

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG PENETAPAN
MARGIN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH**

(Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)



Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Ilmu Syari'ah

Oleh

Nama : Sinta Bela

NPM: 1421030163

Program Studi : Muamalah

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN

LAMPUNG

1439 H/2018M

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG PENETAPAN
MARGIN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH**

(Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)

Skripsi

Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat

Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Dalam Ilmu Syari'ah

Oleh

Nama : Sinta Bela

NPM :1421030163

Program Studi : Muamalah

Pembimbing I : Drs. Maimun, S.H., M.A.

Pembimbing II : Khoiruddin, M.S.I.

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN

LAMPUNG

1439 H / 2018 M

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG PENETAPAN *MARGIN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH*

Oleh :

Sinta Bela

Salah satu produk yang dikeluarkan oleh perbankan syariah adalah produk pembiayaan. Produk pembiayaan tersebut menggunakan akad *murabahah*. Profit yang didapatkan dari akad *murabahah* adalah dari *margin* keuntungan. *Murabahah* merupakan salah satu akad pembiayaan yang paling dominan diaplikasikan pada perbankan syariah. BPRS merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah. Namun, salah satu kebijakan yang ditetapkan yakni penentuan besaran *margin* keuntungan yang ditetapkan sejak awal dengan metode *flat rate* apakah sesuai dengan aturan syariah. Sehingga, dikhawatirkan dapat mengurangi nilai-nilai asas syariah serta hilangnya tujuan dari Bank Syariah sesuai dengan Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di BPRS Bandar Lampung dan Bagaimana pandangan hukum ekonomi syariah tentang penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung. Sedangkan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* dan untuk mengetahui pandangan hukum ekonomi syariah tentang penetapan *margin* dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif. Alasannya dalam mengkaji suatu penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah dengan konsep hukum ekonomi syariah untuk melahirkan perspektif dimana akan muncul suatu masalah yang terfokus dalam penetapan *margin* keuntungan. Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan penelitian kualitatif dan pengumpulan data dengan teknik wawancara, dokumentasi dan observasi langsung.

Berdasarkan hasil penelitian dapat dikemukakan bahwa praktik penetapan *margin* keuntungan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Dalam menentukan *margin* keuntungan seperti menetapkan *margin* 9% - 24% bagi nasabah PNS, 12% - 24% nasabah umum dan 10% - 24% nasabah dengan agunan deposito. Jika telah memenuhi rukun dan syarat dalam pembiayaan *murabahah* dan telah berdasarkan kesepakatan bersama diperbolehkan. Dalam pandangan hukum Islam penetapan *margin* dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan, selama tidak bertentangan dengan syariat Islam. Fatwa-fatwa DSN MUI menjelaskan bahwa penetapan *margin*

diperbolehkan dan menurut Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Pasal 20 ayat 6, dan menurut Al-Qur'an dan hadits menjelaskan bahwa dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan adanya *margin* keuntungan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah.



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Let. Kol. Hi. Endro Suratmin Sukarame Telp.Fax. (0721)703289 Bandar Lampung 35131

PERSETUJUAN

Tim pembimbing setelah mengoreksi dan memberikan masukan serta arahan secukupnya, maka skripsi saudara:


Nama Mahasiswa : Sinta Bela
NPM : 1421030163
Jurusan : Muamalah
Fakultas : Syariah
**Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah
 Tentang Penetapan Margin Dalam
 Pembiayaan Murabahah**

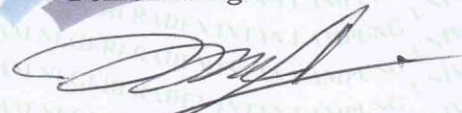
MENYETUJUI

untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

Pembimbing I

Pembimbing II


Drs. Maimun, S.H., M.A.
NIP. 196003291987031003


Khoiruddin, M.S.I.
NIP. 197807252009121002

Mengetahui
Ketua Jurusan Muamalah


H. A. Khumaidi Ja'far, S. Ag., M.H
NIP. 197208262003121002



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS SYARIAH**

Alamat : Jl. Let. Kol. Hi. Endro Suratmin Sukarame Telp.Fax. (0721)703289 Bandar Lampung 35131

PENGESAHAN

Skripsi ini dengan judul Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penetapan *Margin* Keuntungan Dalam Pembiayaan *Murabahah*, di susun oleh Sinta Bela Jurusan Muamalah, telah diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung pada Hari/tanggal : 06 Maret 2018.

Ketua : Drs. H. Ahamd Jalaluddin, S.H., M.M. (...)

Sekretaris : Hendriyadi, M.H.I (...)

Penguji I : Relit Nur Edi, S.Ag., M.Kom.I (...)

Penguji II : Drs. Maimun, S.H., M.A. (...)

Mengetahui
Dekan Fakultas Syariah
Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag.
NIP. 197009011997031002

MOTTO

الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَّخِطُّهُ الَّذِي يُقَوْمُ كَمَا إِلَّا يُقَوْمُونَ لَا الرِّبَا يُأْكُلُونَ الَّذِينَ
 مَوْعِظَةٌ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الرِّبَا وَاللَّهُ وَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الرِّبَا قَالُوا بَأْسًا نَبِيًّا
 فِيهَا هُمُ النَّارُ أَصْحَابُهَا وَأُولَئِكَ عَادُوا إِلَى اللَّهِ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رَبِّهِ مِنْ
 خَلْدُونَ

Artinya : “orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”(QS. Al-Baqarah : 275).¹

¹ Dapertemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemahan*, (Jakarta: Suara Agung, 2010), h. 56.

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini kupersembahkan secara khusus untuk orang-orang yang kucinta dan kusayangi serta selalu mendukung akan terselesaikannya karya ini, diantaranya:

1. Kedua orang tuaku tercinta, ayahanda Muhdhor Mahisa, SKA dan ibunda Halifah yang senantiasa mendoakan dengan ikhlas, menasehati dan membimbingku dengan penuh kasih sayang, memberikan dukungan baik moril maupun materil, terimakasih tak terhingga sampai menuntunku pada tahap ini.
2. Kakakku Rahma Amelia Anova, Muhammad Nizwan Kamaruddin (Abang Ipar beserta anaknya Muhammad Nazyan Amhar) terimakasih atas motivasi, dukungan, do'a dan kasih sayang serta semangat yang kalian berikan.
3. Ayah Ridwansyah, S.E., M.E,Sy (Om) dan Bunda Ratnawati, M.Pd (Tante) terimakasih yang selalu mendukung, semangat dan motivasi dan membimbingku.
4. Saudara-saudaraku Sepupu Yolanda Pratama Putri, Fitriana Kurniawati, dan sebagainya terimakasih atas do'a dan memberikan semangat.
5. Seluruh keluarga besarku yang senantiasa memberikan dukungan dan mendoakan keberhasilanku.

Riwayat Hidup

Sinta Bela lahir di Kalianda, Kecamatan Kalianda, Kabupaten Lampung Selatan pada tanggal 18 Oktober 1995. Terlahir dari pasangan Bapak Muhdhor Mahaisa dan Ny. Halifah. Anak kedua dari dua bersaudara.

Riwayat pendidikannya di Sekolah Dasar Negeri 1 Canggung pada tahun 2002 dan selesai pada tahun 2007, kemudian melanjutkan pendidikan Madrasah Tsanawiyah Waylahu Tengkujuh Lampung Selatan pada tahun 2007 dan selesai pada tahun 2010, setelah itu melanjutkan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri 1 Kalianda Lampung Selatan pada tahun 2010 dan selesai pada tahun 2013. Kemudian melanjutkan ke Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung dan mengambil jurusan Mu'amalah atau Hukum Ekonomi Islam di Fakultas Syari'ah.

Bandar Lampung, Januari 2018

Penulis,

Sinta Bela

NPM. 1421030163

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan petunjuk, sehingga skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penetapan *Margin* Keuntungan Dalam Pembiayaan *Murabahah*” (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung) dapat diselesaikan. Sholawat dan salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para Sahabat, dan pengikut-pengikutnya yang setia.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi ini, tidak lupa diucapkan terimakasih sedalam-dalamnya. Secara rinci ungkapan terima kasih disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Moh.Mukri, M.Ag, selaku Rektor UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di kampus tercinta ini;
2. Dr. Alamsyah, S.Ag., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan mahasiswa.
3. H. A. Khumedi Ja'far, S.Ag., M.H. dan Khoiruddin, M.S.I, selaku ketua dan sekretaris jurusan Muamalah Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung;
4. Drs. Maimun, S.H., M.A. selaku pembimbing Akademik sekaligus pembimbing I dan Khoiruddin, M.S.I, selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu untuk membantu dan membimbing, serta memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

5. Seluruh Dosen dan Pegawai Fakultas Syariah serta segenap civitas akademik UIN Raden Intan Lampung;
6. Bapak dan Ibu Guru Sekolah Dasar Negeri (SDN 1) Canggung, Madrasah Tsanawiyah (MTS Al-Khoiriyah) Tengkujuh Kalianda dan Sekolah Menengah Kejuruan Negeri 1 (SMKN 1) Kalianda, yang telah mendidik saya hingga saya ke perguruan tinggi;
7. Kepala perpustakaan UIN Raden Intan Lampung dan pengelola perpustakaan yang telah memberikan informasi, data, referensi, dan lain-lain;
8. Bapak Dirut dan Direktur serta seluruh staf karyawan BPRS Bandar Lampung yang telah membantu saya dalam memberikan data dan informasi yang berkaitan dengan penelitian saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi;
9. Sahabat-sahabatku Heni Wati S.H, Anis Juliana Sari S.H, Siti Nur'aini S.H, Putri Mentari S.H, Tubriyani S.Pd, Rahmi Nurjanah, Dwi Wahyuni S.H, Nandha Septiana Sari Amd.Kep, Sinar Putri S.M, Riska Fitriani, Okta Nisa Shafitri, yang telah memberikan motivasi serta dukungan selama ini;
10. Teman-teman seperjuangan Muamalah angkatan 2014, khususnya Muamalah kelas A;
11. Rekan-rekan KKN kelompok 113 di Desa Sukaraja, Kecamatan Palas Lampung Selatan;
12. Rekan-rekan PPS kelompok 34 PA Tanjung Karang, Bandar Lampung;
13. Pengurus dan kader-kader Unit Kegiatan Mahasiswa Fakultas Raden Intan Sharia Economic Forum (UKM-F RiseF) yang telah mendukung dalam mengerjakan skripsi;

14. Almamater tercinta Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung tempatku menimba ilmu pengetahuan.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya. Hanya kepada Allah penulis serahkan segalanya, mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat, tidak hanya untuk penulis tetapi juga untuk para pembaca. Amin

Bandar Lampung, Januari 2018

Penulis,

Sinta Bela

NPM. 1421030163

DAFTAR ISI

COVER LUAR.....	i
COVER DALAM	ii
ABSTRAK	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul	1
B. Alasan Memilih Judul	3
C. Latar Belakang Masalah.....	3
D. Rumusan Masalah	7
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
F. Metode Penelitian.....	9

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian <i>Murabahah</i>	13
--------------------------------------	----

2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	21
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	32
4. Jenis-jenis <i>Murabahah</i>	37
5. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan	39
6. Aplikasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> dalam Perbankan.....	42
B. Penetapan <i>Margin</i> Keuntungan <i>Murabahah</i>	
1. Pengertian <i>Margin</i>	48
2. Penetapan <i>Margin</i> Keuntungan	48
3. Metode Penentuan <i>Margin</i>	53
4. Kebijakan dalam Penentuan Profit <i>Margin</i>	56
5. Persyaratan untuk perhitungan <i>margin</i> keuntungan.....	57
6. Perhitungan <i>Margin</i> Keuntungan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	58
C. Penetapan <i>Margin</i> Keuntungan <i>Murabahah</i> Dalam Hukum Ekonomi Syariah.....	
	59

BAB III DATA LAPANGAN

A. Gambar Umum BPRS

1. Sejarah Singkat BPRS	66
2. Profil BPRS	70
3. Produk-produk BPRS Bandar Lampung	79

B. Pembiayaan *Murabahah* di BPRS Bandar Lampung.....

84

BAB IV ANALISIS DATA

A. Mekanisme Penetapan <i>Margin</i> Keuntungan Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i>	89
---	----

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Perbedaan Penetapan <i>Margin</i> Keuntungan Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i>	93
---	----

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	97
B. Saran	98

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel	hlm
1 : Profil BPRS.....	70
2 : Kepemilikan Saham.....	74
3 : Perkembangan usaha.....	76
4 : Prestasi dan Penghargaan.....	77

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Surat Berita Acara Seminar Proposal
2. Surat Izin Penelitian/Survei Kesbangpol Provinsi Bandar Lampung
3. Surat Izin Penelitian di BPRS Bandar Lampung
4. Daftar Pertanyaan Wawancara BPRS Bandar Lampung
5. Surat Keterangan Wawancara
6. Kartu Konsultasi Bimbingan Skripsi

BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Sebagai kerangka awal guna mendapatkan gambaran yang jelas dan memudahkan dalam memahami skripsi ini. Maka perlu adanya uraian terhadap penegasan arti dan makna dari beberapa istilah yang terkait dengan tujuan skripsi ini. Dengan penegasan tersebut diharapkan tidak akan terjadi kesalahpahaman terhadap pemaknaan judul dari beberapa istilah yang digunakan, disamping itu langkah ini merupakan proses penekanan terhadap pokok permasalahan yang akan dibahas.

Adapun Skripsi ini berjudul “**Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penetapan *Margin* Keuntungan Dalam Pembiayaan *Murabahah* (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)**”. Dengan uraian sebagai berikut :

1. Tinjauan adalah pemeriksaan yang teliti, menyelidik, kegiatan pengumpulan data, pengolahan, analisa dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan objektif untuk memecahkan suatu persoalan.²
2. Hukum Ekonomi Syariah adalah ecara etimologi kata hukum yang dikenal dalam bahasa indonesia berasal dari bahasa Arab ”*hukm*” yang berarti putusan (judgement) atau ketentuan (Provision). Dalam ensiklopedi Hukum

² Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2010), h. 293.

Islam, hukum berarti menetapkan sesuatu atas sesuatu atau meniadakannya. Dari sudut pandang ajaran Islam, istilah syariah sama dengan syariat yang pengertiannya berkembang mengarah pada makna fiqh. Dengan demikian yang dimaksud dengan Ekonomi Syariah adalah dalil-dalil pokok mengenai Ekonomi yang ada dalam Al Qur'an dan Hadits.³

3. Penetapan *Margin* Keuntungan adalah Penetapan keuntungan dari harga jual sejumlah tertentu dengan mempertimbangkan keuntungan yang akan diambil, biaya-biaya yang ditanggung termasuk antisipasi timbulnya kemacetan dan jangka waktu pengembalian.⁴
4. Pembiayaan *Murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah, di mana bank membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati di awal perjanjian antara bank syariah dan nasabah. Pembiayaan *Murabahah* merupakan salah satu bentuk pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contract* karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).⁵
5. BPRS Bandar Lampung adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁶

³ Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Bumi Aksara, 1999), h. 17.

⁴ Ahmad Ifham Sholihin, *Ekonomi Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 809.

⁵ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h. 43.

⁶ Company Profile BPRS Bandar Lampung

B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan-alasan penulis tertarik dalam memilih dan menentukan judul tersebut adalah :

1. Alasan Objektif

Mengingat banyak yang terjadi di masyarakat persoalan muamalah sehingga perlu pemahaman yang benar saat bermuamalah. Pada zaman sekarang ini, lebih spesifiknya pada masalah pembiayaan *murabahah* dengan prosedur *margin* yang berbeda-beda dari itu perlu diketahui tentang masalah tersebut dalam Hukum Ekonomi Islam.

2. Alasan Subjektif

Ditinjau dari aspek bahasan, judul skripsi ini sesuai dengan disiplin ilmu yang penulis pelajari dibidang Muamalah Fakultas Syari'ah UIN Raden Intan Lampung.

C. Latar Belakang Masalah

Penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di bank syariah dengan melakukan transaksi dalam pembiayaan murabahah seperti kredit pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung, yaitu menentukan dengan cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai (pembayaran di tangguhkan/diangsur) yang telah banyak dilakukan dalam praktik perbankan syariah, karena salah satu parameter untuk menilai suatu produk apakah telah memenuhi prinsip syariah atau tidak dengan memperhatikan akad-akad dan berbagai ketentuannya yang

digunakan dalam produk tersebut. Sehingga prosedur margin menggunakan pilihan harga sesuai dengan berapa lama nasabah ingin kredit barang tersebut.

Rasulullah SAW bersabda:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ.⁷

Artinya :

“Bahwa Nabi Shallallahu ‘alaihi wa sallam melarang melakukan dua transaksi dalam satu transaksi jual beli.” (HR. at-Tirmidzi dan Ibnu Hibban).

Diantara sistem akad jual beli yang cukup banyak ditemukan pada bank-bank adalah akad murabahah, sistem transaksi ini sering dijumpai bank-bank yang mengatasnamakan “Bank Islam” banyak kaum muslimin yang terlena dengan nama-nama produk berbahasa arab, sehingga jarang diantara mereka memperhatikan dan mempertanyakan dengan seksama sistem transaksi yang terjadi.

Praktik perbedaan penetapan *margin* keuntungan di atas apakah sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi syariah atau tidak sehingga tidak terjadi seperti bank-bank konvensional.

Penentuan harga merupakan salah satu aspek penting dalam kegiatan pemasaran. Harga menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat harga sangat menentukan laku tidaknya produk dan jasa perbankan. Salah satu dalam menentukan harga akan berakibat fatal terdapat

⁷ Ruslan Nurhadi, *Terjemahan Hadits Shahih at-Tirmidzi dan Ibnu Hibban Jual Beli yang Diperbolehkan dan yang Dilarang*, (Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2006), h. 567.

produk yang ditawarkan nantinya, harga bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah bagi hasil.⁸

Islam mendorong masyarakat ke arah usaha nyata dan produktif. Islam mendorong seluruh masyarakat untuk melakukan investasi dan melarang membungakan uang (riba), karena definisi riba itu sendiri adalah tambahan yang dipersyaratkan terhadap uang pokok tanpa ada transaksi pengganti yang di syari'atkan.⁹

Sebagaimana firman Allah SWT:

..... وَأَحْلَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Artinya:

"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."
(QS. Al-Baqarah : 275)¹⁰

Bahkan segala bentuk riba dan hal-hal yang berkaitan dengannya sangat dicela dalam islam, sebagaimana sabda Nabi Muhammad SAW:

عَنْ جَابِرٍ قَالَ لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ آكِلَ الرِّبَا وَمُؤْكِلَهُ وَكَاتِبَهُ
وَشَاهِدِيهِ وَقَالَ هُمْ سَوَاءٌ

Artinya:

Dari Jabir dia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam melaknat pemakan riba, orang yang menyuruh makan riba, juru tulisnya dan saksi-saksinya." Dia berkata, "Mereka semua itu adala sama." (HR. Muslim)¹¹

⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), h. 5.

⁹ Dwiono Koesen, *Mempertegas Peran Da'i Dalam Pembangunan Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2009), h. 5.

¹⁰ Depag RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta: Pelita III, 1983), h. 69.

¹¹ H. A. Razak dan Rais Latief, *Terjemahan Hadits Shahih Muslim*, (Jakarta: Pustaka Al-Husna, 1988), h. 266.

Pada saat ini praktik perbankan Syari'ah dalam menentukan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* masih terdapat kritikan-kritikan terhadap beberapa praktik yang dilakukan perbankan syariah selama ini terutama pada jual beli *murabahah* yang dianggap masih sama dengan kredit pada perbankan konvensional.

Oleh karenanya menjadi hal yang sangat menarik apabila kita kaji lebih dalam tentang kebijakan yang diberikan bank syariah dalam menentukan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah*, karena penentuan *margin* yang dilakukan oleh bank syariah apakah sudah benar-benar menurut hukum Islam, sehingga tidak ada yang dirugikan antara kedua belah pihak.

Untuk merealisasikan konsep yang ideal bank syariah harus dikelola secara optimal berlandaskan prinsip-prinsip amanah, sidiq, fatonah, dan tabligh, termasuk dalam hal kebijakan penetapan *margin* keuntungan dan dalam pembiayaan *murabahah*.

Berdasarkan latar belakang di atas, perlu diadakan penelitian lebih lanjut tentang penetapan *margin* dalam pembiayaan *murabahah* di BPR Syari'ah. Maka penulis menuangkannya dalam sebuah judul skripsi ini adalah **“Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah tentang Penetapan *Margin* Keuntungan Dalam Pembiayaan *Murabahah* (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)”** diharapkan dari hasil kajian ini dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan transaksi baik di perbankan syari'ah.

D. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *Murabahah* di BPR Syariah Bandar Lampung?
2. Bagaimana pandangan hukum ekonomi syari'ah mengenai penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di BPRS Bandar Lampung?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui perbedaan penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah di BPRS Bandar Lampung
 - b. Untuk mengetahui pandangan hukum ekonomi syariah tentang perbedaan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah.
2. Kegunaan Penelitian
 - a. Secara teoritis, bagi masyarakat penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman mengenai pandangan hukum ekonomi syariah tentang margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah dan diharapkan dapat menambah dan memperkaya khazanah keilmuan serta pemikiran keIslaman pada umumnya dikalangan Masyarakat. Selain itu diharapkan menjadi stimulus bagi penelitian selanjutnya sehingga proses pengkajian akan terus berlangsung dan akan memperoleh hasil yang maksimal.

- b. Secara Praktis, penelitian ini dimaksudkan sebagai suatu syarat memenuhi tugas akhir guna memperoleh gelar S.H. pada Fakultas Syariah UIN Raden Intan Lampung.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif. Alasannya dalam mengkaji suatu perbedaan penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah yang sudah lama dilakukan oleh masyarakat khususnya nasabah. Dengan konsep hukum Islam ini untuk melahirkan perspektif dimana akan muncul suatu masalah yang terfokus dalam akad jual beli dengan margin keuntungan.¹²

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) yang pada dasarnya merupakan metode untuk menemukan secara khusus dan realitas tentang apa yang terjadi dalam ruang lingkup konsep perbedaan penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah dan menuangkan dalam bentuk gejala atau proses sosial. Dalam hal ini langsung mengamati penetapan margin keuntungan yang ada di BPR Syariah Bandar Lampung.

Selain penelitian lapangan, dalam penelitian ini juga menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai pendukung dalam melakukan penelitian, dengan menggunakan berbagai

¹² Sugiyono, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis dan Disertasi*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 18.

literature yang ada diperpustakaan yang relevan dengan masalah yang diangkat untuk diteliti.¹³

2. Sifat Penelitian

Data yang diperoleh sebagai data lama, dianalisis secara bertahap dan berlapis secara deskriptif analisis kualitatif, yaitu suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, objek, suatu kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.¹⁴

3. Data dan Sumber Data

Fokus penelitian ini lebih pada persoalan perbedaan margin keuntungan yang terkait dengan masalah dalam pembiayaan murabahah, apakah sudah sesuai dengan yang sudah ditetapkan dalam Islam. Oleh karena itu sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari responden atau objek yang diteliti. Dalam hal ini data primer yang diperoleh peneliti bersumber dari BPRS Bandar Lampung.

b. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang lebih dulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang atau instansi diluar dari penelitian sendiri, walaupun yang dikumpulkan ini sesungguhnya data asli. Data

¹³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2012), h. 243.

¹⁴ Nurul Zuriah, *Metodelogi Peneliitian Sosial dan Pendidikan Teori Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), hal. 47.

sekunder yang diperoleh peneliti dari Al-Qur'an, buku-buku, undang-undang, jurnal, internet dan literatur lain yang mendukung yang mempunyai relevansi dengan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini.¹⁵

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas objek/subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan oleh peneliti untuk dipelajari kemudian ditarik kesimpulannya. Populasi yang diteliti dalam penelitian ini adalah penetapan *margin* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Sampel dalam penelitian ini adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung.

5. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah proses pengadaan data untuk keperluan penelitian.¹⁶ Metode pengumpulan data yang digunakan Dalam usaha menghimpun data untuk penelitian ini, digunakan beberapa metode, yaitu:

a. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger agenda dan sebagainya.¹⁷ Metode ini untuk menghimpun atau memperoleh data, dengan cara melakukan pencatatan baik berupa arsip-arsip atau dokumentasi maupun

¹⁵ *Ibid*, h. 105.

¹⁶ W. Gulo, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : Grafindo, 2002), h. 155.

¹⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 202.

keterangan yang terkait dengan penelitian penetapan margin keuntungan pembiayaan *murabahah*.

b. Observasi

Observasi adalah cara dan teknik pengumpulan data dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala atau fenomena yang ada pada objek penelitian.¹⁸

c. Interview

Interview adalah metode pengumpulan data dengan cara tanya jawab yang dikerjakan dengan sistematis dan berlandaskan pada masalah, tujuan, dan hipotesis penelitian. Pada praktiknya penulis menyiapkan daftar pertanyaan untuk diajukan secara langsung kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung. Teknik pengumpulan data ini mendasarkan diri pada laporan tentang diri sendiri atau *Self-report*, atau setidaknya pada pengetahuan dan atau keyakinan pribadi.¹⁹

6. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini disesuaikan dengan kajian penelitian, yaitu Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah tentang Perbedaan Penetapan Margin Keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah yang akan dikaji menggunakan metode kualitatif. Maksudnya adalah bahwa analisis ini bertujuan untuk mengetahui prosedur margin dalam pembiayaan murabahah. Tujuan dapat dilihat dari

¹⁸ *Ibid*, h. 234.

¹⁹ Sugiyono, *Loc. Cit.*

sudut perspektif hukum ekonomi syari'ah, yaitu agar dapat memberikan kontribusi keilmuan serta memberikan pemahaman mengenai margin dalam pembiayaan murabahah tersebut.

Metode berfikir dalam penulisan menggunakan metode berfikir induktif. Metode induktif yaitu metode yang mempelajari suatu gejala yang khusus mendapatkan kaidah-kaidah yang berlaku dilapangan yang lebih umum mengenai fenomena yang diselidiki. Metode ini digunakan dalam membuat kesimpulan tentang berbagai hal yang berkenaan dengan perbedaan penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah. Hasil analisisnya dituangkan dalam bab-bab yang telah dirumuskan dalam sistematika pembahasan dalam penelitian ini.

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa, kata *Murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan* (رابح - يربح - مباحة).²⁰ yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihan, wa baa’u asy-syai murabahatan*” artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan. Kata *murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang dan bertambah.²¹

Secara istilah, menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah “*al-bai bira ‘sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut”. Para *fuqaha* mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu’ al-amanah*). Hal ini mengingatkan penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.²²

²⁰ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), h. 65.

²¹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 108.

²² *Ibid*, h. 109.

Transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin).²³

Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian *murabahah* atau *mark-up*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.²⁴ Pembiayaan *murabahah*, yaitu pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang/jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo. Bank memperoleh margin keuntungan berupa selisih harga beli dari pemasok dengan harga jual bank kepada nasabah.²⁵ Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasi dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.²⁶

Akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan

²³ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), h. 98.

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2005), h. 64.

²⁵ Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), h. 131.

²⁶ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 140.

harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.²⁷ Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah.

Pembayaran atas transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati. Baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya tau *mark-up* yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan dimuka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan.

Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan (*ownership*) dari asset tersebut dialihkan kepada nasabah (pembeli) secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.

Murabahah adalah persetujuan jual beli barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan pembayaran dapat dicicil atau tunai.²⁸ Jual beli suatu barang dengan pembayaran ditangguhkan maksudnya, pembeli

²⁷ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 138.

²⁸ O.P.S Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank Dan Non Bank*, Ghalia Indonesia, Bogor, Cet. II, 2004, h. 41.

baru membayar pada waktu jatuh tempo dengan harga jual sebesar harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati.²⁹

Jumhur ulama sepakat dengan jual beli murabahah adalah jual beli yang penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian menyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu.³⁰ Ulama Mazhab Syafi'i membolehkan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.³¹ Menurut Wahbah al-Zuhaili menegaskan bahwa jual beli murabahah adalah jual beli dengan harga perolehan disertai tambahan sebagai keuntungan.³²

Jual beli *murabahah* diperbolehkan menurut Jumhur sahabat, tabi'in dan ulama mazhab. Hanya saja menurut kalangan Hanafiyah meninggalkan jual beli ini lebih baik.³³ M. Umer Chapra mengemukakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariah apabila resiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang (possession) telah dialihkan kepada nasabah. Agar transaksi yang demikian itu sah secara hukum, bank harus menandatangani

²⁹ Hertanto Widodo, Asmedi Firman, *P A S. (Pedoman Akuntansi Syari'ah) Panduan Praktis Operasional Baitul Mal Watamwil (BMT)*, (Bandung: Mizan, 2000), h. 49.

³⁰ Ibn. Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, (Semarang: Asy-Syifa', 1990), h. 181.

³¹ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010), h. 223.

³² H. Jaih Mubarak, dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyyah Akad Jual Beli*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 215.

³³ Imam Mustofa, *Op. Cit.* h. 66-67.

2 (dua) perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang satu dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Adalah tidak sah bagi bank untuk hanya memiliki satu perjanjian saja, yaitu dengan pemasok saja, dimana bank bertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang untuk dan atas nama pembeli atau nasabah. Bila transaksi dilakukan seperti itu, maka menurut Chapra transaksi tersebut tidak berbeda dengan suatu transaksi yang didasarkan atas bunga (yang dilarang oleh Islam). Disamping harus ada 2 (dua) perjanjian terpisah sebagaimana dikemukakan diatas, bank harus tetap bertanggung jawab sampai barang tersebut benar-benar diserahkan kepada nasabah, sesuai dengan spesifikasi dan syarat-syarat perjanjian. Tidak perlu penyerahan barang itu dilakukan sendiri oleh bank.³⁴

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat 6 mendefinisikan *murabahah*.³⁵

“Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”

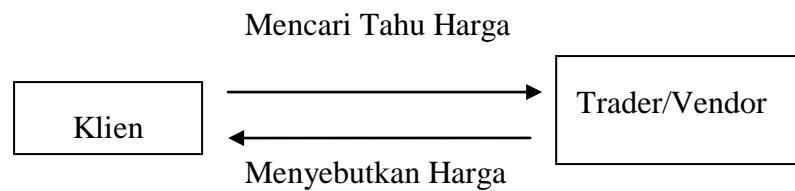
Transaksi *murabahah* umum sebagaimana yang dipraktikkan saat ini terjadi antara tiga pihak, penyandang dana atau bank Islam, Vendor atau penjual asal produk, dan pengguna produk yang meminta bank membeli dan

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, h. 65.

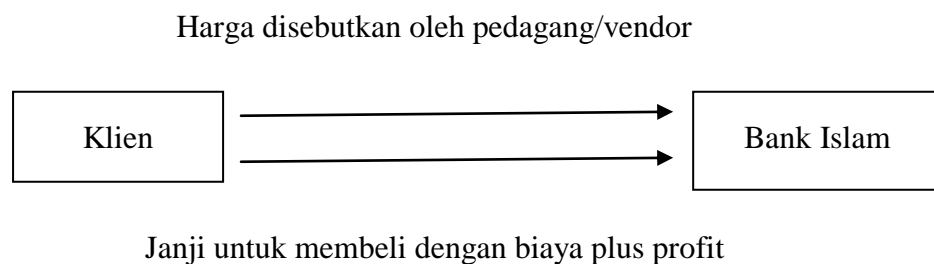
³⁵ Imam Mustafa, *Op. Cit.*, h. 68.

membayai atas nama pengguna tersebut. Transaksi tersebut dijelaskan secara mendetail dalam langkah-langkah berikut.³⁶

Tahap 1: Kline bank yang sedang mencari pendanaan mendeskripsikan barang yang mereka inginkan kepada vendor dan meminta vendor untuk menyebutkan harga barang yang dideskripsikan tersebut.

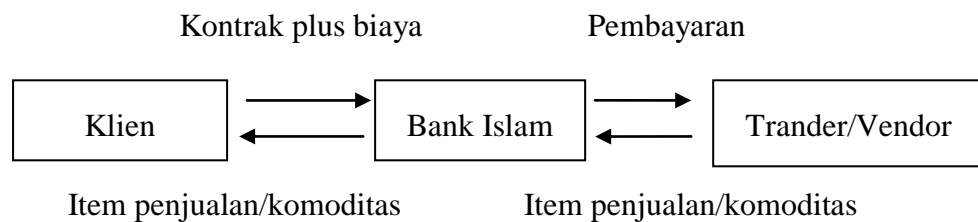


Tahap 2: Setelah mendapatkan besarnya harga dari vendor, klien bank tersebut mengontrak bank dengan janji akan membeli barang tersebut dari bank apabila bank bersedia membeli barang yang sama dari vendor tersebut dan menjualnya kembali kepada klien itu dengan harga yang disebutkan vendor, ditambahkan keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak (bank dan klien). Pada tahap ini, bank akan mempertimbangkan untuk masuk kedalam kontrak murabahah, dan akan menetapkan persyaratan serta jaminan.

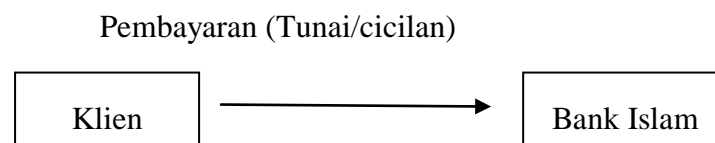


³⁶ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h. 79.

Tahap 3: Pada tahap selanjutnya, bank membeli produk dari vendor dengan memberikan pembayaran. Agar tidak terlibat dalam penerimaan kiriman barang dan agar tidak perlu repot mengatur penyimpanan produk itu, sering kali bank menunjuk klien sebagai agen untuk menerima kiriman atas nama bank. Karena bank masih merupakan pemilik dari produk tersebut, kontrak murabahah yang dilakukan antara bank dan klien menyebutkan keuntungan (profit) atau *markup* yang dibebankan serta beberapa detail relevan lain. Kontrak tersebut diakhiri dengan kesepakatan cara pembayaran, yaitu tunai atau melalui cicilan. Selain kontrak *murabahah*, bank juga menerima komoditas atau asset lain sebagai jaminan atas risiko kredit atau risiko gagal bayar oleh klien.



Tahap 4: Pada waktu pembayaran, klien menunaikan pembayaran kepada bank. Pembayaran ini mencakup biaya produk ke bank plus margin profit untuk bank.



Adapun fitur dan persyaratan *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut:

- 1) *Murabahah* harus didasarkan pada penjualan dan tidak digunakan untuk tujuan pendanaan. Tipe transaksi ini tidak dapat dipakai dalam kasus dimana klien ingin mendapatkan dana untuk tujuan selain pembelian produk, seperti modal kerja, pembayaran upah dan honor, atau penyelesaian masalah pembayaran. Untuk menjadikan kontrak tersebut transaksi penjualan yang sah, syariah mengharuskan item yang dijual benar-benar dibeli oleh penyandang dana yang mengambil kepemilikan dan penguasaannya.
- 2) Jika terjadi *default* oleh pengusaha akhir, penyandang dana hanya dapat menuntut pembayaran atas item yang didanai dan tidak boleh ada tambahan pembebanan markup atau denda lebih jauh. Berlawanan dengan pinjaman konvensional, dimana bunganya terus berlaku, tidak ada penerimaan seperti itu dalam kasus *murabahah*. Merupakan praktik umum dikalangan perbankan Islam untuk menganggap kegagalan membayar dua kali berturut-turut sebagai kondisi gagal bayar (*default*), yang menjadikan posisi bank berhak mendeklarasikan cicilan sisanya jatuh tempo dalam waktu segera. Dalam beberapa kasus, pakar syariah mengizinkan penyandang dana untuk mendapatkan jumlah tambahan untuk menutupi kerugian dan kerusakan akibat *default* ini.
- 3) Penyandang dana diizinkan meminta jaminan keamanan untuk melindungi diri sendiri dari kondisi gagal bayar dimasa mendatang.

Sering kali asset selain *item* yang didanai melalui *murabahah* diambil sebagai jaminan, tetapi ketika asset seperti itu tidak tersedia, penyandang dana menggunakan *item* tersebut sebagai jaminan.

- 4) Tingkat yang dibebankan oleh penyandang dana dipengaruhi oleh tipe produk yang didanai, tetapi jaminan atau agunan, kelayakan kredit klien, dan perkiraan waktu pendanaan tersebut berlangsung.
- 5) Fitur khas lainnya adalah klaim keuangan yang dihasilkan mirip dengan jaminan utang konvensional yang ditandai dengan pembayaran yang telah ditentukan dimuka. Perbedaannya adalah instrumen islami lebih berhubungan dengan asset riil dan diselesaikan dengan kontrak transaksional. Akibatnya, klaim keuangan dibuat berdasarkan asset riil dengan jatuh tempo jangka pendek dan relatif berisiko rendah.

Walaupun pendanaan *murabahah* diperkenankan oleh syariah dan amat populer dikalangan perbankan Islam, ada semacam kesalahan konsepsi tentang instrumen tersebut dikalangan mereka yang tidak memahami kontrak tersebut secara penuh.

2. Dasar Hukum *Murabahah*

a. Dasar Hukum dalam Al-Qur'an

Al-Qur'an ialah kalam Allah yang diturunkan kepada Nabi Muhammad Saw.³⁷ Sebagai sumber utama hukum Islam, Al-Qur'an menurut pokok-pokok permasalahan yang menyangkut kebutuhan umat manusia. Al-Qur'an menjelaskan dasar-dasar hukum secara terperinci

³⁷ Alaidin Koto, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011), h. 60.

dalam lapangan aqidah, tetapi dalam lapangan ibadah dan mu'amalah hanya diberikan petunjuk-petunjuknya secara garis besar.³⁸

Al-Qur'an memang tidak pernah secara spesifik menyinggung masalah murabahah, namun demikian, dalil diperbolehkan jual beli murabahah dapat dipahami dari keumuman dalil diperbolehkannya jual beli. Murabahah jelas-jelas bagian dari jual beli, secara umum diperbolehkan. Berdasarkan hal ini, maka dasar hukum diperbolehkannya jual beli murabahah berdasarkan ayat-ayat jual beli. Diantaranya ayat-ayat tersebut adalah:

1) Surah An-Nisa' ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.³⁹(QS. An-Nisaa: 29)

Maksud dari ayat diatas ini adalah Allah melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka.⁴⁰ Kemudian, Allah menerangkan bahwa

³⁸ *Ibid.*, h. 66.

³⁹ Dapertemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*, (Jakarta: Suara Agung, 2010), h. 156.

⁴⁰ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Op. Cit.*, h. 698.

mencari harta dibolehkan dengan berniaga atau berjual beli dengan dasar suka sama suka dan tanpa suatu paksaan. Karena jual beli yang dilakukan secara paksa tidak sah walaupun ada bayaran atau penggantinya.

2) Surah Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ
الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ
الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

*orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.*⁴¹ (QS. Al-Baqarah: 275)

Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan

⁴¹ Depaq RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Op. Cit., h. 56.

sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan. Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.

Menurut dari ayat ini adalah Ekonomi Islam berdiri diatas prinsip perdagangan yang berdasarkan syari'at, yaitu mengembangkan harta melalui cara-cara yang dihalalkan oleh Allah SWT, sesuai dengan kaidah-kaidah dan ketentuan muamalah syar'iyyah, yang didasarkan pada hukum pokok (boleh dan halal dalam berbagai muamalat) dan menjauhi segala yang diharamkan oleh Allah SWT, yaitu riba. Riba berarti tambahan, yaitu pembayaran premi yang harus dibayarkan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman disamping pengembalian pokok, yang ditetapkan sebelumnya atas setiap jenis pinjaman.⁴²

Berdasarkan ayat diatas, maka jual beli murabahah diperbolehkan karena berlakunya ayat secara umum. Allah berfirman: "*Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*". Akan tetapi berfirman secara umum, yaitu menghalalkan jual beli. Kemudian ketika mengharamkan, Allah secara khusus menyebut riba. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli yang dihalalkan jauh lebih banyak dari pada jual beli yang diharamkan.

⁴² Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Op. Cit.*, h. 173.

b. Dasar Hukum dari Al-Sunnah

Pada prinsipnya, yang dimaksud dengan hadits adalah segala sesuatu yang dirujuk/disandarkan kepada nabi, baik berupa perkataan, perbuatan, maupun ketetapan. Ulama ushul fiqh menambahkan pengertian tersebut dengan hal “yang berkaitan dengan hukum”. Artinya, yang dimaksud dengan hadits dalam pandangan mereka (ulama ushuliyah) adalah segala sesuatu yang dirujuk kepada nabi yang berkaitan dengan hukum.⁴³ Berikut adalah hadits yang berkaitan dengan murabahah:

1) Hadits riwayat Abu Bakar:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَمَّا أَرَادَ الْهَجْرَةَ ابْتَاعَ أَبُو بَكْرٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ بَعِيرَيْنِ ، فَقَالَ لَهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : وَلَنِّي أَحَدَهُمَا ، فَقَالَ هُوَ لَكَ بَعِيرٍ شَيْءٍ ، فَقَالَ عَلَيْهِ الصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ أَمَا بَعِيرٍ تَمَنِّيَ فَلَا .“

“Ketika Nabi Saw. hendak hijrah, Abu Bakar ra. membeli dua ekor unta Nabi Saw. kemudian berkata kepadanya: ‘biar aku membayar harga salah satunya’. Abu Bakar menjawab: ‘Ambillah unta itu tanpa harus mengganti harganya’, Nabi Saw. kemudian menjawab: ‘Jika tanpa membayar harganya, maka aku tidak akan mengambilnya’”. (HR. Abu Bakar)

2) Hadits riwayat dari Ibnu mas’ud:

وَرُوِيَ عَنِ ابْنِ مَسْعُودٍ أَنَّهُ كَانَ لَا يَرَى بَأْسًا بَدَهُ يَزِدُهُ وَدَّهُ دَوَارِدَهُ .“

“Diriwayatkan bahwa Ibnu Mas’ud ra. membolehkan menjual barang dengan mengambil keuntungan satu atau dua dirham”.(HR. Ibnu Mas’ud)

⁴³ Alaidin Koto, *Op. Cit.* h. 71.

⁴⁴ M. Fuad Abdul Baqi, *Ensiklopedia Hadits*, (Jakarta: Ummul Qura, 2013), h. 687.

⁴⁵ Ismil Al-Bukhari, *Mendalami Islam Dari Sumber Yang Otentik*, (Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2006), h. 289.

3) Hadits riwayat dari Ibnu Majah, Dari Syaib:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَاتُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ) ⁴⁶

Artinya: *Nabi bersabda “tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradhadh (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual”* (HR. Ibnu Majah No. 2280, kitab at-Tijarah)

Hadits ini merupakan dalil lain dibolehkannya *murabahah* yang dilakukan secara tempo. Kedudukan hadits ini lemah namun banyak ulama yang menggunakannya sebagai sebagai dalil untuk akad *mudharabah* atauoun jual beli tempo. Ulama menyatakan bahwa keberkahan dalam arti tumbuh dan menjadi lebih baik, terdapat pada perniagaan, terlebih pada jual beli yang dilakukan secara tempo ataupun akad *mudharabah*, sebagaimana disabdakan Rasulullah dalam hadis tersebut. Dengan menunjuk adanya keberkahan tersebut, hal ini mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan secara tempo, dalam arti nasabah diberi dalam tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan.

c. Landasan Hukum Positif

Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 10 Tahun 1992 tentang perubahan atas Undang-

⁴⁶ Abu Abdullah Muhammad, *Kitab At-Tijarah*, (Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2006), h. 583.

Undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, yakni pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan “bahwa kegiatan usaha Bank umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad salam, akad istishna’, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syari’ah”.⁴⁷

d. Kaidah Fiqh

الأُصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.⁴⁸

Artinya: *Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan, kecuali ada dalil yang mengharamkan.*

e. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang murabahah.

1. Ketentuan Umum:⁴⁹
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan oleh 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 utang.

⁴⁷ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 19 ayat (1).

⁴⁸ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 265.

⁴⁹ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014), h. 24.

- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesanan) dengan harga jual senilai dengan harga beli plus keuntungannya. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
 - i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakkan setelah barang secara prinsip menjadi bank.
2. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah
- a. Nasabah menyampaikan pengajuan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
 - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil yang telah dikeluarkan bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternative dari uang muka, 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, dan jika uang muka tidak mencukupi, wajib melunasi kekurangannya.
3. Jaminan dalam Murabahah
- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
 - b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4. Utang dalam Murabahah

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5. Penundaan pembayaran dan Murabahah

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6. Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Sebagai tanda keseriusan dalam melakukan pemesanan, bank syariah dapat meminta uang muka. Berkaitan dengan Akutansi Perbankan Syariah, uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan pada pemasok. Jadi pembayaran terlebih dahulu kepada pemasok, yang lazim disebut dengan pendanaan sendiri (self financing) tidak dapat dikategorikan sebagai uang muka, bahkan banyak yang berpendapat barang yang diberi dengan dana sebagian dari nasabah tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam fatwa DSN nomor 4/DSN-MUI/IV/2000, ketentuan pertama, butir 4 yaitu: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.

Bank dapat meminta kepada nasabah (*urbun*) sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat. *Urbun* menjadi bagian pelunas piutang. Dari sekian ketentuan jual beli *murabahah*, dalam *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (KHES) ada dua ketentuan yang sangat erat kaitannya dengan bahasan selanjutnya, yaitu Pasal 119 dan Pasal 120.

Pasal 119 KHES menyebutkan bahwa jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Sementara itu, Pasal 120 KHES menyebutkan bahwa jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau asset, penjual harus membeli terlebih dulu asset yang

dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun murabahah

1) Pelaku

Pelaku cakap hukum dan *baliqh* (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.

2) Objek jual beli, harus memenuhi:

a) Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal

Maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia bermaksiat/melanggar larangan Allah.

b) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya: jual beli barang yang kadaluwarsa.

c) Barang tersebut dimiliki oleh penjual

Jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti ini, baru akan sah apabila mendapatkan izin dari pemilik barang.

- d) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu dimasa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena akan menimbulkan ketidakpastian (gharar), yang pada gilirangnya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
- e) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada gharar (ketidakpastian).
- f) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada gharar
- g) Harga barang tersebut jelas

Harga atas barang yang diperjualbelikan diketahui oleh pembeli dan penjual, berikut cara pembayarannya tunai atau tangguh sehingga jelas dan tidak ada gharar.

Contoh: Penjual berkata kepada pembeli, jika kamu membayar 1 bulan harganya Rp. 700.000. Tetapi jika kamu membayar 2 bulan maka harganya menjadi Rp. 750.000. Pembeli pun setuju, tanpa menyatakan harga yang mana yang dia setuju sehingga harga tidak menentu, kecuali dinyatakan harga yang mana yang disepakati. Begitu harga itu disepakati, maka harga tersebut tidak boleh berubah.

- h) Barang yang diakadkan ada ditangan penjual

Barang dagang yang tidak berada ditangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (gharar). Pembeli yang menjual kembali barang yang dia

beli sebelum serah terima, dapat diartikan ia menyerahkan uang pada pihak lain dengan harapan memperoleh uang lebih banyak dan hal ini dapat disamakan dengan riba.

Contoh: A membeli buku dari B. B belum mengirimkan kepada A atau kepada agennya. A tidak bisa menjual buku kepada C. Jika A menjual sebelum menerima pengiriman dari B, maka penjualan yang dilakukan oleh A menjadi tidak sah.

i) Ijab Kabul

Pernyataan dan ekspresi saling ridho/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau cara-cara komunikasi modern.

Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatannya atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal, demikian sebaliknya.⁵⁰

b. Syarat pokok murabahah

Syarat jual beli *murabahah* yang *pertama*: syarat yang terkait dengan siqat atau akad. Akad harus jelas, baik ijab maupun kabul. Dalam akad harus ada kesesuaian antara ijab dan kabul, dan kesinabungan antara keduanya. *Kedua*, Syarat sah jual beli *murabahah*, yaitu:⁵¹

- 1) Akad jual beli yang pertama harus sah;
- 2) Pembeli harus mengetahui harga awal barang yang menjadi objek jual beli;

⁵⁰ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), h. 179-182.

⁵¹ Imam Mustofa, *Op. Cit.*, h. 72-73.

- 3) Barang yang menjadi objek jual beli *murabahah* merupakan komoditas *mitsli* atau ada padanannya serta dapat diukur, ditakar, ditimbang atau jelas ukuran, kadar dan jenisnya. Tidak diperbolehkan keuntungan merupakan barang yang sejenis dengan objek jual beli, seperti beras dengan beras, emas dengan emas dan sebagainya;
- 4) Jual beli pada akad pertama bukan barter barang dengan barang ribawi yang tidak boleh ditukar dengan barang sejenis. Barang ribawi menurut ulama Malikiyah adalah makanan yang dapat memberi energi, menurut Syafi'iyah adalah semua barang yang dapat dikonsumsi, sementara menurut kalangan Haanafiyah dan Hanbaliyah adalah setiap komoditas yang ditakar dan atau ditimbang. Kalangan ulama dari empat mazhab ini bersepakat bahwa emas dan perak atau barang lain sejenis merupakan barang ribawi. Dengan demikian barang-barang riba tidak dapat diperjualbelikan dengan *murabahah*.
- 5) Keuntungan atau laba harus diketahui masing-masing pihak yang bertransaksi, baik penjual maupun pembeli, apabila keuntungan tidak diketahui oleh pembeli, maka tidak dapat dikatakan sebagai jual beli *murabahah*.

Selain syarat-syarat diatas, dalam kitab *Badai' al- Sanai'* disebut syarat lain, bahwa syarat jual beli *murabahah*, akad pada jual beli yang pertama harus akad atau transaksi yang sah.

Dalam hal ini al-Kassani mengatakan:

ومنها أن يكون العقد الأول صحيحا فإن كان فاسدا لم يجوز بيع المراجعة ؛ لأن المراجعة بيع بالشمئ الأول مع زيادة ربح

“Salah satu syarat jual beli murabahah adalah akad pertama harus akad yang sah, apabila akad pertama rusak, maka jual beli murabahah tidak boleh, karena jual beli murabahah adalah jual beli dengan pengambilan keuntungan, yaitu modal awal plus laba”

Beberapa syarat pokok *murabahah* menurut usmani(1999), antara lain sebagai berikut.⁵²

- a. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjualnya kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti pengirriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan kedalam

⁵² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 83.

harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.

- d. *Murabahah* dinyatakan sah hanya ketika biaya-biaya diperoleh barang yang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

4. Jenis-jenis *Murabahah*

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁵³

- a. *Murabahah* tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak bank syariah menyediakan barang tersebut. Menyediakan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan,,

Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya adalah bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada *murabahah* ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

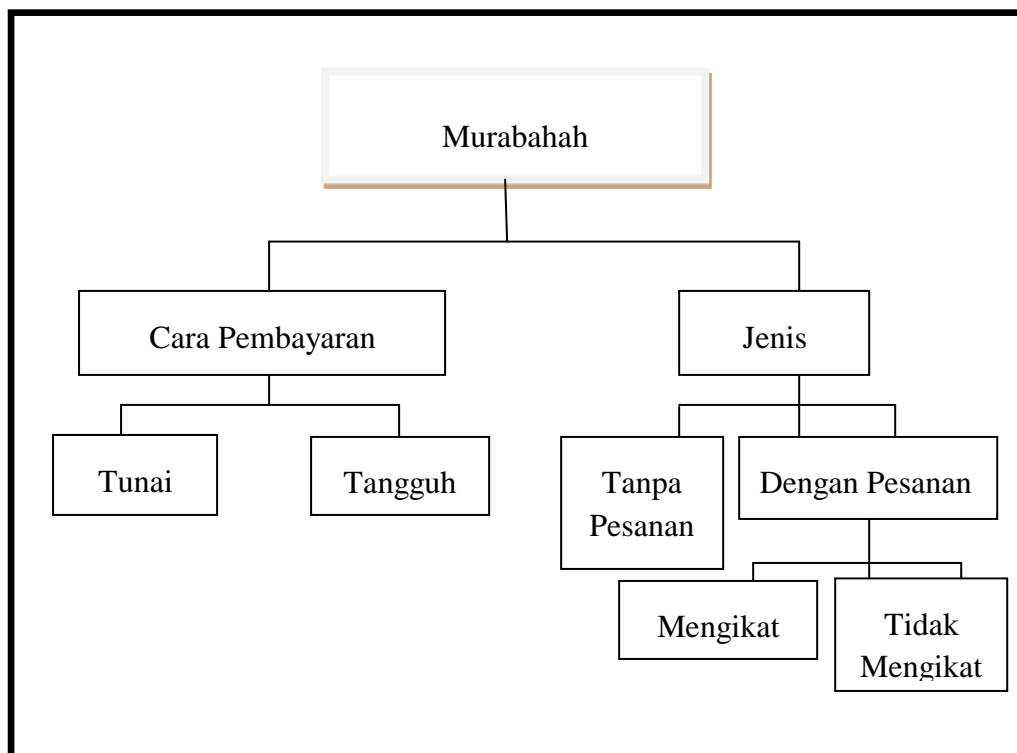
Murabahah berdasarkan pesanan ini dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

⁵³ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 37.

- 1) *Murabahah* berdasarkan yang bersifat mengikat, maksudnya apabila telah dipesan harus dibeli (pembeli tidak dapat membatalkan pesannya).
- 2) *Murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut..

Sedangkan jika dilihat dari cara pembayarannya,, maka *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan pembayaran tangguh. Yang bank dijalankan oleh bank syariah adalah *murabahah* berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayarannya tangguh.

Jenis-jenis *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut.⁵⁴



Sumber: Skema Jenis-jenis *Bai al-Murabahah*

⁵⁴ *Ibid.*, h. 38.

5. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan

Berdasarkan tujuan pembiayaan diatas, maka pembiayaan secara umum memiliki fungsi sebagai berikut yaitu:⁵⁵

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan daya guna barang
- c. Meningkatkan peredaran uang
- d. Menimbulkan kegairahan berusaha
- e. Stabilitas ekonomi
- f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Dengan menggunakan fasilitas murabahah, bank dapat membiayai nasabahnya untuk keperluan modal kerja atau pembiayaan perdagangan.

Adapun secara rinci tujuan pembiayaan murabahah antara lain:

- 1) Bank dapat membiayai keperluan modal kerja nasabahnya untuk membeli (a) bahan mentah; (b) bahan setengah jadi; (c) barang jadi; (d) suku cadang dan penggantian.
- 2) Bank dapat pula membiayai penjualan barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabahnya. Termasuk didalamnya biaya produksi barang, baik untuk pasar domestik maupun diekspor. Pembiayaan akan meliputi (a) biaya bahan mentah; (b) tenaga kerja; (c) *overhead cost*; (d) margin keuntungan.
- 3) Nasabah dapat pula meminta bank untuk membiayai stok dan persediaan mereka. Keperluan pembiayaan mereka ditentukan pada besarnya stok

⁵⁵ Muhammmad, *Manajemen Dana Bank Syari'ah* , (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), h. 19.

dan persediaannya (*re-ordering level*). Pembiayaan juga meliputi biaya bahan mentah, tenaga kerja, dan *overhead*.

- 4) Dalam hal dimana nasabah perlu untuk mengimpor bahan mentah, barang setengah jadi, suku cadangan, dan penggantian dari luar negeri menggunakan *letter of credit*, bank dapat membiayai permintaan akan *letter of credit* tersebut dengan menggunakan prinsip murabahah.
- 5) Nasabah yang telah mendapatkan kontrak, baik kontrak kerja maupun kontrak pemasukan barang, dapat pula meminta pembiayaan dari bank. Bank dapat membiayai keperluan ini dengan prinsip murabahah, dan untuk itu bank dapat meminta surat perintah kerja dari nasabah yang bersangkutan.

Bagi nasabah, akad murabahah merupakan model pembiayaan alternatif dalam pengadaan barang-barang kebutuhan. Melalui pembiayaan murabahah, nasabah akan mendapat kemudahan mengangsur pembayaran dengan jumlah yang sesuai berdasarkan kesepakatan dengan pihak bank. Bagi bank syariah, pembiayaan murabahah merupakan akad penyaluran dan yang cepat serta mudah. Melalui murabahah, bank syariah akan mendapatkan profil berupa margin dari selisih pembelian dan penjualan.

Dalam proses pembiayaan, bank syariah membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri sebelum menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar

harga jual, yaitu berupa harga pokok barang ditambah keuntungan. Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, selama ini bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank.

Secara yuridis formal berdasarkan Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, telah ditetapkan bahwa ketentuan pembiayaan melalui jual beli murabahah adalah sebagai berikut:

- (1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan murabahah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut: (a) bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang; (b) jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah; (c) bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya; (d) dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank; (e) bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah; (f) bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank; (g) kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan

tidak berubah selama periode akad; (h) angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional.

- (2) Dalam hal bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e maka berlaku ketentuan sebagai berikut: (a) dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun, jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank maka bank meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah; (b) dalam hal urbun, jika nasabah batal membeli barang, maka urbun yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik bank, maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika urbun tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

5. Aplikasi Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan

Aplikasi pembiayaan murabahah dalam perbankan, yaitu:⁵⁶

a. Penggunaan Akad Murabahah

- 1) Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.

⁵⁶ Ismail, *Op. Cit.*, h. 140-144.

- 2) Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang diinvestasi oleh nasabah atau akan ada barang yang akan menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
- 3) Pembiayaan *murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.

b. Barang yang boleh digunakan sebagai objek jual beli

- 1) Rumah,
- 2) Kendaraan bermotor dan/atau alat transportasi,
- 3) Pembelian alat-alat industri,
- 4) Pembelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya,
- 5) Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

c. Bank

- 1) Bank berhak menentukan dan memilih supplier dalam pembelian barang. Bila nasabah menunjuk supplier lain, maka bank berhak melakukan penilaian terhadap supplier untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank.
- 2) Bank menerbitkan *purchase order* (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah agar barang dikirimkan ke nasabah.
- 3) Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank yaitu dengan mentransfer langsung pada rekening *supplier*/penjual, bukan pada rekening nasabah.

d. Nasabah

- 1) Nasabah harus sudah cakap menurut hukum, sehingga dapat melaksanakan transaksi.
- 2) Nasabah memiliki kemauan dan kemampuan dalam melakukan pembayaran.

e. Supplier

- 1) *Supplier* adalah orang atau badan hukum yang menyediakan barang sesuai permintaan nasabah.
- 2) *Supplier* menjual barangnya kepada bank, kemudian bank akan menjual barang tersebut kepada nasabah.
- 3) Dalam kondisi tertentu, bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam akad. *Purchase Order* (PO) atas pembelian barang tetap terbitkan oleh bank, dan pembayarannya tetap dilakukan oleh bank kepada *supplier*. Namun penyerahan barang dapat dilakukan langsung oleh *supplier* kepada nasabah atas kuasa dari bank.

f. Harga

- 1) Harga jual barang telah ditetapkan sesuai dengan akad jual beli antara bank dan nasabah tidak dapat berubah selama masa perjanjian.
- 2) Harga jual bank merupakan harga jual yang disepakati antara bank dan nasabah.
- 3) Uang muka (*urbun*) atas pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah (bila ada), akan mengurangi jumlah piutang *murabahah* yang

akan diangsur oleh nasabah. Jika transaksi *murabahah* dilaksanakan, maka *urbun* diakui sebagai bagian dari pelunasan piutang *murabahah* sehingga akan mengurangi jumlah piutang *murabahah*. Jika transaksi *murabahah* tidak jadi dilaksanakan (batal), maka *urbun* (uang muka) harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh bank.

g. Jangka Waktu

- 1) Jangka waktu pembiayaan *murabahah*, dapat diberikan dalam angka pendek, menengah, dan panjang, sesuai dengan kemampuan pembayaran oleh nasabah dan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank.
- 2) Jangka waktu pembiayaan tidak dapat diubah oleh salah satu pihak. Bila terdapat perubahan jangka waktu, maka perubahan ini harus disetujui oleh bank maupun nasabah.

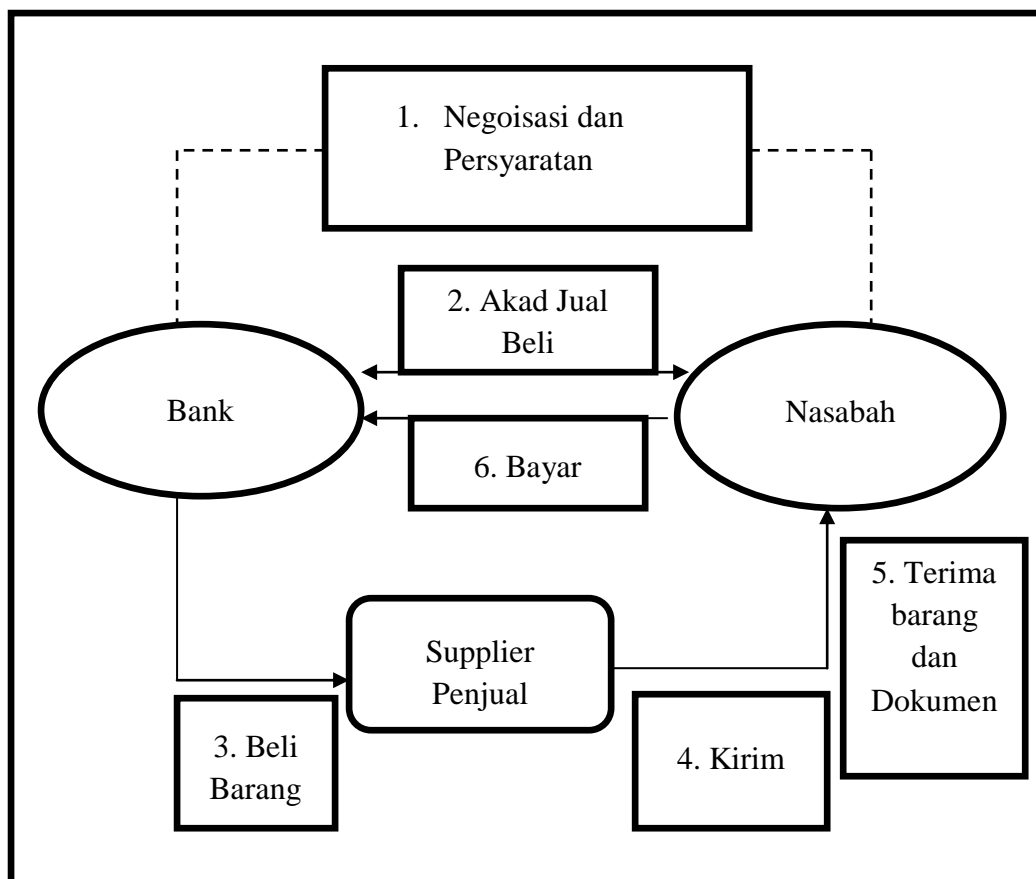
h. Lain-lain

- 1) Denda atas tunggakan nasabah (bila ada), diperkenankan dalam aturan perbankan syariah dengan tujuan untuk mendidik nasabah agar disiplin dalam melakukan angsuran atas piutang *murabahah*. Namun pendapatan yang diperoleh bank syariah karena denda keterlambatan pembayaran angsuran piutang *murabahah*, tidak boleh diakui sebagai pendapatan operasional, akan tetapi dikelompokkan dalam pendapatan non halal, yang dikumpulkan dalam suatu rekening tertentu atau dimasukkan dalam titipan (kewajiban lain-lain). Titipan ini akan

disalurkan untuk membantu masyarakat ekonomi lemah, misalnya bantuan untuk bencana alam, beasiswa untuk murid yang kurang mampu, dan pinjaman tanpa imbalan untuk pedagang kecil.

- 2) Bila nasabah menunggak terus, dan tidak mampu lagi untuk membayar angsuran, maka penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui musyawarah. Bila musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada pengadilan agama.

Berikut ini adalah skema Pembiayaan Murabahah:⁵⁷



Sumber: Skema Pembiayaan *Murabahah*

⁵⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit.*, h. 107.

Keterangan:⁵⁸

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.
4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
5. Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
6. Setelah menerrima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.

⁵⁸ Perbankan Syariah, *Op. Cit.*, h. 139.

B. Penetapan Margin Keuntungan Murabahah

1. Pengertian Margin

Margin adalah jumlah keuntungan yang diperhitungkan oleh pihak bank dalam melakukan transaksi jual beli dengan nasabah. Margin keuntungan merupakan salah satu bentuk dari manajemen risiko suatu perusahaan. Hal ini berlaku pula untuk bank syariah. Penetapan margin keuntungan di bank syariah juga bertujuan untukantisipasi timbulnya wanprestasi atau kemacetan dari nasabah dan guna menghindari kerugian. Margin merupakan selisih antara harga perolehan barang oleh bank dengan harga yang dijual kembali kepada nasabah.⁵⁹ DSN MUI telah menerbitkan fatwa mengenai penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah di bank syariah. Dalam fatwa DSN MUI Nomor 84 diketahui bahwa ada dua jenis metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah yang dilakukan dengan mengangsur, yaitu dengan metode proporsional dan metode anuitas.

- a. Metode proporsional (*Thariqah Mubasyirah*) yaitu pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalihkan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashshalah*);
- b. Metode anuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tanzuliyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah*) yaitu pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan

⁵⁹ Ridwansyah, *Mengenal Istilah-Istilah Dalam Perbankan Syariah*, (Bandar Lampung: Aura, 2016), h. 15.

mengalihkan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*).

2. Penetapan Margin Keuntungan

Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastiaan pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia bit tamlik*, *salam*, dan *istishna'*.⁶⁰

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.⁶¹

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, *istishna'*, dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum didalam perjanjian pembiayaan.

a. Referensi Margin Keuntungan

Yang dimaksud dengan Referensi Margin Keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO (*Asset and Liability*

⁶⁰ Adiwarmam A. Karim, *Op. Cit.* h. 279.

⁶¹ Ahmad Ifham Sholihin, *Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), h. 492.

Management Committe) bank syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:⁶²

1) *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*

Direct ompetitor's Market Rate (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rrata perbankan syariah, atau tigtat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

2) *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*

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

3) *Expected Competitive Return For Investors (ECRI)*

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

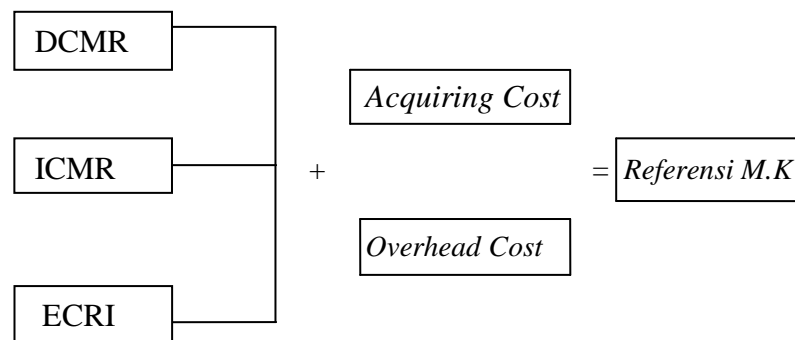
4) *Acquiring Cost*

⁶² Adiwarmen A. Karim, *Op. Cit.*, h. 280-283.

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

5) *Overhead Cost*

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



b. *Penetapan Harga Jual*

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan.

$$\boxed{\text{Referensi margin keuntungan}} + \boxed{\text{Harga beli (harga pokok) bank}} = \boxed{\text{Harga jual}}$$

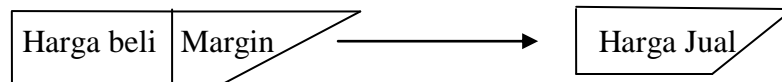
c. *Pengakuan Angsuran Harga Jual*

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:⁶³

1) Metode margin keuntungan menurun

⁶³ *Ibid.*, h. 493.

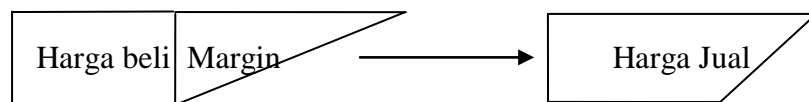
Margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan atau angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.



Margin menurun karena adanya angsuran harga beli

2) Margin keuntungan rata-rata

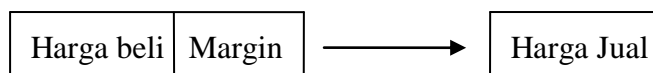
Margin keuntungan rata-rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.



Margin menurun telah diperhitungkan secara tetap

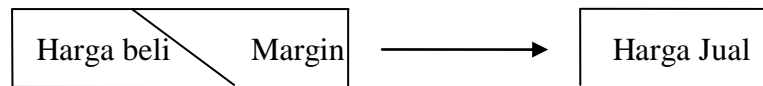
3) Margin keuntungan flat

Margin keuntungan flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.



4) Margin keuntungan annuitas

Margin keuntungan annuitas adalah keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.



d. Persyaratan Untuk Perhitungan Margin Keuntungan

Margin keuntungan = f (plafond) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini tersedia:

1. Jenis perhitungan margin keuntungan.
2. Plafond pembiayaan sesuai jenis.
3. Jangka waktu pembiayaan.
4. Tingkat margin keuntungan pembiayaan.
5. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun keuntungan).

Tanggal jatuh tempo tagihan merupakan tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan hari margin keuntungan.

3. Metode Penentuan Margin

a. *Mark-up Pricing*

Adalah penentuan tingkat harga dengan me-*markup* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.⁶⁴

Contoh:

Bapak A mengajukan pembiayaan untuk membeli mobil seharga Rp. 150.000.000. Bapak A akan membayar mobil secara tangguh kepada bank selama 15 bulan, dengan cicilan pokok sebesar Rp. 10.000.000 per bulan. Dikarenakan Bapak A membayar secara tangguh, maka terdapat kewajiban lain yang harus dibayar yaitu membayar keuntungan tambahan kepada pihak bank. Disepakati selama 15 bulan masa tangguh pembayaran, Bapak A harus membayar keuntungan sebesar Rp. 21.000.000. Sehingga dalam 15 bulan Bapak A membayar harga barang total menjadi Rp. 171.000.000. Perubahan harga mobil dari Rp. 150.000.000 menjadi Rp. 171.000.000 disebut *mark-up price* atau harga yang dinaikan atas dasar pertimbangan banyak aspek yang ditawarkan pihak bank sebagai penjual dan disepakati oleh nasabah sebagai pihak pembeli. Semuanya disepakati pada saat negoisasi.⁶⁵

b. *Target-return Pricing*

Adalah penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat return atas besarnya modal yang diinvestasikan. Dalam hal ini,

⁶⁴ Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), h. 178.

⁶⁵ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), h. 194.

perusahaan akan menentukan berapa *return* yang diharapkan atas modal yang telah diinvestasikan.⁶⁶

Contoh:

Perusahaan yang telah memproduksi barang A tersebut telah menginvestasikan dananya sebesar Rp. 1.000.000, dengan menghasilkan tingkat return sebesar 20%. Dengan demikian target return pricing dapat dicari sebagai berikut:

Target return-price = unit cost + (return yg diharapkan x modal investasi)/
unit sale

$$= \text{Rp. } 20 + (0,20 \times \text{Rp. } 1.000.000) / 10.000$$

$$= \text{Rp. } 40$$

Harga sebesar Rp. 40 merupakan harga yang telah ditargetkan dari banyaknya modal yang telah diinvestasikan, dan harga tersebut yang dijadikan sebagai harga dasar penawaran penjualan kepada calon nasabah.

c. *Perceived-Value Pricing*

Penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

Contoh:

Seseorang lebih suka menabung di Bank Syariah Berkah dari

⁶⁶ *Ibid.*, h. 179.

pada Bank Syariah Permai, walaupun tingkat bagi hasil di Bank Syariah Permai lebih tinggi dibanding Bank Syariah Berkah. Nasabah merasa lebih puas karena di Bank Syariah Berkah pelayanannya lebih baik dibandingkan dengan pelayanan yang diberikan Bank Syariah Permai.

d. *Value Pricing*

Adalah kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi. Barang yang baik pasti harganya mahal. Namun perusahaan yang sukses adalah perusahaan yang mampu menghasilkan barang yang berkualitas dengan biaya yang efisien sehingga perusahaan tersebut dapat leluasa menentukan tingkat harga di bawah harga kompetitor.

4. Kebijakan dalam Penentuan Profit *Margin*

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan *margin* dan bagi hasil antara lain:⁶⁷

a. Komposisi Pendanaan

Bagi bank syariah yang pendanaannya sebagian besar dari dana giro dan tabungan, yang notabene nisbah nasabah tidak setinggi pada deposito, maka penentuan keuntungan (*margin* atau bagi hasil bagi bank) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar berasal dari deposito.

b. Tingkat Persaingan

⁶⁷ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), h. 316-318.

Jika tingkat kompetisi ketat, porsi keuntungan bank tipis, sedangkan pada tingkat persaingan masih longgar bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi.

c. Risiko Pembiayaan

Untuk pembiayaan pada sektor yang beresiko tinggi, bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi daripada yang beresiko sedang apalagi kecil.

d. Jenis Nasabah

Yang dimaksudkan adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima –misal usahanya besar dan kuat- bank cukup mengambil keuntungan tipis, sedangkan untuk pembiayaan pada nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi.

e. Kondisi Perekonomian

Siklus ekonomi meliputi kondisi: revival, boom/peak-puncak, resesi dan depresi. Jika perekonomian berada pada dua kondisi pertama, dimana usaha berjalan lancar, maka bank dapat mengambil kebijakan pengambilan keuntungan yang lebih longgar. Namun pada kondisi lainnya (resesi dan depresi) bank tidak merugi pun sudah bagus, keuntungan sangat tipis.

f. Tingkat Keuntungan yang Diharapkan Bank

Secara kondisional, hal ini terkait dengan masalah keadaan perekonomian pada umumnya dan juga risiko atas suatu sektor pembiayaan, atau pembiayaan terhadap debitur dimaksud. Namun demikian, apapun kondisinya serta siapapun debiturnya, bank dalam operasionalnya, setiap

tahun tentu telah menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya *margin* ataupun nisbah bagi hasil untuk bank.

5. Persyaratan untuk Perhitungan *Margin* Keuntungan

Margin Keuntungan = f (plafon) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang di bawah ini tersedia.⁶⁸

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

6. Perhitungan *Margin* Keuntungan untuk Pembiayaan *Murābahah*

CV Adyaksa melakukan negoisasi pada 1 April 20xx dengan Bank Amanah Syariah untuk memperoleh fasilitas murabahah dengan pesanan untuk pembelian mobil kantor dengan rincian sebagai berikut:

- Harga barang	Rp150 juta
- Uang muka	Rp15 juta (10% dari harga barang)
- Pembiayaan oleh bank	Rp135 juta
- Margin	Rp27 juta (20% dr pembiayaan bank)
- Harga jual	Rp177 juta (harga barang + margin)
- Jumlah bulan angsuran	24 bulan

⁶⁸ Adiwarman Karim, *Op. Cit.*, h. 253.

- Biaya administrasi 1% dari pembiayaan oleh bank

Cara perhitungan angsuran perbulan

Rumus perhitungan angsuran:

$$\text{Angsuran perbulan} = \frac{\text{Jumlah Piutang} - \text{Uang Muka}}{\text{Jangka Waktu Angsuran}}$$

Misalkan data murabahah dengan kasus diatas,

$$\begin{aligned} \text{Angsuran Perbulan} &= \frac{\text{Rp. 177.000.000} - \text{Rp. 15.000.000}}{24} \\ &= \text{Rp 6.500.000} \end{aligned}$$

Cara perhitungan pendapatan margin

$$\begin{aligned} \text{Pendapatan margin} &= \text{total margin} / \text{total piutang bersih} \times 100\% \\ &= \text{Rp 27.000.000} / \text{Rp 177.000.000} \times 100\% \\ &= 15,25423\% \end{aligned}$$

Jadi, pendapatan margin perbulan sebesar Rp 1.029.000,-
(6.500.000 x 15,25432%).

C. Perbedaan Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Dalam Hukum Ekonomi Syariah

Penetapan nilai margin ialah Penetapan keuntungan dari harga jual sejumlah tertentu dengan mempertimbangkan keuntungan yang akan diambil, biaya-biaya yang ditanggung termasuk antisipasi timbulnya kemacetan dan jangka waktu pengembalian.⁶⁹

⁶⁹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2000), h. 38.

Sedangkan rasio margin keuntungan menurut pendapat Hariyadi merupakan ukuran kemampuan manajemen untuk mengendalikan biaya operasional dalam hubungannya dengan penjualan. Makin rendah biaya operasi per rupiah penjualan, makin tinggi margin yang diperoleh. Rasio margin keuntungan dapat pula menggambarkan kemampuan perusahaan dalam menetapkan harga jual suatu produk, relatif terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan produk tersebut.

Margin keuntungan adalah nilai keuntungan yang ditetapkan oleh perusahaan berdasarkan biaya yang dikeluarkan dalam proses produksi. Penetapan margin keuntungan merupakan salah satu manajemen risiko dari perusahaan agar penjualannya tidak mengalami kerugian.

Margin keuntungan yang diterapkan di bank syariah, yakni persentasi tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Dengan akad murabahah, penjual akan melakukan mark-up terhadap harga barang yang dijual. Oleh karenanya, dalam akad murabahah penjual tidak akan luput dari penetapan margin keuntungan. Margin keuntungan yang ditetapkan tersebut berhak diketahui oleh pembeli, bahkan penjual berkewajiban memberi tahu si pembeli berapa margin keuntungan yang ditetapkan olehnya. Hal tersebut dilakukan agar kedua belah pihak dapat bersepakat sehingga tidak ada pihak yang akan terzalimi. Jika margin

keuntungan ditetapkan tanpa memperhatikan hak-hak si pembeli maka margin keuntungan tidak akan bedanya dengan riba.

UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Dalam buku Adiwarman Karim (2014), bahwa DSN MUI telah menerbitkan fatwa mengenai penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah di bank syariah. Dalam fatwa DSN MUI Nomor 84 diketahui bahwa ada dua jenis metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan murabahah yang dilakukan dengan mengangsur. Berikut bunyi fatwanya:

“pengakuan keuntungan *al-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan murabahah) dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah, boleh dilakukan secara proposional (*thariqah al-hisab ‘ala kamil al-mablagh/thariqah mubasyirah*) dan secara anuitas (*thariqah al-hisab al-tanzuliyah/thariqah al-tanaqishiyyah*) selama sesuai dengan *urf* (kebiasaan) yang berlaku dikalangan lembaga keuangan syariah.”

Mengenai metode perhitungan margin ialah *Urf* (kebiasaan) bahwa dalam menetapkan atau menghitung besarnya margin sendiri tidak diatur secara spesifik dalam al-Qur’an dan sunnah. Dalam *Fiqh al-Islami wa Adilatuha*, ditegaskan bahwa:

“Metode pengakuan keuntungan dalam akad murabahah tidak diatur dalam dalil baik berupa ayat al-Qur’an maupun sunnah, karenanya metode pengakuan keuntungan murabahah termasuk *maskutanha* (tidak diatur dalam fiqh), sehingga dalilnya dikembalikan pada prinsip/pokok sebagai hukum aslah dalam muamalat, yaitu boleh (mubah) sepanjang dalil syari’i yang melarang, serta sejalan dengan maslahat dan *urf* (kebiasaaan) yang sah.”

Hal tersebut berlaku pula untuk penetapan tingkat margin keuntungan, dalam artian bahwa penjual boleh menetapkan berapapun tingkat margin keuntungannya asalkan tidak bertentangan dengan yang biasa ditetapkan oleh bank syariah dan lembaga keuangan syariah pada umumnya. Dengan kata lain tidak ada batasan dalam mengambil keuntungan penjualan (murabahah).

Disamping berdasarkan *urf*, penetapan tingkat margin keuntungan juga berdasarkan pada hadits Rasulullah menunjukkan bolehnya mengambil laba atau profit margin hingga 100% dari modal. Diantara ialah hadits yang diriwayatkan oleh al-Bukhari yang menceritakan Zubeir bin Awwam salah seorang dari sepuluh sahabat Nabi SAW yang dijamin masuk surga. Ia pernah membeli sebidang tanah di daerah 'Awali Madinah dengan harga 170.000 kemudian dijualnya dengan harga 1.600.000. ini artinya sembilan kali lipat dari harga belinya.

Jadi, tidak ada ukuran khusus mengenai tingkat atau besaran margin keuntungan yang bisa dijadikan referensi bagi para penjual dan bank syariah. Ukuran umum untuk menetapkan tingkat margin keuntungan ialah *urf* dan maslahat. Selama tingkat margin keuntungan sesuai dengan *urf* (kebiasaan) dan tidak menzalimi salah satu pihak atau tidak menimbulkan mudharat (kerusakan) maka tingkat margin keuntungan tersebut masih dianggap sah menurut syariah, sekalipun itu hingga mencapai 100% dari biaya produksi (modal).

Dalam konteks jual beli *mu'ajjal* adalah jual beli yang pembayaran harganya tidak tunai, baik dibayar sekaligus pada tanggal tertentu (kedepan) atau diangsur dalam jangka waktu tertentu. Dalam konteks pembiayaan Lembaga Keuangan Syariah, jangka waktu yang dimaksud adalah jangka waktu angsuran untuk pengembalian dana bank berikut keuntungannya dalam akad jual beli murabahah.⁷⁰

Perbedaan penetapan margin dengan pembayaran secara tidak tunai (ditangguh atau angsur) dengan keuntungan margin yang didapat, seperti dalam pembelian rumah secara kredit melalui bank syariah dengan jangka waktu 1 tahun margin yang ditetapkan 20% dan 2 tahun 40%, praktik tersebut tidak diperbolehkan. Karena, termasuk mengandung gharar (ketidakjelasan) dalam harga (garh) dalam pembiayaan murabahah.⁷¹

Abu Bakar al-Jashash (dari kalangan Hanafiah), Ibn Hazm al-Zhahiri, dan Zain al-Abidin 'Ali Ibn al-Husein, sebagaimana dinukil al-Syaukani dan Imam Yahya, berpendapat bahwa selisih lebih dari keuntungan yang dipengaruhi jangka waktu (harga tunai lebih mahal dari harga tangguh) adalah tidak sah.

Ulama yang mengharamkan tambahan harga karena pembayarannya tidak tunai (angsuran atau tangguh) mengajukan beberapa alasan, diantaranya:⁷²

⁷⁰ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Akad Jual Beli*, (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017), h. 103.

⁷¹ Adiwirman A Karim, *Riba, Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah Analisis Fikih dan Ekonomi*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), h. 78.

⁷² *Ibid.*, h. 103.

1. QS. Al-Baqarah (2): 275; tafsiran versi mereka terhadap ayat tersebut adalah bahwa penambahan harga karena pembayaran tidak tunai termasuk riba yang diharamkan.
2. QS. An-Nisa' (4): 29; tafsiran versi mereka terhadap ayat tersebut adalah bahwa penambahan harga karena pembayaran tidak tunai termasuk konsumsi harta secara *bathil* (*akl al-mal bi al-bathil*).
3. Hadits riwayat Imam Abu Daud dan Imam Ahmad dari Abi Hurairah menjelaskan bahwa Rasulullah Saw. melarang adanya dua harga dalam satu jual beli karena pasti termasuk riba.
4. Muhammad Abu Zahrah menjelaskan ulama yang mengharamkan tambahan harga karena pembayarannya tidak tunai menganggap bahwa harga (*tsaman*) tambahan tersebut sama dengan tambahan atas utang yang tidak dibayar tepat waktu (yang diduga termasuk riba jahiliah).

Menurut Ulama Hanafiah, Malikiyah, Syafi'iah, dan Hanabilah berpendapat bahwa selisih lebih dari keuntungan yang dipengaruhi jangka waktu (harga tunai lebih mahal dari harga tangguh) adalah sah. Alasan yang digunakan oleh ulama yang menghalalkan tambahan harga karena pembayaran tangguh atau jangka waktu, antara lain:

1. QS. al-Baqarah (2): 275; tafsiran versi mereka terhadap ayat ini adalah bahwa hukum memperoleh keuntungan dalam akad jual beli adalah boleh, baik keuntungan tersebut diperoleh dalam jual beli tunai maupun dalam jual beli tangguh atau angsuran (*taqsith*).

2. QS. an-Nisa' (4): 29; tafsiran versi mereka terhadap ayat tersebut adalah bahwa penambahan harga karena pembayaran secara tangguh atau angsuran termasuk keuntungan yang dibolehkan. Tidak termasuk konsumsi harga *bathil* karena jual beli yang dilakukan bukan karena tekanan atau paksaan.
3. QS. al-Baqarah (2): 282; dalam ayat ini terdapat perintah untuk membukukan (mencatat utang/piutang); keuntungan karena jual beli yang pembayaran harganya tangguh termasuk dibolehkan karena keumuman makna utang yang terdapat pada ayat tersebut.
4. *Atsar shahabat* riwayat Ibn Abi Syaibah dari Ibn Abbas r.a. mengatakan: “Tidaklah mengapa (boleh) seseorang menawarkan barang dagangannya dengan dua harga, harga tunai sekian dan harga tangguh atau angsuran sekian, tetapi harus jelas mana yang dipilih sehingga jelas saling ridanya.
5. Ulama kontemporer, Syekh Muhammad Ibn Shahih al-'Utsaimin (Kerajaan Arab Saudi), dalam menjawab pertanyaan dari publik, apakah tambahan harga karena pembayaran tangguh atau angsur (*taqsith*) termasuk riba? Ia menjawab bahwa jual beli tangguh dibolehkan berdasarkan Al-Qur'an, sunnah dan ijma' umat Islam. Maka pasti ada tambahan harga karena pembayarannya tidak tunai. Misalnya, seorang menawarkan harga tunainya 10, sedangkan harga tidak tunainya 25. Kemudian calon pembeli menyatakan persetujuannya untuk membeli barang tersebut secara tidak tunai dengan harga 25. Maka tambahan harga

tersebut termasuk yang dibolehkan karena tidak ada larangan mengenai hal ini. Tambahan harga tidak termasuk *riba* juga tidak termasuk *gharar*.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambar Umum BPRS

1. Sejarah Singkat Berdirinya BPRS

BPRS Bandar Lampung didirikan melalui proses akuisisi Pemerintah Kota Bandar Lampung terhadap BPRS Sakai Sambayan yaitu Bank Syariah pertama di Provinsi Lampung yang beroperasi sejak tahun 1996 yang didirikan atas prakarsa bapak Poedjono Pranyoto Gubernur Lampung saat itu, bersama para pejabat teras dilingkungan Pemerintah Provinsi Lampung, ICMI (Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia) Orwil Lampung dan MUI (Majelis Ulama Indonesia) Provinsi Lampung dengan modal dasar saat itu sebesar Rp. 500 juta yang beralamat di Kecamatan Natar – Lampung Selatan.⁷³

PT. Bank Pembiayaan syari'ah Bandar Lampung adalah lembaga keuangan Perbankan dengan badan hukum perseroan terbatas yang melaksanakan prinsip operasional berdasarkan prinsip syari'ah Islam. Landasan Yuridis pendirian Bank disahkan akta Notaris No. 17 tanggal 07 September 1993, Notaris Imran Ma'ruf, S.H., Izin Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan SK No. C2-732 HT.01.01 tahun 1995 pada tanggal 18 Januari 1995 serta izin Menteri Keuangan Republik Indonesia No. Kep-013/KM.17/1996 tanggal 08 Januari 1996.⁷⁴

Peresmian pembukaan PT. BPRS Bandar Lampung pada tanggal 22 Desember 2008. BPRS Bandar Lampung merupakan akuisisi dari BPRS Sakai Sambayan yang diakuisisi pada tanggal 01 Februari 1996.

Sejak berdiri pada tahun 1996 perkembangan usahanya mengalami pasang surut dan pada tahun 2006 bank tersebut bank tersebut mulai mengalami masalah hingga penurunan kinerja yang dikenakan banyaknya pembiayaan bermasalah (NPF) dan manajemen pengelolaan bank yang kurang profesional. Sejak itulah bank mengalami masalah yang cukup besar yaitu mulai dari kekurangan kecukupan modal (CAR) dan kesulitan likuiditas yang berakibat bank ini menjadi Bank Dalam Pengawasan Khusus (DPK) oleh Bank Indonesia.

⁷³ Company profile BPRS Bandar Lampung.

⁷⁴ Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, *Profil Bank*.

Pada tahun 2006 Pemerintah Kota Bandar Lampung mempunyai rencana untuk mendirikan BPR Syariah (Bank Syariah) dengan membentuk Tim Pendirian Bank Syariah yang bekerjasama dengan Konsultan dari Fakultas Ekonomi Unila dalam melakukan kajian tentang kelayakan Pendirian Bank Syariah Kota Bandar Lampung. Dari hasil kajian tersebut dinyatakan bahwa pemda Kota Bandar Lampung sudah layak untuk mendirikan BPR syariah.

Adapun kesimpulan dari hasil kajian tentang kelayakan pendirian bank syariah merekomendasikan sebagai berikut:

- 1) Bank Pasar Kota Bandar Lampung dikonversi menjadi Bank Pasar Syariah.
- 2) Menambah divisi syariah pada Bank Pasar Kota Bandar Lampung, atau
- 3) Mendirikan bank baru yaitu Bank Pasar Syariah Bandar Lampung.

Setelah melalui beberapa tahapan proses tentang pendirian Bank Syariah maka selanjutnya rencana pendirian bank syariah direalisasikan dengan cara akuisisi, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 18 Tahun 2008 tanggal 15 September 2008 tentang Pembentukan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Kota Bandar Lampung dan dilanjutkan dengan terbitnya Peraturan Walikota Bandar Lampung Nomor 91 Tahun 2008 tanggal 13 Oktober 2008 tentang Penyertaan Modal Pemerintah Kota Bandar Lampung pada PT BPRS Sakai Sembayan sebesar Rp. 2.957.000.000,-.

Pelaksanaan penyertaan modal pemda Kota Bandar Lampung di BPRS Sakai Sembayan dilakukan melalui RUPS Luar Biasa BPRS Sakai Sembayan sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris Bambang Abiyono, SH. No. 20 tanggal 5 Desember 2008 tentang Akuisisi dan Akta Notaris Bambang Abiyoni, SH Nomor 21 tanggal 5 Desember 2018 tentang Pernyataan Keputusan RUPS Luar Biasa BPRS Sakai Sembayan yang telah mendapatkan pengesahan Menkum dan Ham RI pada tanggal 04 November 2009. Maka dengan penyertaan modal Pemda Kota Bandar Lampung sebesar Rp. 2.957.000.000,- dari total modal setor seluruh pemegang saham BPRS Sakai Sembayan sebesar Rp. 5.000.000.000,- setelah akuisisi dihasilkan nilai saham milik Pemda Kota Bandar Lampung menjadi sebesar Rp. 3.978.500.000,- atau 79,57%.

Pada keputusan RUPS Luar Biasa tersebut diatas juga disetujui antara lain:⁷⁵

- a. Menambah Modal Dasar Perseroan dari Rp. 5 Milyar menjadi Rp. 10 Milyar.
- b. Mengganti nama BPRS Sakai Sembayan menjadi BPRS Bandar Lampung.
- c. Melakukan Relokasi kantor dari Kecamatan Natar Lampung Selatan ke Wilayah Bandar Lampung.
- d. Melakukan Reorganisasi Pengurus Perseroan.

Sejak proses akuisisi tersebut dilaksanakan, maka secara operasional Bank Syariah Bandar Lampung diresmikan pada tanggal 22 Desember 2008 oleh Bank Indonesia (BI) yang beralamat di Jl. Pangeran Antasari No. 148 Bandar Lampung, sehingga pada tanggal 22 Desember 2008 ditetapkan sebagai hari berdirinya Bank Syariah Bandar Lampung.

Bagi masyarakat yang ingin meninggalkan riba dan beralih ke sistem syariah BPRS dapat menjadi pilihan, karena dikelola dengan menganut prinsip keterbukaan dan keadilan yang sesuai dengan nilai-nilai ajaran Islam. Sehingga dengan adanya BPRS diharapkan memiliki andil yang cukup signifikan dalam mendorong pertumbuhan ekonomi mengingat di Kota Bandar Lampung belum ada BPR berbasis syariah. Hal ini terbukti dengan banyaknya jumlah rekening yang melakukan transaksi baik simpanan maupun pembiayaan.

2. Profil BPRS

Tabel 1
Profil BPRS

No	INDIKATOR	KETERANGAN
1	Nama Perusahaan	BPR Syariah Bandar Lampung
2	Mulai Berdiri	Tanggal 22 Desember 2008
3	Pemilik Saham	- Pemda Kota Bandar Lampung

⁷⁵*Ibid.*, h. 3.

		87,98% - Pemilik Saham lainnya 12,02 %
4	Alamat	Jl. P. Antasari No. 148 Sukabumi, Bandar Lampung
5	Nama Sebelumnya	PT. BPR Syariah Sakai Sambayan PNM
6	Alamat Sebelumnya	Jl. Raya Natar No. 1, Muara Putih, Natar Lampung Selatan
7	Dewan Komisaris	1. A. Rahman Mustafa, S.E., M.M.,AK. (Komisaris Utama) 2. Yusran Effendi, S.E.,M.M. (Komisaris Anggota)
8	Dewan Pengawas Syariah	1. Ismail Saleh, S.H.I (Ketua) 2. Syamsul Hilal, S.Ag.,M.Ag. (Anggota)
9	Direksi	1. Ridwansyah, S.E.,M.E.Sy. (Direktur Utama) 2. Marsono, S.E. (Direktur)
10	Pegawai	1. Kepala Bagian = 2 orang 2. Staf = 17 orang

Sumber : Company profil BPRS Bandar Lampung

a. Kepengurusan

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) Luar Biasa tanggal 01 Desember 2014 dan sesuai dengan Akta Perubahab Anggaran Dasar No. 22 yang dibuat oleh Notaris Adnan, SH. M.Kn., tanggal 16 Desember 2014 tentang Penetapan Pengurus dan Dewan Pengawasan Syariah (DPS) BPR Syariah Bandar Lampung, maka Susunan Pengurus dan DPS BPR Syariah Bandar Lapung periode 2012-2016 adalah sebagai berikut:

1) Dewan Komisaris

- Komisaris Utama : A. Rahman Mustafa, S.E, M.M., Ak.
- Komisaris Anggota : Yusran Effendi, S.E., M.M.

2) Direksi

- Direktur Utama : Ridwansyah, S.E., M.E.Sy.
- Direktur : Marsono, S.E.

3) Dewan pengawas Syariah

- Ketua : Ismail Saleh, S.H.I.
- Anggota : Syamsul Hilal, S.Ag., M.Ag.

b. Dasar Hukum Operasional

- 1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 penyempurnaan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 2) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- 3) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- 4) Permendagri No. 22 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Bank Perkreditan Rakyat Milik Pemerintah Daerah.

- 5) Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung, No. 18 Tahun 2008 tentang Pembentukan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Pemerintah Kota Bandar Lampung.
- 6) Peraturan Walikota Bandar Lampung, No. 91 Tahun 2008 tentang Penyertaan Modal Pemerintah Kota Bandar Lampung pada PT Bank Perkreditan Rakyat Syariah Sakai Sambayan PNM.
- 7) Persetujuan Prinsip Departemen Keuangan RI, No. S-1269/MK.17/1994 Tanggal 29 Agustus 1994.
- 8) Izin Usaha Menteri Keuangan RI, No. Kep-013/MK.17/1996 Tanggal 08 Januari 1996.
- 9) Izin Usaha bank Indonesia, No. 28/205/UPBR/Bdl Tanggal 13 Februari 1996.
- 10) Persetujuan Akuisisi Bank Indonesia, No. 10/16/DPbs/Bdl Tanggal 18 Februari 2008.
- 11) Perubahan Anggaran Dasar, Akta Notaris Apasra Dhewayani, SH. No. 14 Tanggal 14 September 2008 tentang Penyesuaian dengan undang-undang Perseroan Terbatas No. 40 tahun 2007.
- 12) Perubahan Anggaran Dasar BPRS Bandar Lampung, Akta Notaris Bambang Abiyono, SH. No. 21 Tanggal 05 Desember 2008 yang telah mendapatkan pengesahan Menkum dan Ham RI pada tanggal 04 November 2009.
- 13) Peraturan Bank Indonesia No. 11/23/PBI/2009 tanggal 1 Juni 2009 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

14) Surat Edaran Bank Indonesia No. 11/34/DPbs tanggal 23 Desember 2009 perihal bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

15) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 3/POJK.03/2016 tanggal 21 Januari 2016 tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

c. Visi dan Misi PT. BPRS

1. Visi Perusahaan

“Menjadi BPR Syariah terbaik untuk pengembangan ekonomi masyarakat dan mendukung pembangunan di provinsi Lampung”

2. Misi Perusahaan

a) Senantiasa melakukan peningkatan pengetahuan dan keterampilan Sumber Daya Manusia untuk mencapai pelayanan yang lebih baik dan handal.

b) Mendukung Pertumbuhan ekonomi masyarakat dan turut mendukung pembangunan di Provinsi Lampung melalui pelayanan sektor perbankan syariah.

c) Menumbuhkembangkan jiwa kewirausahaan masyarakat berbasis keuangan syariah.

d) Membina kader-kader wirausahawan yang berorientasi syariah hingga menjadi bankable dan mandiri.

e) Sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) bagi Pemerintah Kota Bandar Lampung.

d. Motto Perusahaan

“Berdasar Syariah, Insya Allah Lebih Barakah”

e. Kepemilikan Saham

Bank Syariah Bandar Lampung dimiliki oleh 3 (tiga) unsur pemegang saham, yaitu sebagai berikut:

Tabel 2
Kepemilikan Saham

PEMEGANG SAHAM	JUMLAH			%
	Pemilik	Lembar	Nominal	
Pemda Kota Bandar Lampung	1	12.957	7.478.500	87,98
Perusahaan Swasta	2	169	84.500	0,99
Perorangan	26	1.874	937.000	11,03
Total	29	15,000	8.500.000	100,00

Sumber : Company Profil BPRS Bandar Lampung

f. Usaha dan Strategi Perusahaan

a) Usaha

- 1) Menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan deposito berjangka.
- 2) Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dengan berbagai produk-produk pembiayaan dari Bank Syariah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan syariah Islam.

b. Strategi

- 1) Kegiatan bank mengutamakan efisiensi dalam aturan syariah dan peraturan pemerintah.
- 2) Menjaga dan meningkatkan kualitas pelayanan dalam membangun citra Bank.

- 3) Meningkatkan kualitas SDM dan Manajemen disemua bagian baik bagian akutansi maupun personalia, pembiayaan maupun bagian umum.
- 4) Peningkatan jumlah modal bank melalui masyarakat.
- 5) Perbaikan sistem dan prosedur serta adaptasi tekhologi informasi.
- 6) Menjalin dan meningkatkan hubungan antar lembaga ekonomi syariah dan lembaga-lembaga lain.
- 7) Perluasan jaringan layanan dengan membuka outlet di pasar-pasar Kecamatan yang potensial.⁷⁶

g. Kegiatan usaha

Kegiatan usaha Bank Syariah Bandar Lampung adalah melayani masyarakat sebagaimana fungsinya sebagai Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yaitu penghimpunan dana,, penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan, penanganan pembiayaan bermasalah serta melayani jasa lainnya yang dimungkinkan berdasarkan prinsip syariah.

h. Perkembangan Usaha

Adapun perkembangan usaha Bank Syariah Bandar Lampung selama 5 (lima) tahun terakhir dan periode 31 Juli 2016 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3
Perkembangan Usaha
(Jutaan Rupiah)

Keterangan	2011	2012	2013	2014	2015	Juli 16
Asset	16.182	22.220	28.893	40.102	61.225	66.453

⁷⁶ BPRS., *Ibid.*

Pembiayaan	12.971	17.923	22.188	32.659	47.052	54.353
Dana Pihak Ketiga	5.156	7.715	17.011	23.620	37.808	39.689
Pinjaman yang diterima	3.637	7.755	7.755	9.587	13.998	16.852
Laba Setelah Pajak	367	787	787	1.182	1.764	625
Modal	1.566	2.668	2.668	5.713	8.119	8.812
CAR	20,29%	19,24	11,97%	16,75%	16,47%	15,79%

Sumber : Company Profil BPRS Bandar Lampung

i. Prestasi dan Penghargaan

Prestasi dan Penghargaan tingkat nasional yang pernah diraih oleh Bank Syariah Bandar Lampung atas capaian kinerja selama 5 tahun terakhir adalah sebagai berikut:

Tabel 4
Prestasi dan Penghargaan

No	PENGHARGAAN	PENYELENGGARA	TAHU

	TINGKAT NASIONAL	AN	N
1.	TOP BUMD Kategori TOP BPR On Business Turn Around 2016 oleh Business News bekerjasama dengan Kementrian Dalam Negeri RI	Business News	2016
2.	The Best Sharia Finance Award 2015 kategori BPRS asset Rp. 25 Miliar sampai dengan Rp. 50 Miliar atas laporan keuangan tahun 2014 oleh Infobank Jakarta, meraih Predikat Sangat Bagus	Infobank Jakarta	2015
3	The Best Sharia Finance Award 2014 kategori BPRS asset Rp. 25 Miliar sampai dengan Rp. 50 Miliar atas laporan keuangan tahun 2013 oleh Infobank Jakarta, meraih Predikat Sangat	Infobank Jakarta	2014

	Bagus		
4	The Best Sharia Finance Award 2012 kategori BPRS asset Rp. 10 Miliar sampai dengan Rp. 25 Miliar atas laporan keuangan tahun 2011 oleh Infobank Jakarta, meraih Predikat Sangat Bagus	Infobank Jakarta	2012
5	Pemenang Utama “BSM UMKM AWARD” yang diselenggarakan oleh Bank Syariah Mandiri Jakarta, Kategori Bank BPRS	Kantor Pusat Bank Syariah Mandiri Jakarta	2012
6	Finalis III “BSM UMKM AWARD” yang diselenggarakan oleh Bank Syariah Mandiri Jakarta, Kategori Bank BPRS.	Kantor Pusat Bank Syariah Mandiri Jakarta	2011

Sumber : Company Profil BPRS Bandar Lampung

3. Produk-produk BPRS

Beragam produk bank syariah dapat dikembangkan pada BPRS Bandar Lampung. Diantara beragam produk tersebut adalah sebagai berikut:

a. Produk Penghimpunan Dana Niaga, terdiri dari:

1) Tabungan Syariah

Tabungan syariah adalah simpanan dana pihak ketiga pada PT. BPRS Bandar Lampung yang penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu menurut syarat-syarat tertentu dan tidak dapat ditarik dengan cek atau sejenisnya. Dalam penarikannya tabungan ini tidak dapat diwakilkan kecuali dengan surat kuasa dan secara tunai/transfer.⁷⁷

Tabungan tersebut terdiri dari:

- a) Tabungan *Al-Wadi'ah* (Titipan)
- b) Tabungan *Al-Mudharabah*
- c) Tabungan Pelajar *Al-Mudharabah*
- d) Tabungan Sikencana *Al-Mudharabah*
- e) Tabungan haji
- f) Tabungan Qurban

2) Deposito Syariah

Deposito syariah adalah simpanan berjangka berdasarkan prinsip bagi hasil yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu sesuai perjanjian kedua belah pihak. Deposito ini dapat dibuka oleh perorangan atau badan hukum dan diberikan imbalan (bagi hasil) sesuai dengan nominal dan jangka waktu deposito. Pencairan yang telah jatuh tempo dapat dilakukan secara tunai atau dipindah bukukan ke rekening giro wadi'ah, tabungan mudharabah atau transfer ke bank lain.⁷⁸

3) Giro

Giro adalah simpanan dana pihak ketiga yang dapat digunakan sebagai alat pembayaran dan penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau pemindahan bukuan. Produknya yaitu *Giro Wadi'ah* yakni simpanan dana pihak ketiga di BPRS Bandar Lampung yang dapat ditarik setiap saat dengan cek, blyet giro atau surat perintah pembayaran. Setiap bulan bank memberikan statemen rekening koran yang berisi gambaran transaksi nasabah berupa RK perorangan/RK perusahaan sesuai rekening pembukaannya.⁷⁹

⁷⁷ Brosur *Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*.

⁷⁸ Brosur., *Ibid.*

⁷⁹ Brosur., *Ibid.*

b. Produk Penghimpunan Dana Non Niaga

Tabungan Untuk Akherat (TAUBAT): tabungan titipan ZIS (*Zakat, Infaq dan Sedekah*) sebagian yang tidak dibagikan disisihkan sebagai modal pinjaman sosial untuk modal usaha kaum *dhuafa*.

c. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber aktiva produktif yang menghasilkan pendapatan dalam penyaluran pembiayaan, dalam hal ini BPRS memperhatikan 4 azas pokok, yaitu:

1. Azas Likuiditas : Bank harus menjaga cash asetnya berdasarkan prinsip hati-hati dan cash ratio yang sehat
2. Azas Solvabilitas : Bank harus menjaga keseimbangan baik dari penanaman equitasnya untuk investasi pada barang-barang modal.
3. Azas Rentabilitas : walaupun tidak menggunakan ukuran tingkat suku bunga, namun prinsip laba optimal merupakan pokok pertimbangan pembiayaan bank.
4. Azas Harmonisasi : Bank harus menjaga keseimbangan yang harmonis antara kepentingan penyandang dana dan pemakai dana.⁸⁰

Dalam hubungan antara pembiayaan dengan nasabah, bank mempunyai 3 (tiga) prinsip dasar konsep perniagaan syariah yang diterapkan, yakni:

- 1) Efisiensi

Prinsip hubungan saling menopang dan mendorong upaya untuk mencapai laba/ prestasi yang optimum dengan beban biaya yang layak dan memadai.

- 2) Keadilan

⁸⁰ Brosur., *Ibid.*

Prinsip hubungan yang tidak saling mendzalimi serta tulus dalam menerima tanggungjawab/resiko yang mungkin terjadi kepada kedua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

3) Kebersamaan

Prinsip saling membangun rasa kebersamaan serta mempunyai ketergantungan. Penetapan bagi hasil pembiayaan dan margin keuntungan jual beli.⁸¹

b. Pola Pembiayaan Bagi Hasil, yaitu;

1. *Al Mudharabah*, kerjasama usaha antar bank sebagai pemilik dana dan nasabah sebagai pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha dan kerugian karena kelalaian dan pelanggaran akad ditanggung oleh mudharib.
2. *Al Musyarakah*, pembiayaan dengan cara berkongsi yaitu bank dan nasabah masing-masing menyediakan modal usaha suatu proyek dan nasabah yang menjalankan usahanya. Pembiayaan ini ditentukan dari:
 - 2.a) Hasil pemeriksaan ditempat dan wawancara
 - 2.b) Penilaian aspek-aspek pembiayaan sebagaimana layaknya penilaian pembiayaan bank pada umumnya yang penerapannya dilaksanakan secara bijaksana.
 - 2.c) Penentuan nisbah bagi hasil bank dengan memperhatikan aspek-aspek finansial.
 - 2.d) Bahwa nisbah bagi hasil bank yang disepakati mampu membagi sumber dana dengan nisbah bagi hasil yang telah ditetapkan.
3. Pembiayaan Talangan Haji, merupakan produk terbaru dari BPRS Bandar Lampung, yakni pinjaman yang diberikan kepada calon jamaah haji yang sudah memiliki niat menunaikan ibadah haji namun belum memiliki dana untuk mendaftarkan porsi haji.

c. Pola Pembiayaan Pada Jual Beli

1. *Al Murabahah*
2. *Al Bai' u bithaman 'Ajil*
3. *Bai' Al istishna*
4. *Pusaka Madani*

d. Pola Pembiayaan Berdasarkan Sewa (*Al Ijarah*)

⁸¹ BPRS., *Ibid*

Perjanjian antara bank (yang menyewakan) dengan nasabah (penyewa) suatu barang milik bank dan bank mendapatkan imbalan jasa atas barang disewakannya.⁸²

B. Pembiayaan *Murabahah* di BPRS

Sistem bagi hasil merupakan sistem di mana dilakukannya perjanjian atau ikatan bersama di dalam melakukan kegiatan usaha. Di dalam usaha tersebut diperjanjikan adanya pembagian hasil atas keuntungan yang akan di dapat antara kedua belah pihak atau lebih. Bagi hasil dalam sistem perbankan syariah merupakan ciri khusus yang ditawarkan kepada masyarakat, dan di dalam aturan syariah yang berkaitan dengan pembagian hasil usaha harus ditentukan terlebih dahulu pada awal terjadinya kontrak (akad). Besarnya penentuan porsi bagi hasil antara kedua belah pihak ditentukan sesuai kesepakatan bersama, dan harus terjadi dengan adanya kerelaan (*An-Tarodhin*) di masing-masing pihak tanpa adanya unsur paksaan.

Apabila *margin* harga jual bank syariah lebih tinggi dari bunga pinjaman bank konvensional maka dapat dilakukan beberapa peninjauan, yaitu pertama, terhadap tingkat keuntungan, kedua terhadap proyeksi biaya operasi, dan ketiga terhadap target volume pembiayaan. Semakin murah harga jual yang ditawarkan bank syariah dapat melakukan suatu petunjuk bahwa bank syariah tersebut beroperasi dengan efisien. Dengan harga jual pembiayaan *murabahah* yang relatif murah akan mendorong sector riil untuk lebih berkembang lagi.

praktek perbankan Syariah, *margin* biasanya dihitung dengan menggunakan metode anuitas. Semakin lama jangka waktunya semakin besar *margin* yang dikenakan kepada nasabah. Dalam diskusi ekonomi syariah konsep tersebut dibolehkan karena konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar dalam perhitungan *margin murabahah*. Setelah *margin* ditentukan, nilai *margin* tersebut tetap dan tidak berubah meskipun terjadi keterlambatan pembayaran.

Di BPRS Bandar Lampung besarnya prosentase *margin* berbeda-beda tergantung pada kelompok nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*.

No.	Kelompok Nasabah	Jenis Akad	<i>Margin</i>
-----	------------------	------------	---------------

⁸² BPRS., *Ibid*

1	PNS, CPNS, dan anggota DPRD, pegawai BUMN, pegawai Honor dan Swasta	<i>Al-Murabahah</i>	9% s/d 24%
2	Umum/UMKM (diluar pola potong gaji)	<i>Al-Murabahah</i>	12% s/d 24%
3	Nasabah pembiayaan pada kelompok 1 dan 2 dengan Agunan Deposito	<i>Al-Murabahah</i>	10% s/d 24%

Sumber: Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* BPRS

Setiap tanggal jatuh tempo, bank syariah akan mengakui adanya pendapatan *margin*. Besarnya pendapatan *margin* yang diakui tergantung pendekatan yang digunakan. Bila perbankan syariah menggunakan pendekatan proporsional, makabesarnya *margin* setiap bulan adalah sama. Sedangkan apabila menggunakan anuitas, maka *margin* pada bulan pertama akan lebih besar dari bulan kedua dan seterusnya.

Faktor yang melatarbelakangi penetapan *margin* keuntungan:

a. Target Laba.

Labar merupakan keuntungan yang dihasilkan perbankan syariah. Labadari suatu perbankan syariah dapat dilihat dari laporan laba rugi. Target labadalam hal ini dapat diproksi dengan menggunakan return on asset (ROA).Menurut Bapak Marsono (Direktur) Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung, target laba dapat digunakan untuk menentukanharga jual pembiayaan murabahah.⁸³

b. Biaya Overhead.

Komponen biaya yang diperhitungkan dalam biaya overhead olehbank konvensional adalah semua biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam kegiatanmenghimpun dana dari berbagai sumber yang menjadi beban rugi/laba antara lainbeban personalia, beban administrasi dan umum serta beban lainnya. Dalamakuntansi perbankan syariah imbalan bagi hasil yang diberikan kepada pemilik danadengan prinsip murabahah, bukan beban bank syariah karena besar kecilnyasangat tergantung dari pendapatan yang diterima sehingga dalam perhitunganbiaya overhead juga tidak di perkenankan untuk di perhitungkan.

⁸³ Wawancara Direktur Bapak. Marsono, BPRS Bandar Lampung.

c. Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga.

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat diterapkan dalam empat akad utama yaitu al- musyarakah, al-mudharabah, al- muzara'ah dan al-musaqah. Namun prinsip yang paling banyak digunakan adalah al- musyarakah, al-mudharabah. Bagi hasil ini juga akan diberikan kepada pemilik dana pihak ketiga (DPK) yaitu pemilik dana tabungan maupun pemilik dana deposito sebagai imbal hasil karena mereka menginvestasikan dananya di perbankan syariah.

d. Pembiayaan.

Pembiayaan adalah kegiatan operasi utama bank syariah dalam menghasilkan pendapatan. Terdapat beberapa produk pembiayaan yang menjadikan sumber penghasilan utama bank syariah, diantaranya pembiayaan dengan prinsip jual beli yaitu murabahah dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yaitu mudharabah dan musyarakah.

Perbedaan penetapan margin keuntungan:

Harga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan memegang peranan penting dalam menetapkan *profit margin* pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah. Dalam dunia perbankan, *profit margin* adalah selisih antara harga jual bank dan harga beli yang telah disepakati bersama antara bank dengan nasabah pada pembiayaan *murabahah*.

Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapatkan potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/ harga pokok/ harga perolehan bank dan *margin* keuntungan. Perlu diketahui, bahwa harga jual produk pembiayaan *murabahah* ini tidak *fixed*, tetapi bisa dinegosiasikan dengan debitur yaitu dengan melihat kemampuan dari debitur itu sendiri. Sebaiknya, penetapan harga jual *murabahah* dapat dilakukan dengan cara Rasulullah ketika berdagang. Dalam menentukan harga penjualan, Rasulullah secara transparan menjelaskan berapa harga belinya, berapa biaya yang telah dikeluarkan untuk setiap komoditas dan berapa keuntungan wajar yang diinginkan. Cara yang dilakukan oleh

Rasulullah ini dapat dipakai sebagai salah satu metode lembaga keuangan syariah dalam menentukan harga jual produk *murabahah*.

Harga jual pada pembiayaan *murabahah* dapat ditetapkan dengan memperhatikan harga beli bank, *cost recovery*, dan persentase keuntungan yang diinginkan. *Cost Recovery* (biaya yang telah dikeluarkan) bisa didekati dengan membagi nilai pembiayaan yang dikeluarkan bank dengan estimasi total pembiayaan dikalikan dengan jumlah biaya operasional. Sedangkan persentase keuntungan yang diinginkan bisa dirasionalkan dengan membagi biaya operasional dengan total aset yang dimiliki bank.

Adapun beberapa faktor yang mempengaruhi penetapan *margin*.

profit margin pembiayaan *murabahah* dalam kajian ini adalah:

- a. *Biaya operasional*
- b. *Profit target (Tingkat keuntungan yang diinginkan)*
- c. *Cost of fund*
- d. *Risk of cost (Risiko Kredit)*
- e. *Tingkat rata-rata margin pasar*

BAB IV

ANALISIS DATA

Setelah diuraikan beberapa pembahasan yang terkait dengan permasalahan pembiayaan murabahah menurut pada BAB II, dan berdasarkan hasil penelitian dilapangan berkenaan dengan penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung, maka pada bab ini data-data yang didapat akan dianalisa sesuai dengan pokok permasalahan yang ada dalam BAB I.

Berdasarkan konsep mu'amalah Murabahah adalah jual beli yang penjual menyebutkan pembelian barang kepada pembeli, kemudian mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu. Jadi murabahah adalah merupakan bentuk jual beli yang karakteristiknya sipenjual memberi tahu harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

A. Penetapan Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah

Penetapan margin pada pembiayaan murabahah di Bank pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung, berdasarkan pada kesepakatan yang di buat antara Bank dan nasabah. Pernyataan atas keputusan margin keuntungan yang akan diterima oleh Bank dinyatakan pada pokok perjanjian dimana CS (Customer Service) menyampaikan secara jujur tentang harga pokok barang, berapa Bank membeli barang tersebut, berapa margin keuntungan Bank dan berapa total jualnya juga disebutkan bahwa harga dan margin bersifat tetap tidak berubah dalam kondisi apapun.

Dari hasil kesepakatan antara Bank dan nasabah melakukan penentuan harga yang harus dibayar, kemudian menentukan berapa kisaran nominal margin yang didapatkan Bank dan harus harus diangsur oleh nasabah tiap bulannya sesuai kebijakan dari Bank Syariah. Penetapan margin yang sesuai akan membawa keuntungan dan kerelaan bagi kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.

Oleh karena itu pihak Bank melakukan kerjasama dengan institusi dan lembaga lainnya. Bank tidak membatasi jenis barang pada pembiayaan murabahah. Salah satu cara untuk menarik minat nasabah dengan menetapkan tingkat margin pembiayaan murabahah yang tepat, tidak terlalu tinggi maupun terlalu rendah.

Penetapan margin dalam pembiayaan murabahah di BPRS Bandar Lampung sudah atas kesepakatan awal dari dua belah pihak, Bank menentukan nominal angsuran sesuai dengan harga barang yang di inginkan, berapa yang dibutuhkan dan sesuai jangka waktu pelunasan. Setelah dilakukan penentuan harga barang dan perjanjian jangka waktu angsuran antara Bank dan nasabah, Bank membelikan barang yang diinginkan nasabah atas nama Bank dan bisa juga nasabah membeli sendiri barang tersebut atas nama Bank. Selama akad pembiayaan tersebut Bank berhak menentukan atau meminta jaminan berupa uang muka atau jaminan agar nasabah membayar angsuran tepat waktu. Jika nasabah mengalami penurunan dalam pelunasan maka Bank dapat memberikan keringanan pada nasabah, keringanan yang dimaksud yang tidak melanggar prinsip ajaran Islam.

Teknik penghitungan margin pada pembiayaan murabahah berdasarkan dari kesepakatan pihak Bank dengan nasabah, dan nasabah menyanggupi nominal pelunasan pembiayaan pada Bank. Ketentuan margin pembiayaan murabahah atas perhitungan harga beli barang dan harga jual dari Bank kepada nasabah sesuai dengan margin keuntungan beserta jatuh tempo waktu yang di sepakati. Seperti halnya Ibu Rahma yang mengajukan pembiayaan atas pembelian 2 unit sepeda motor seharga Rp 42.000.000, dengan harga per unit Rp 21.000.000, dan dari harga tersebut dihitung dengan tempo waktu yang disepakati sehingga total pembayaran angsuran margin pokoknya dibayar setiap bulan Rp 3.150.000,.

Sistem pembayaran dalam pembiayaan murabahah di Bank Syariah secara cicilan dalam kurun waktu yang disepakati antara Bank dan nasabah. Dan ketentuan margin dalam pembiayaan murabahah ditentukan atas dasar kesepakatan awal kedua belah pihak, dengan menyesuaikan porsi keuntungan Bank dengan besar kecilnya harga pokok pembelian yang kemudian dijual kembali pada nasabah.

Teknik penetapan dan perhitungan margin menggunakan metode annuitas, metode annuitas dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentasekeuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran, dan keuntungan ini tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir atau lunas. Jika

nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati Bank boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut.

penetapan *margin* keuntungan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Dalam menentukan *margin* keuntungan seperti menetapkan *margin* 9% - 24% bagi nasabah PNS, 12% - 24% nasabah umum dan 10% - 24% nasabah dengan agunan deposito. Jika telah memenuhi rukun dan syarat dalam pembiayaan *murabahah* dan telah berdasarkan kesepakatan bersama diperbolehkan. Dalam pandangan hukum Islam penetapan *margin* dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan, selama tidak bertentangan dengan syariat Islam. Fatwa-fatwa DSN MUI menjelaskan bahwa penetapan *margin* diperbolehkan dan menurut Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Pasal 20 ayat 6, dan menurut Al-Qur'an dan hadits menjelaskan bahwa dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan adanya *margin* keuntungan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah.

Penetapan *margin* dengan metode annuitas mengindikasikan bahwa pengambilan *margin* keuntungan dan kerugian di tanggung bersama antara pihak Bank dengan nasabah dan sesuai 'urf (kebiasaan) yang berlaku.

Perbankan Syariah dalam akad pembiayaan murabahah nasabah tidak meminjam uang kepada bank, akan tetapi membeli barang dengan cara menyicil, karena dalam Islam transaksi pinjam meminjam merupakan akad tabarru' atau bisa dikatakan tolong menolong. Dimana orang ataupun lembaga yang

meminjamkan uang tidak boleh meminta kelebihan dari jumlah uang yang di pinjamkannya. Akad yang digunakan dalam pembiayaan murabahah adalah akad bisnis, dimana akad ini adalah transaksi jual beli dengan pembayaran tangguh. Besarnya *margin* dalam *murabahah* sifatnya tetap sesuai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli di awal akad.

B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah Terhadap Penetapan *Margin* Keuntungan Dalam Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam pembiayaan murabahah, tingkat keuntungan harus disepakati terlebih dahulu diawal akad. Dengan kata lain, penjual harus memberi tahu kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Dalam penetapan margin keuntungan harus ada kejelasan sesuai kesepakatan bersama dengan nasabah dan harus memperhatikan kebaikan Bank bagi pertumbuhan Bank yang sehat. Pihak Bank dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri kebutuhan yang diinginkan. Hal ini dilakukan setelah dilakukan survei dan nasabah dikatakan layak menerima pembiayaan murabahah.

Berdasarkan hasil temuan peneliti, dalam skema pembiayaan murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang tentang harga pokok kepada

nasabah berikut biaya yang di perlukan. Jadi margin keuntungan yang akan diterima oleh Bank harus dinyatakan dalam bentuk perjanjian. Kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli di tambah margin keuntungan. Dalam kaitannya ini, Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya-biaya yang diperlukan dan margin keuntungan yang akan didapatkan Bank selama periode tertentu sesuai waktu yang di inginkan nasabah. Kemudian nasabah membayar harga yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Ketentuan ini sesuai dengan Fatwa DSN NO: 04/ DSN-MUI/IV/2000 bahwa Bank harus menyampaikan yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara utang.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah membolehkan adanya perbedaan penetapan margin keuntungan pembiayaan murabahah yang sesuai dengan peraturan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Pasal 19 ayat (1) tentang Perbankan Syariah. Pembiayaan murabahah yang digunakan oleh BPRS pembayarannya dilakukan secara tunai maupun cicilan. Pembiayaan murabahah juga di perkenankan adanya perbedaan penetapan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda, Perbankan syariah menggunakan cicilan dalam metode pembayarannya. Metode perhitungan harga jual terdiri dari angsuran harga beli dan angsuran margin keuntungan. Perhitungan tersebut terdiri dari 4 (empat) metode, yaitu profit margin menurun, margin keuntungan rata-rata, margin keuntungan flat, dan margin keuntungan annuitas.

Dalam aplikasinya produk pembiayaan menggunakan akad *murābahah* ini biasanya digunakan untuk membiayai pembiayaan berjangka seperti untuk pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan dan lain sebagainya. Namun sedikit nasabah yang mengetahui akan hal tersebut melainkan dari pihak bank sendiri yang memilihkan akad yang sesuai untuk pembiayaan tersebut. Setiap bank mempunyai aturan tersendiri mengenai hal tersebut, seperti halnya dalam prosedur pengajuan pembiayaan.

Bank syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis Natural Certainty Contracts (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (amount) maupun waktu (timing). Seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia tamlik*, *salam*, dan *istishna*'.

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah dari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Menurut penulis bahwa margin keuntungan adalah nilai keuntungan yang ditetapkan oleh bank berdasarkan biaya yang dikeluarkan dalam proses produksi. Penetapan margin keuntungan merupakan salah satu manajemen risiko dari bank/perusahaan agar penjualannya tidak mengalami kerugian. Berdasarkan hasil metode pengakuan keuntungan penetapan margin pembiayaan *murabahah*

menetapkan harga jual belinya kepada nasabah dengan pihak nasabah membayarnya lebih sebagai keuntungan yang akan didapatkan oleh pihak Bank.

Perbedaannya adalah bebas dari unsur riba, dan cara pelunasan pembayaran di Bank Syariah berapapun periode pembayaran cicilan yang di sepakati tidak menambah total harga dan keuntungan yang didapat sesuai dengan kesepakatan bersama.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis mengadakan penelitian mengenai Penetapan *Margin* Keuntungan dalam Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung, maka penulis dapat menarik kesimpulan, yaitu:

1. Penetapan *margin* keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di PT.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung.

Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* di BPRS Bandar Lampung dengan ketentuan *margin* keuntungan seperti menetapkan *margin* 9% - 24% bagi nasabah PNS, 12% - 24% nasabah umum dan 10% - 24% nasabah dengan agunan deposito, atas dasar kesepakatan bersama kedua belah pihak antara Bank dan nasabah, dengan bentuk ketentuan harga berapa Bank membeli barang yang diinginkan nasabah, nominal pelunasan atau cicilan tiap bulan dan nominal *margin* keuntungan Bank yang disesuaikan dengan besar kecilnya pembiayaan. Serta menggunakan metode annuitas dalam keuntungan *margin*. Dalam akad *murabahah* Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, harga jual kepada nasabah yang mempengaruhi *margin* yang akan diperoleh oleh BPRS dan jangka waktu cicilan pelunasan.

2. Pandangan Hukum Ekonomi Syariah tentang Penetapan *Margin* Keuntungan dalam pandangan hukum Islam.

Penetapan *margin* keuntungan seperti menetapkan *margin* 9% - 24% bagi nasabah PNS, 12% - 24% nasabah umum dan 10% - 24% nasabah dengan agunan deposito, dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan syariat Islam. Fatwa-fatwa DSN MUI menjelaskan bahwa penetapan *margin* diperbolehkan dan menurut Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Pasal 20 ayat 6, serta menurut Al-Qur'an dan hadits menjelaskan bahwa dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan adanya *margin* keuntungan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah.

B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat penyusun berikan, sebagai berikut:

1. Diharapkan BPR Syariah Bandar Lampung dapat mempertahankan nasabah yang masih ada dan dapat menambah jumlah nasabah sebanyak mungkin dengan senantiasa memberikan pelayanan yang terbaik.
2. Dapat menunjukkan kepada nasabah bahwa BPRS Bandar Lampung telah mengaplikasikan operasional secara syariah.
3. Bisa membuktikan kepada nasabah bahwa simpanan yang dikelolanya amanah, barokah dan profesional.
4. BPRS hendaknya menyempurnakan struktural dan lebih menetapkan perencanaan kembali tentang margin keuntungan dalam pembiayaan *murabahah*. Dan merencanakan program pembiayaan *murabahah* lebih transparan baik kepada karyawan dan nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- A Karim, Adiwarmanto, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2010.
- Aisyah, Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia, 2015.
- Ali, Zainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Dahlan, Ahmad, *Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras, 2012.
- Dapartemen Agama RI, *Mushaf Al-Qur'an Terjemah*. Jakarta: Suara Agung, 2010.
- Dapartemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar bahasa Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia pustaka Utama, 2011.
- Deliarnov, *Perkembangan Penelitian Ekonomi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Depag RI, *Al-qur'an dan Terjemahan*. Jakarta: Pelita III, 1983.
- Djamil, Fathurrahman, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Gulo, W, *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Grafindo, 2012.
- Ifham , A Sholihin, *Ekonomi Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010
- Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Penadamedia Grup, 2016.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012.
- Koesen, Dwiono, *Praktisi Bank Syariah Mempertegas Peran Da'i Dalam Pembangunan Ekonomi Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo, 2009.
- Koto, Alaidin, *Ilmu Fiqih dan Ushul Fiqih*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2011.
- Kusyid, Ibn, *Terjemahan Bidayatul Mujtahid*, Semarang: Luasy-Syifa', 1990.

- Mubarok, Jaih dan Hasanudin, *Akad Jual Beli*. Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2017.
- Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Muhammad, Ismail, *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Bumi Aksara, 1999.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014.
- Mustofa, Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Naja, Daeng, *Akad Bank Syari'ah*. Jakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- Rais, Latif dan Razak, *Terjemahan Hadits Shahih Muslim*. Jakarta: Pustaka Al-Husna, 1988.
- Ridwansyah, *Mengenal Istilah-Istilah Dalam Perbankan Syariah*. Bandar Lampung: Aura, 2016.
- Sholihin, Ahmad, *Ekonomi Syari'ah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Simongkir, O. P. S. *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*. Bogor: Claria Indonesia, 2004
- Sjahdeini, Sutan, *Perbankan Islam*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2005.
- Sugiyono, *Cara Mudah Menyusun Skripsi, Tesis dan Disertasi*. Bandung: Alfabeta, 2014.
- Widodo, Hertanto, dan Firman, *Pedoman Akuntansi Syariah (PAS) Pannduan Praktis Operasional Baitul Mal Watamwil*. Bandung: 2000.
- Wirnyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Pers, 2005.
- Zuriah, Nurul, *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan Teori Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2007.