

**PENENTUAN MARGIN BA'I AL-MURABAHAH  
PADA PROGRAM PEMBIAYAAN PERBANKAAN SYARI'AH  
DI INDONESIA**

**Oleh : Muhamad Turmudi<sup>1</sup>**

**Abstrak**

Dalam menentukan margin keuntungan, Rasulullah SAW. menjelaskan secara transparan berapa harga belinya, berapa biaya yang dikeluarkan untuk setiap komoditas serta berapa keuntungan wajar yang diinginkan, sehingga dalam penentuan harga jual serta margin keuntungan pada akad murabahah hanya dipengaruhi oleh tiga faktor utama, yaitu harga dasar pembelian ( $x$ ), biaya yang harus ditutupi, serta keuntungan wajar yang disepakati pihak bank dan nasabah ( $z$ ). Biaya yang harus ditutupi merupakan nilai yang dikeluarkan untuk menghadirkan barang tersebut sampai kepada nasabah yang didapatkan dari perhitungan rasio antara harga dasar pembelian ( $x$ ) dan total target pembiayaan tahun berjalan yang dianggarkan oleh bank syari'ah ( $v$ ) yang dikalikan dengan biaya operasional rata-rata tahun berjalan yang telah dianggarkan ( $c$ ). Besarnya nilai total target pembiayaan tahun berjalan ( $v$ ) dan rata-rata biaya operasional tahun berjalan ( $c$ ) bisa didapatkan dari hasil Rapat Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) bank syari'ah pada tahun terkait, sehingga  $P = x + \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z$ , berdasarkan formula tersebut maka margin ( $m$ ) yang

dapat diterima oleh bank adalah  $m = \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z$

**Kata kunci:** Penentuan Margin, Akad Murabahah, Program Pembiayaan

**Abstract**

*In determining profit margin, Rasulullah explained transparently the price of sale, the expended cost for every commodity, and the normal profit that he wanted. Therefore, in determining the sale price and the profit margin of murabahah contract there are three factors to be fulfilled, namely the basic price ( $x$ ), the costs, and the agreed normal profit by bank and customer ( $z$ ). The costs are the prices expended for providing commodity for the customer obtained from ratio between the basic price ( $x$ ) and the total expenditure planned by shariah bank during ongoing year ( $v$ ) multiplied with the ongoing year average operational costs planned by the shariah bank and the customer ( $c$ ). The total number of financing target during ongoing year ( $v$ ) and the ongoing year average operational costs ( $c$ ) will be found from the result of Rapat Kerja and Anggaran Perusahaan (RKAP) of shari'ah bank in realted year, therefore,  $P = x + \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z$ , on the basis of the formula, the margin ( $m$ ) obtained by the*

*bank is  $m = \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z$*

**Kata kunci:** Margin determination, Murabahah Contract, Financing Program

<sup>1</sup> Dosen Syariah dan Ekonomi Islam STAIN Sultan Qaimuddin Kendari

## A. Pendahuluan

Bank merupakan lembaga keuangan (*financial institution*) yang berfungsi sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*) dan pihak yang kekurangan dana (*deficit unit*). Melalui bank kelebihan dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Bank menerima simpanan uang dari masyarakat (Dana Pihak Ketiga) dan kemudian menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit.<sup>2</sup>

Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang berbunyi: "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak".<sup>3</sup>

Selain itu Bank juga berperan sebagai agen pembangunan yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.<sup>4</sup> Secara lebih spesifik fungsi bank dapat sebagai agent of trust, agent of development, dan agent of services.

### 1. *Agent of Trust*

Dasar utama kegiatan perbankan adalah trust atau kepercayaan, baik dalam hal penghimpunan dana maupun penyaluran dana. Masyarakat akan mau menitipkan dananya di bank apabila dilandasi oleh unsur kepercayaan. Masyarakat percaya bahwa uangnya tidak akan disalahgunakan oleh bank, uangnya akan dikelola dengan baik, bank tidak akan bangkrut, dan juga percaya bahwa pada saat yang telah dijanjikan masyarakat dapat menarik lagi simpanan dananya di bank. Pihak bank sendiri akan mau menempatkan atau menyalurkan dananya pada debitur atau masyarakat apabila dilandasi unsur kepercayaan. Pihak bank percaya bahwa debitur tidak akan menyalahgunakan pinjamannya, debitur akan mengelola dana pinjaman dengan baik, debitur akan mempunyai kemampuan untuk membayar pada

---

<sup>2</sup>Sinungan, Muchdarsyah, *Manajemen Dana Bank*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2000), h. 6.

<sup>3</sup>Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

<sup>4</sup>Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), h. 3.

saat jatuh tempo, dan juga bank percaya bahwa debitur mempunyai niat baik untuk mengembalikan pinjaman beserta kewajiban lainnya pada saat jatuh tempo.

### 2. *Agent of Development*

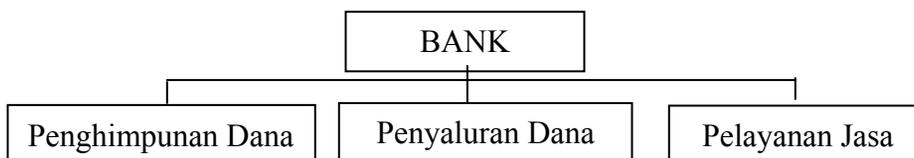
Sektor dalam kegiatan perekonomian masyarakat yaitu sektor moneter dan sektor riil, tidak dapat dipisahkan. Kedua sektor tersebut berinteraksi saling mempengaruhi satu dengan yang lain. Sektor riil tidak akan dapat berkinerja dengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Tugas bank sebagai penghimpunan dan penyaluran dana sangat diperlukan untuk kelancaran kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan investasi, distribusi, dan juga konsumsi barang dan jasa, mengingat semua kegiatan investasi, distribusi, konsumsi selalu berkaitan dengan penggunaan uang. Kelancaran kegiatan investasi, distribusi, konsumsi ini tidak lain adalah kegiatan pembangunan perekonomian masyarakat.

### 3. *Agent of Services*

Di samping melakukan kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa - jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Jasa-jasa yang ditawarkan bank ini erat kaitannya dengan kegiatan perekonomian masyarakat secara umum. Jasa-jasa bank ini antara lain dapat berupa jasa pengiriman uang, jasa penitipan barang berharga, jasa pemberian jaminan bank, dan jasa penyelesaian tagihan.

Dari penjelasan tersebut di atas maka jelaslah terdapat tiga fungsi utama dari bank, yaitu menghimpun dana dari masyarakat, menyalurkan dana kepada masyarakat serta melakukan pelayanan dalam bentuk jasa-jasa perbankan.

Gambar 2.1. Fungsi Utama Bank<sup>5</sup>



Sumber : Drs. Ismail, MBA., AK., *Akuntansi Bank : Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*

<sup>5</sup>Drs. Ismail, MBA., AK., *Akuntansi Bank : Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2011) h. 12

## B. Pengertian Bank Syari'ah

Dalam UU No. 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa bank umum adalah bank yang melaksanakan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syari'ah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>6</sup>

Dalam UU No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 1 menyatakan: "Perbankan Syari'ah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syari'ah dan Unit Usaha syari'ah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan usahanya". Pasal 1 ayat 2 menyatakan: "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat". Dalam UU No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 ayat 12 tentang pengertian Prinsip Syari'ah menyatakan: "Prinsip Syari'ah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa bidang syari'ah".<sup>7</sup>

Dalam menjalankan aktivitasnya, bank syari'ah menganut prinsip-prinsip sebagai berikut:<sup>8</sup>

### 1. Prinsip Keadilan

Prinsip keadilan tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilam margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah.

### 2. Prinsip Kesederajatan

Bank syari'ah menempatkan nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank pada kedudukan yang sama dan sederajat. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko dan keuntungan yang berimbang antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank.

### 3. Prinsip Ketentraman

---

<sup>6</sup>UU RI. Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Syariah

<sup>7</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

<sup>8</sup>Adrian Sutedi, S.H., M.H, *Perbankan Syari'ah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Ghalia Indonesia, 2009) h.32

Produk-produk bank syari'ah telah sesuai dengan kaidah muamalah Islam, antara lain tidak adanya unsur riba serta penerapan zakat harta. Dengan demikian, nasabah akan merasakan ketentraman lahir maupun batin.

### C. Pembiayaan Perbankan Syari'ah

Sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, dengan fungsi perbankan yang demikian maka kehadiran bank di dalam masyarakat sebagai badan usaha memiliki arti yuridis dan peran yang sangat strategis. Perjanjian kredit dilakukan antara nasabah peminjam dana sebagai debitur dan bank sebagai kreditur, dengan dasar kepercayaan dari kreditur bahwa debitur akan mengembalikan prestasi pada satu waktu tertentu.<sup>9</sup> Sebelum bank memberikan pembiayaan kepada nasabah terlebih dahulu dilakukan perjanjian pembiayaan yang dalam sistem konvensional dikenal dengan perjanjian kredit, sehingga Perjanjian kredit merupakan aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani Bank dan Debitur, maka tidak ada pemberian kredit itu.<sup>10</sup> Produk penyaluran dana pada perbankan umumnya dikenal dengan kredit yang didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dalam sistem perbankan syariah tidaklah dikenal istilah kredit dan bunga. Secara umum, di bank syariah menggunakan skema jual beli dan pembiayaan dengan bagi hasil. Peraturan perundang-undangan Republik Indonesia tentang perbankan meskipun tidak langsung mengatur mengenai penghapusan bunga, akan tetapi telah memberi tempat tumbuhnya alternative lain selain bunga. Dalam UU No. 21 Tahun 2008 Pasal 1 Butir 25 huruf a secara eksplisit menyatakan adanya frase imbalan atau bagi hasil sebagai manfaat yang bisa diambil bank dari skema pembiayaan berdasarkan prinsip

---

<sup>9</sup>Kodradi, Strategi Bank BTN dalam Pembiayaan Perumahan dan Rumah Susun Sederhana, <http://madina.co.id/index.php/opini>, diakses tanggal 2 Februari 2013

<sup>10</sup>Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, (Bandung: Alfabeta, 2003) h. 98.

syari'ah. Pasal 1 tersebut menyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berupa:<sup>11</sup>

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudarabah dan musyarakah;
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dan dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik;
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istisna;
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh;
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan dan kesepakatan antara bank syari'ah dan/atau unit usaha syari'ah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Penyaluran dana dalam sistem perbankan syari'ah dikenal dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah yang didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>12</sup>

#### D. Ba'i Al-Murabahah

Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الرِبْحُ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan)<sup>13</sup> Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui.<sup>14</sup> Fatwa DSN (Dewan Syari'ah Nasional) sebagai dewan pengawas perbankan syari'ah

---

<sup>11</sup>Adrian Sutedi, S.H., M.H. Perbankan Syari'ah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum (Bogor, Ghalia Indonesia, 2009) h. 67

<sup>12</sup>Prof. Dr. Abdul Ghafur Anshori, SH. MH., *Tanya Jawab Perbankan Syari'ah*, (Yogyakarta, UII Press, 2008) h. 53

<sup>13</sup>DR. Abdullah bin Muhammad bin Abdullah al-'Imraani, *al-'Uqud al-Maaliyah al-Murakkabah –dirasah Fiqhiyah Ta'shiliyah wa Tathbiqiyah-*, (Kunuz Isybiliya, cetakan pertama tahun 1427 H)

<sup>14</sup>DR. Bakr bin Abdillah abu Zaid, *Fiqhu an-Nawaazil –Qadhaya Fiqhiyah al-Mu'asharah*, (Muassasah ar-Risalah cetakan pertama tahun 1416 H)

menyatakan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga lebih sbg laba (margin).<sup>15</sup>

Dari definisi di atas, murabahah merupakan akad jual beli dimana harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang kesemuanya disepakati penjual dan pembeli. Dengan demikian, dalam akad murabahah berarti menjual barang dengan harga modalnya yang diketahui kedua belah (penjual dan pembeli) ditambah keuntungan yang juga diketahui keduanya. Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menambahkan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Pada murabahah, untuk terbentuknya akad pembiayaan multiguna haruslah memenuhi rukun dan syarat murabahah.<sup>16</sup>

Rukun murabahah, yaitu:

- a. Adanya penjual (ba'i)
- b. Adanya pembeli (musytari)
- c. Objek atau barang (mabi') yang diperjual belikan
- d. Harga (tsaman) nilai jual barang berdasarkan mata uang
- e. Ijab Qobul (perjanjian)

Syarat-syarat murabahah, yaitu :

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Jadi di sini terlihat adanya unsur keterbukaan.

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada

---

<sup>15</sup>Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI, edisi revisi tahun 2006 M, cetakan ketiga tahun 1427 H.

<sup>16</sup>Adrian Sutedi, S.H., M.H, Perbankan Syari'ah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum, (Bogor, Ghalia Indonesia, 2009) h. 122

pemesanan dari nasabah. Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aktiva murabahah yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Gambar : Skema Ba'i Al Murabahah<sup>17</sup>



Sumber : Muhammad Syafi'I Antonio, 2005, Bank Syariah dari Teori ke Praktek

### 1. Margin Keuntungan Pada Akad Murabahah

Pada skim ba'i al-murabahah harga jual terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai margin keuntungan (ribhun) yang telah disepakati antara Bank Syar'ah dan nasabah.

Margin keuntungan adalah perbandingan antara net operating income dengan net sales.<sup>18</sup> Dengan kata lain dapatlah dikatakan bahwa rasio profit margin adalah selisih antara net sales dengan operating expenses (harga pokok penjualan + biaya

<sup>17</sup>Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Gema Insani Press, cetakan kesembilan tahun 2005 M) h.103

<sup>18</sup>Riyanto, Bambang, *Dasar-Dasar Pembelanjaan Perusahaan* (Yogyakarta, BPFE, Edisi Lima, 1999) h.37

administrasi ditambah biaya umum), selisih mana dinyatakan dalam persentase dari net sales.<sup>19</sup>

Untuk menentukan margin keuntungan, Bank Syari'ah mempertimbangkan hal-hal berikut :<sup>20</sup>

a. Direct Competitor's Marker Rate (DCMR)

Direct Competitor's Marker Rate (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO<sup>21</sup> sebagai kelompok kompetitor langsung.

b. Indirect Competitor's Marcet Rate (ICMR)

Indirect Competitor's Marcet Rate (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung.

c. Expected Competitive Return For Investor (ECRI)

Expected Competitive Return For Investor (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberika kepada dana pihak ketiga.

d. Acquiring cost

Acquiring cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

e. Overhead Cost

Overhead Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

## 2. Metoda Perhitungan Harga Jual Pada Akad Murabahah

Harga jual dalam akad murabahah merupakan hasil dari harga beli (harga pokok) ditambah margin keuntungan yang disepakati kedua belah pihak, dalam hal ini bank dan nasabah.

<sup>19</sup> <http://www.kajianpustaka.com/2012/11/rasio-profit-margin.html>, diakses tanggal 25 Mei 2013

<sup>20</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta, Rajawali Press, 2004)

<sup>21</sup> Alco (Asset and Liability Committee) adalah panitia khusus yang berfungsi sebagai pengatur penghimpunan dan penempatan dana

Pada akad murabahah, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya bisa dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil/diangsurnya.

Untuk menghitung margin keuntungan maka harus terdapat komponen berikut:<sup>22</sup>

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan,
- b. Plafond pembiayaan sesuai jenis,
- c. Jangka waktu pembiayaan,
- d. Tingkat margin keuntungan pembiayaan, serta
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan).

Penghitungan cicilan/angsuran dapat dilakukan dengan menggunakan empat metode, yaitu :<sup>23</sup>

- a. Metode Margin Keuntungan Menurun (Sliding)

Metode Margin Keuntungan Menurun (Sliding) ialah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok yang dibayar nasabah setiap bulan menurun.

- b. Margin keuntungan rata-rata

Margin keuntungan rata-rata ialah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran dibayar nasabah tetap setiap bulan.

- c. Margin keuntungan flat

Margin keuntungan flat ialah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya.

- d. Margin keuntungan annuitas

Margin keuntungan annuitas ialah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap.

---

<sup>22</sup> Adiwirman Karim, *Bank Islam*, (charisma putra utama press, edisi kedua) h. 256

<sup>23</sup> Ibid, h. 253

Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

### 3. Penentuan Margin Pada Akad Murabahah

Akad menurut bahasa artinya ikatan atau persetujuan. Akad juga berarti perjanjian, sedangkan menurut istilah akad adalah transaksi atau kesepakatan antara seseorang (yang menyerahkan) dengan orang lain (yang menerima) untuk pelaksanaan suatu perbuatan.

Akad pembiayaan yang menggunakan skim ba'i al-murabahah pada bank Syari'ah yakni prinsip jual beli dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan yang disepakati dari awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan, sehingga nasabah tinggal mencicil dengan cicilan tetap sesuai dengan harga akhir yang telah disepakati.

Dalam perhitungan pembayaran pembiayaan, bank syari'ah menggunakan metode margin keuntungan flat dan atau metode margin keuntungan annuitas dimana margin diperhitungkan terhadap nilai harga pokok, sehingga dari awal sampai akhir periode angsuran, angsuran bulanan pada dasarnya akan tetap. Dengan demikian margin untuk pinjaman satu tahun akan berbeda dengan margin untuk pinjaman dua tahun dan seterusnya.

Untuk menyederhanakan informasi kepada nasabah dan kemudahan perhitungan margin keuntungan, maka pihak bank tetap mengacu dan mengkonversi margin keuntungan tiap tahun kepada bunga konvensional. Hal itulah yang menyebabkan penilaian masyarakat terutama yang tidak memahami system lembaga keuangan syari'ah menganggap tidak adanya perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional.

### 4. Cara Lain Dalam Menentukan Margin

Ada cara yang dapat dilakukan untuk menentukan margin keuntungan pada akad ba'i al-murabahah dengan tidak mengacu dan mengkonversi margin keuntungan tiap tahun kepada bunga konvensional, yaitu :

a. Dengan cara Rasulullah SAW. dalam menentukan harga penjualan yaitu menjelaskan secara transparan berapa harga belinya, berapa biaya yang dikeluarkan untuk setiap komoditas serta berapa keuntungan wajar yang

diinginkan, sehingga dalam menentukan harga jual barang pada akad murabahah hanya dipengaruhi oleh tiga faktor utama, yaitu harga dasar pembelian dari penyalur utama, biaya yang harus ditutupi, serta keuntungan wajar yang disepakati pihak bank dan nasabah.

- b. Menggunakan rumus  $P = x + y + z$ , sehingga untuk menentukan harga jual (p) barang pada akad murabahah yang dilakukan oleh perbankan syari'ah seharusnya hanya dipengaruhi oleh tiga faktor utama yaitu, harga dasar pembelian dari penyalur utama (x), biaya yang harus tertutupi (y), dan keuntungan wajar yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah (z).

Biaya yang harus tertutupi (y), atau nilai yang dikeluarkan untuk menghadirkan barang tersebut sampai kepada nasabah, didapatkan dari perhitungan rasio antara harga dasar pembelian (x) dan total target pembiayaan tahun berjalan yang dianggarkan oleh bank syari'ah (v) yang kemudian dikalikan dengan biaya operasional rata-rata tahun berjalan yang telah dianggarkan (c). Besarnya nilai total target pembiayaan tahun berjalan (v) dan rata-rata biaya operasional tahun berjalan (c) bisa didapatkan dari hasil Rapat Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) bank syari'ah pada tahun terkait. Sehingga  $P = x + \left[\left(\frac{x}{v}\right) \cdot c\right] + z$

Berdasarkan rumusan tersebut di atas, margin (m) yang dapat diterima oleh bank adalah  $m = \left[\left(\frac{x}{v}\right) \cdot c\right] + z$

Sehingga komponen yang mempengaruhi besar kecilnya margin yang akan diterima oleh bank (m) adalah harga dasar pembelian (x), total target pembiayaan tahun berjalan yang dianggarkan oleh bank syari'ah (v), biaya operasional rata-rata tahun berjalan yang telah dianggarkan (c), dan keuntungan wajar yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah (z). Nilai v dan c adalah tetap selama tahun berjalan, dimana besarnya nilai v dan c didapatkan dari hasil Rapat Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) bank syari'ah pada tahun terkait.

Contoh perhitungan harga jual dan margin berdasarkan rumus tersebut adalah sebagai berikut:

- Harga dasar pembelian (x) = Rp. 10.000.000,-
- Biaya operasional rata-rata tahun berjalan yang dianggarkan (c) = Rp. 20.000.000,-
- Total target pembiayaan tahun berjalan yang dianggarkan (v) = Rp. 200.000.000,-
- Keuntungan yang disepakati (z) = 10 %

1) Perhitungan harga jual (P)

$$\begin{aligned}
 P &= x + \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z \\
 &= 10.000.000 + \left[ \left( \frac{10.000.000}{200.000.000} \right) \times 20.000.000 \right] + 1.000.000 \\
 &= 10.000.000 + (0,05 \times 20.000.000) + 1.000.000 \\
 &= 12.000.000
 \end{aligned}$$

2) Perhitungan margin

$$\begin{aligned}
 m &= \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z \\
 &= \left[ \left( \frac{10.000.000}{200.000.000} \right) \times 20.000.000 \right] + 1.000.000 \\
 &= (0,05 \times 20.000.000) + 1.000.000 \\
 &= 2.000.000
 \end{aligned}$$

## E. Kesimpulan

1. Untuk menentukan margin keuntungan pada program pembiayaan dengan skim ba'i al-murabahah di Bank syariah menggunakan dua metode perhitungan angsuran, yaitu metode margin keuntungan flat serta metode margin keuntungan annuitas dimana harga jualnya terdiri atas harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (ribhun) yang telah disepakati ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan antara pihak bank syariah dan pihak pembeli yang pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.
2. Cara yang dilakukan Rasulullah SAW. untuk menentukan margin keuntungan pada akad ba'i al-murabahah yaitu dengan menjelaskan secara transparan berapa harga

belinya, berapa biaya yang dikeluarkan untuk setiap komoditas serta berapa keuntungan wajar yang diinginkan.

Sehingga dalam menentukan harga jual barang pada akad murabahah dipengaruhi oleh harga dasar pembelian dari penyalur utama (x), total target pembiayaan tahun berjalan (v), rata-rata biaya operasional tahun berjalan (c) serta keuntungan wajar yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah (z). Dengan demikian, pihak penjual dapat menggunakan rumusan  $P = x + \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z$ , sehingga margin (m) yang

dapat diterima adalah  $m = \left[ \left( \frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z$ ,

Sebagai contoh, jika diketahui :

- Harga dasar pembelian (x) = Rp. 10.000.000,-
- Biaya operasional rata-rata tahun berjalan yang dianggarkan (c) = Rp. 20.000.000,-
- Total target pembiayaan tahun berjalan yang dianggarkan (v) = Rp. 200.000.000,-
- Keuntungan yang disepakati (z) = 10 %

Dengan rumusan di atas maka didapatkan harga jualnya adalah Rp. 12.000.000,- dengan besar margin yang didapatkan Rp. 2.000.000,-

#### DAFTAR PUSTAKA

- Al-'Imraani, Abdullah bin Muhammad bin Abdullah. 1427 H. *al -'Uqud al-Maaliyah al-Murakkabah - dirasah Fiqhiyah Ta'shiliyah wa Tathbiqiyah-*, Kunuz Isybiliya, cetakan pertama.
- Anshori, Abdul Ghafur. 2008. *Tanya Jawab Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press.
- Antonio, Muhammad Syaf'i. 2005 M. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, cetakan kesembilan.
- Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI. 1427 H. *Edisi Revisi tahun 2006 M*, cetakan ketiga.
- Ismail. 2011. *Akuntansi Bank : Teori dan Aplikasi dalam Rupiah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Karim, Adiwarman. 2004. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Press.

- Kodradi. 2013. *Strategi Bank BTN dalam Pembiayaan Perumahan dan Rumah Susun Sederhana*, <http://madina.co.id/index.php/opini>.
- Riyanto, Bambang. 1999. *Dasar-Dasar Pembelian Perusahaan*, Yogyakarta: BPFE, Edisi Lima.
- Sinungan, Muchdarsyah. 2000. *Manajemen Dana Bank*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Sutarno. 2003. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Adrian. 2009. *Perbankan Syari'ah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- UU RI. Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- Zaid, Bakr bin Abdillah Abu. 1416 H. *Fiqhu an-Nawaazil - Qadhaya Fiqhiyah al-Mu'asharah*, Muassasah ar-Risalah cetakan pertama.. .
- <http://madina.co.id/index.php/opini>.
- <http://www.kajianpustaka.com/2012/11/rasio-profit-margin.html>.