan-larangan meredistribusi tanah *landreform* adalah sebagai berikut: tidak diperbolehkan adanya akumulasi dan pemusatan pemilik tanah ke tangan segolongan orang yang berdomisili di perkotaan, tidak diperkenankan adanya profesi pedagang, pegawai swasta dan pegawai Negeri mendapatkan redistribusi tanah, kepemilikan redistribusi tanah berlebihan dari batas yang telah ditentukan.

Etika Bisnis Islam

Terdapat tiga kosa kata berkaitan dengan *Etika*. Kata *pertama* diistilahkan dengan *mores* yang berarti tindakan manusia yang sesuai dengan ukuran yang diterima oleh umum, *kedua* diistilahkan dengan *etos* yang berarti adat kebiasaan dan *ketiga etis* diatikan sebagai satu perbuatan standar (*standard of conduct*) yang memimpin individu dalam membuat keputusan (Dalimunthe, 2004). Sedangkan bisnis Islam adalah upaya pengembangan modal untuk kebutuhan hidup yang dilakukan dengan mengindahkan etika Islam (Jamaludin et al., 2022). Selain menetapkan etika, islam juga mendorong umat manusia untuk mengembangkan bisnis (Djunaeni, 2015). Berdasarkan hal di atas, dapat disimpulkan bahwa etika bisnis Islam merupakan sebagai salah satu tindakan/perbuatan manusia yang sesuai dengan standar/ukuran adat kebiasaan yang diterima oleh umum.

Islam menjadi sumber nilai dan etika dalam segala aspek kehidupan manusia secara menyeluruh, termasuk dalam dunia bisnis. Al-Qur'an memberi petunjuk agar dalam bisnis tercipta hubungan yang harmonis, saling ridha, tidak ada unsur eksploitasi (QS.4:29) dan bebas dari kecurigaan atau penipuan, seperti keharusan membuat administrasi dalam transaksi kredit (QS.2:282). Syed Nawab Haidar Naqvi menyatakan dalam bukunya berjudul *Etika dan Ilmu Ekonomi: Suatu Sintesis Islami*, memaparkan empat aksioma etika ekonomi dan sekaligus sebagai landasan normatif etika bisnis dalam Islam, adalah sebagai berikut (Jamaludin & Nursakinah, 2022):

1. Tauhid (Kesatuan)

Islam menawarkan keterpaduan agama, ekonomi, dan sosial demi membentuk kesatuan. Atas dasar pandangan ini maka pengusaha Muslim dalam melakukan aktivitas maupun entitas bisnisnya tidak akan melakukan paling tidak tiga hal (Beekun, 1997): *Pertama*, diskriminasi terhadap pekerja, penjual, pembeli, mitra kerja atas dasar pertimbangan ras, warna kulit, jenis kelamin atau agama (QS. Al Hujurat ayat 13). *Kedua*, Allah lah semestinya yang paling ditakuti dan dicintai. Oleh karena itu, sikap ini akan terefleksikan dalam seluruh sikap hidup dalam berbagai dimensinya termasuk aktivitas bisnis (QS. Al An'aam ayat 163). *Ketiga*, menimbun kekayaan atau serakah, karena hakikatnya kekayaan merupakan amanah Allah (QS. Al Kahfi ayat 46).

2. Keseimbangan (Keadilan)

Islam sebagai *Ummatan wasathan* adalah umat yang memiliki kebersamaan, kedinamisan dalam gerak, arah dan tujuannya serta memiliki aturan-aturan kolektif yang berfungsi sebagai penengah atau pembenar. Dengan demikian keseimbangan, kebersamaan, kemoderenan merupakan prinsip etis mendasar yang harus diterapkan dalam aktivitas maupun entitas bisnis (Fauroni & Muhammad, 2002).

3. Kehendak Bebas

Manusia dianugerahi kehendak bebas (*free will*) untuk membimbing kehidupannya sebagai khalifah. Berdasarkan aksioma kehendak bebas ini, dalam bisnis manusia mempunyai kebebasan untuk membuat suatu perjanjian atau tidak, melaksanakan bentuk aktivitas bisnis tertentu berkreasi mengembangkan potensi bisnis yang ada (Beekun, 1997).

4. Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban ini secara mendasar akan mengubah perhitungan ekonomi dan bisnis karena segala sesuatunya harus mengacu pada keadilan. Hal ini diimplementasikan paling tidak pada tiga hal, yaitu: *Pertama*, dalam menghitung margin, keuntungan nilai upah harus dikaitkan dengan upah minimum yang secara sosial dapat diterima oleh masyarakat. *Kedua*, *economic return* bagi pemberi pinjaman modal harus dihitung berdasarkan pengertian yang tegas bahwa besarnya tidak dapat diramalkan dengan probabilitas nol dan tak dapat lebih dahulu ditetapkan (seperti sistem bunga). *Ketiga*, Islam melarang semua transaksi *alegtoris* yang dicontohkan dengan istilah *gharar* (Naqvi, 1985).

Berkenaan dengan hal itu, Islam sebagai ajaran yang universal memberikan pedoman tentang kegiatan ekonomi berupa prinsip-prinsip dan asas-asas muamalah Aris Baidowi (Juhaya S.Praja 2000) menyebutkan terdapat beberapa prinsip etika bisnis Islam adalah sebagai berikut (Baidowi, 2016).

1. Prinsip *la yakun dawlatan bayn al-agniya*, yakni prinsip hukum ekonomi yang menghendaki pemerataan dalam pendistribusian harta kekayaan.
2. Prinsip *'antaradin*, yakni pemindahan hak kepemilikan atas harta yang dilakukan secara sukarela.
3. Prinsip *tabadul al-manafi'*, yakni pemindahan hak atas harta yang didasarkan kepada azas manfaat.
4. Prinsip *takaful al-ijtima'*, yakni pemindahan hak atas harta yang didasarkan kepada kepentingan solidaritas sosial.
5. Prinsip *haq al-lah wa hal al-adami*, yakni hak pengelolaan harta kekayaan yang didasarkan kepada kepentingan milik bersama, di mana individu maupun kelompok dapat saling berbagi keuntungan serta diatur dalam suatu mekanisme ketatanegaraan di bidang kebijakan ekonomi.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan cara yang sistematis dan berlandaskan pemikiran ilmiah tertentu yang bertujuan untuk memecahkan suatu masalah (Dimiyati & Wardiono, 2008). Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridiris empiris*. Jenis penelitian ini bersifat *deskriptif analisis*. Jenis Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Metode pengumpulan data menggunakan metode studi lapangan dengan melakukan wawancara dan observasi. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan metode analisis deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejatinya proses transaksi *murabahah bil 'urbuun* pada redistribusi tanah *landreform* ini, telah diakomodir dalam Peraturan Menteri No.224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi dan ditegaskan menjadi objek *landreform* yang diberikan kepada penggarap yang telah memenuhi syarat tertentu sehingga terjadi adanya transaksi panjar pada redistribusi tanah *landreform*. Dalam Islam dikenal dengan istilah *iqtha'* artinya (pengambilan atau pemberian tanah) lahan yang dapat dikelola oleh pemerintah hanya lahan yang berada dalam wewenangnya.

Sebab-sebab terjadinya transaksi panjar pada redistribusi tanah *landreform*

Setiap Kabupaten/Kota di Indonesia, praktik pelaksanaan transaksi *murabahah bil 'urbuun* pada redistribusi tanah *landreform* berbeda-beda waktu pelaksanaannya, namun syarat secara umum untuk pelaksanaan pembagian tanah kepada para petani penggarap telah ditentukan oleh Undang-Undang maupun peraturan lainnya. Pasal 8 dan 9 dalam Peraturan Menteri No.224 Tahun 1961 menyebutkan dua bagian syarat wajib dipenuhi para petani penggarap diantaranya: 1) syarat umum yaitu: warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kecamatan tempat letak tanah yang bersangkutan dan kuat dalam pertanian. 2) syarat khusus yaitu: telah mengerjakan tanah yang bersangkutan sekurang-kurangnya tiga tahun berturut-turut, telah mengerjakan tanah dua musim berturut-turut bagi petani yang tergolong dalam prioritas, telah bekerja pada bekas pemilik selama tiga Tahun berturut-turut bagi para pekerja tetap yang tergolong dalam prioritas, penggarap yang tanah garapannya kurang dari 0,5 hektar, pemilik yang luas tanahnya kurang dari 0,5 hektar dan petani dan buru tani lainnya.

Setelah memenuhi syarat tersebut, secara spesifik dalam transaksi panjar para petani penggarap dapat mengajukan pembiayaan *murabahah bil 'urbuun*, adapun syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

1. Modal: a) Modal harus dinyatakan dengan jelas jumlahnya, seandainya bentuk modal adalah barang maka barang tersebut harus dinyatakan dengan harga sesuai dengan harga yang berlaku; b) Modal harus dalam bentuk tunai dan bukan piutang; c) Modal harus diserahkan pada *murabahah bil 'urbuun*, untuk melakukan usaha.
2. Keuntungan: a) Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam persentase dari keuntungan yang mungkin dihasilkan nanti; b) Kesepakatan rasio persentase harus dicapai melalui negosiasi dan dituangkan dalam kontrak; c) Pembagian keuntungan baru dapat dilakukan setelah *murabahah bil 'urbuun* mengembalikan seluruh (atau sebagian) modal kepada *murabahah bil 'urbuun*.

Jika telah disetujui perihal tersebut, maka langkah selanjutnya, adanya akad antara petani penggarap dengan lembaga keuangan dan atau badan-badan (bank atau koperasi tani lainnya). Adapun akad yang dapat dipenuhi dalam *murabahah bil 'urbuun* antara lain: 1) Penjual telah membayar lunas pembiayaan yang telah diterimanya; 2) Pembeli membatalkan perjanjian pembiayaan *murabahah bil 'urbuun* karena penjual terbukti melakukan wanprestasi yang diikuti adanya tuntutan dari petani penggarap terhadap pembiayaan *murabahah bil 'urbuun* yang telah diterimanya; 3) Objek dari pembiayaan musnah yang bukan disebabkan oleh kesalahan penjual.

Misalnya adanya bencana alam; 4) Proyek usaha yang dibiayai mengalami kerugian total (total loss) sehingga debitur tidak memiliki kemampuan dan kesanggupan untuk mengembalikannya; dan 5) petani penggarap mengakhiri pembiayaannya karena usaha yang dibiayainya terus menerus mengalami kerugian.

Setelah adanya akad/perjanjian, maka para petani penggarap berkewajiban membayar harga tanah tersebut. Pasal 14 dan 15 dalam Peraturan Menteri No.224 Tahun 1961 menyatakan bahwa para petani penggarap berkewajiban membayar harga tanah kepada panitia landreform Daerah tingkat II dengan dinyatakan surat keputusan pemberian hak milik, harga tanah dibayar kepada pemerintah dengan tunai atau dengan angsuran (tempo) dalam waktu 15 tahun sejak hak milik diberikan, pembayaran harga tanah dapat ditunjuk badan-badan (bank dan atau koperasi tani lainnya, tanah itu harus dikerjakan/usahakan oleh pemilik sendiri secara aktif, setiap tahunnya harus dicapai kenaikan hasil tanam. Dalam fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada pasal 7 menyatakan bahwa jika uang muka kontrak '*Urbuun* (uang panjar) sebagai alternatif maka: 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; 2) Jika nasabah batal membeli uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasinya.

Pertanggung jawaban resiko terhadap sistim transaksi panjar pada redistribusi tanah landreform ditinjau etika bisnis Islam

Menurut Yudiana Eka Fetria (2010) dalam *Menejemen Resiko Dalam Prinsip Murabahah* menyatakan bahwa hal-hal yang perlu diperhatikan dalam *murabahah bil 'urbuun* agar semua pihak bertanggung jawab dengan keputusan masing-masing adalah: 1) Setiap penyerahan modal kepada pengelola harus jelas syarat dan waktunya; 2) Hasil usaha harus dibagi sesuai dengan kesepakatan yang tertera dalam akad; 3) Lembaga keuangan selaku pemilik dana berhak melakukan pengawasan tetapi tidak ikut campur dalam usaha customer; 4) Hasil yang diperoleh dari pengelolaan modal dapat menggunakan perhitungan berdasarkan perhitungan pada *revenue sharing* dan perhitungan pada *profit sharing*. Bilamana tidak dikelola dengan baik hal atas berakibat pada adanya penyalahgunaan dana yang diperoleh customer untuk keperluan/tujuan lain yang menyimpang dari kesepakatan semula, customer melakukan kesalahan yang disengaja, atau kelalaian yang tidak disengaja, Customer yang tidak jujur menyampaikan perkembangan usaha. Sehingga adanya larangan akumulasi dan pemusatan pemilik tanah ke tangan segolongan orang yang berdomisili di perkotaan, tidak diperkenankan adanya profesi pedagang, pegawai swasta dan pegawai Negeri mendapatkan redistribusi tanah, kepemilikan redistribusi tanah berlebihan dari batas yang telah ditentukan.

Dalam pandangan etika bisnis Islam, diperlukan adanya empat aksioma (landasan normatif) dalam etika bisnis Islam diantaranya: 1) Tauhid (Kesatuan) Islam menawarkan keterpaduan agama, ekonomi, dan sosial demi membentuk kesatuan, paling tidak tiga hal: *Pertama*, diskriminasi terhadap pekerja, penjual, pembeli, mitra kerja atas dasar pertimbangan ras, warna kulit, jenis kelamin atau agama (QS. Al Hujurat ayat 13). *Kedua*, Allah lah semestinya yang paling ditakuti dan dicintai. Oleh karena itu, sikap ini akan terefleksikan dalam seluruh sikap hidup dalam berbagai dimensinya termasuk aktivitas bisnis (QS. Al An'aam ayat 163). *Ketiga*, menimbun kekayaan atau serakah, karena hakikatnya kekayaan merupakan amanah Allah (QS. Al Kahfi ayat 46); 2) Keseimbangan (Keadilan) Islam sebagai *Ummatan wasathan* adalah umat yang memiliki kebersamaan, kedinamisan dalam gerak, arah dan tujuannya serta memiliki aturan-aturan kolektif yang berfungsi sebagai penengah atau pembenar; 3) Kehendak Bebas, manusia dianugerahi kehendak bebas (*free will*) untuk membimbing kehidupannya sebagai khalifah; 5) Pertanggungjawaban, secara mendasar akan mengubah perhitungan ekonomi dan bisnis karena segala sesuatunya harus mengacu pada keadilan. Hal ini diimplementasikan paling tidak pada tiga hal, yaitu: *Pertama*, dalam menghitung margin, keuntungan nilai upah harus dikaitkan dengan upah minimum yang secara sosial dapat diterima oleh masyarakat. *Kedua*, *economic return* bagi pemberi pinjaman modal harus dihitung berdasarkan pengertian yang tegas bahwa besarnya tidak

dapat diramalkan dengan probabilitas nol dan tak dapat lebih dahulu ditetapkan (seperti sistem bunga). *Ketiga*, Islam melarang semua transaksi *alegotoris* yang dicontohkan dengan istilah *gharar*. Dengan prinsip *la yakun dawlatan bayn al-agniya*, '*antaradin, tabadul al-manafi*', *takaful al-ijtima*' dan *haq al-lah wa hal al-adami*.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari uraian diatas, dapat disimpulkan bahwa terjadinya sistim transaksi *murabahah bil 'urbuun* pada redistribusi tanah *landreform* disebabkan: *Pertama* adanya akomodir proses transaksi panjar kedalam Peraturan Menteri No.224 Tahun 1961 tentang pelaksanaan pembagian tanah dan pemberian ganti rugi dan ditegaskan menjadi objek *landreform* yang diberikan kepada pengarang yang telah memenuhi syarat maupun kewajiban pada peraturan tersebut; *Kedua* adanya fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada pasal 7 menyatakan bahwa jika uang muka kontrak '*Urbuun* (uang panjar) sebagai artenantif maka: 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; 2) Jika nasabah batal membeli uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasinya. Hal itu sebagai dasar ikatan dalam akad/perjanjian transaksi jual beli. Transaksi panjar dikenal dalam *fiqih* adalah *murabahah bil 'urbuun* yang kemudian bertransformasi dengan istilah *al-urbun* didefinisikan dalam hukum ekonomi syariah dengan dua istilah pertama *al bai al muajjal* yaitu jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh (tempo). *Kedua al bai bi at-taqsih*, yaitu jual beli yang pembayarannya dilakukan secara angsur atau bertahap. Walaupun hal ini berakibat pada akumulasi dan pemusatan pemilik tanah ke tangan segolongan orang yang berdomisili di perkotaan yang berprofesi pedagang, pegawai swasta dan pegawai Negeri mendapatkan kepemilikan redistribusi tanah berlebihan namun dalam landasan normatif Islam tetap menjaga kesatuan, keadilan, kebebasan dan tanggung jawab pada prinsip *la yakun dawlatan bayn al-agniya*, '*antaradin, tabadul al-manafi*', *takaful al-ijtima*' dan *haq al-lah wa hal al-adami*.

Implikasi

Dengan adanya penelitian ini, tidak adanya akumulasi dan pemusatan pemilik tanah ke tangan segolongan orang yang berdomisili di perkotaan yang berprofesi pedagang, pegawai swasta dan pegawai Negeri mendapatkan kepemilikan redistribusi tanah berlebihan namun dalam landasan normatif Islam tetap menjaga kesatuan, keadilan, kebebasan dan tanggung jawab pada prinsip *la yakun dawlatan bayn al-agniya*, '*antaradin, tabadul al-manafi*', *takaful al-ijtima*' dan *haq al-lah wa hal al-adami*.

Keterbatasan dan Saran

Dalam penelitian ini, tidak pertemuan khusus antar lembaga MUI, Kantor Pertanahan dan pemerintah serta pihak bank syariah dalam mereformasi *redistribusi tanah* bagi pengara/petani sehingga disaran bagi segolongan orang yang berdomisili di perkotaan yang berprofesi pedagang, pegawai swasta dan pegawai Negeri tidak adanya akumulasi dan pemusatan mendapatkan kepemilikan redistribusi tanah berlebihan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abby, F. A., Rahmawati, D., Qomariyanti, Y., & Syahrida, S. (2013). *Redistribusi Tanah Dalam Rangka Reformasi Agraria Indonesia*. (1st ed.). Pustaka Aura.
- Abduh, M., & Jamaludin, N. (2020). Baitul Maal wat-Tamwil Services for SMEs: Evidence From Indonesia. In A. Rafay (Ed.), *Advances in Finance, Accounting, and Economics* (pp. 259–276). IGI Global. <https://doi.org/10.4018/978-1-7998-0218-1.ch014>

- Baidowi, A. (2016). ETIKA BISNIS PERSPEKTIF ISLAM. *Jurnal Hukum Islam*, 9(1).
<https://doi.org/10.28918/jhi.v9i1.591>
- Beekun, R. I. (1997). (1st ed.). International Institute of Islamic Thought (IIIT).
- Dalimunthe, R. F. (2004). *Etika Bisnis* (pp. 3–4) [Working Paper]. Universitas Sumatera Utara.
<https://dupakdosen.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/1238/manajemen-ritha8.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Dimiyati, K., & Wardiono, K. (2008). *Metode Penelitian Hukum (Buku Pegangan Kuliah)*. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Djunaeni, M. E. (2015). Etika Bisnis Syariah. *Al-Amwal: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 7(1), 1–22. <https://doi.org/10.24235/amwal.v7i1.219.g191>
- Fauroni, L., & Muhammad, M. (2002). *Visi al-Qur'an tentang Etika dan Bisnis* (1st ed.). Salemba Diniyah.
- Haidar, M. A. (2018). *Uang Muka Dalam Pandangan Syariah* (1st ed.). Rumah Fiqih Publishing.
- Hijaz, M. K. (2010). *PRINSIP-PRINSIP HUKUM EKONOMI ISLAM*. 15.
- Holijah, H. (2019). Asas Kebiasaan Memberi Uang Panjar dalam Transaksi Jual Beli Era Pasar Bebas. *MIMBAR HUKUM: Jurnal Hukum Bisnis Syariah*, 31(1), 38–39.
- Jamaludin, N., Handoko, L. H., Katek, M. N., Shukor, M., & Abdullah, B. (2022). A REVIEW OF THE ISLAMIC PERSPECTIVE ON CONSUMER BEHAVIORS. *Islaminomics: Journal of Islamic Economics, Business and Finance*, 12(2), 163–170.
- Jamaludin, N., & Nursakinah, Y. (2022). Etika Bisnis Syariah: Studi Kasus Pada Warung Sembako Kelurahan Binong Kabupaten Tangerang. *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 13(1), 61. <https://doi.org/10.32507/ajei.v13i1.1090>
- Naqvi, S. N. H. (1985). *Etika dan ilmu ekonomi: Suatu sintesis Islami* (1st ed.). MIZAN.
- Nugraha, A. (2022). Hukum DP (Down Payment) dalam Transaksi Jual Beli Menurut Keputusan Ulama Dewan Hisbah Persatuan Islam dihubungkan Dengan Fatwa DSN-MUI No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah. *Azmina: Jurnal Perbankan Syariah*, 2(1), 28–36.
- PP NO 224, PP Nomor 224/1961 (1961).
- Sari, C., & Putra, I. B. W. (2004). *Pelaksanaan Redistribusi Tanah Obyek Landreform di Kabupaten Tabanan*. 2(4), 1–5.
- Sulaeman, S. (1993). *Redistribusi Tanah Obyek dan Permasalahannya*. Bima Aksara.
- Sunandito, P. F., & Hidayat, Y. (2021). SISTEM URBUN/UANG MUKA/DOWN PAYMENT PADA AKAD JUAL BELI SYARIAH. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 5(2), 80.
<https://doi.org/10.36722/jmih.v5i2.792>
- Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960 (1960).
- Yudiana, F. E. (2010). Manajemen Risiko dalam Prinsip Pembiayaan Mudarabah: Kajian Kontekstual Islam terhadap Risiko. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 1(2), 227. <https://doi.org/10.18326/muqtasid.v1i2.227-244>