# BAB II

# PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DAN PENENTUAN *MARGIN*

## A. Pembiayaan *Murābaḥah*

### 1. Pengertian Pembiayaan

Pengertian pembiayaan (pada bank syariah) menurut undang-undang No. 10/1998 tentang perbankan: pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[1]

Kasmir mendefinisikan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.[2]

Menurut Muhammad pembiayaan secara luas berarti finansial atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Sedangkan, dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan. Namun, dalam perbankan pembiayaan dikaitkan dengan bisnis di mana pembiayaan merupakan pendanaan baik aktif maupun

[1] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
[2] Kasmir, *Manajemen Perbankan* ..., 92.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pasif yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan kepada nasabah dan bisnis merupakan aktivitas berupa jasa, perdagangan dan industri guna memaksimalkan nilai keuntungan. [3]

Dalam perbankan syariah sebenarnya penggunaan kata pinjam meminjam kurang tepat digunakan disebabkan dua hal : Pertama, pinjaman merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam. Kedua, pinjam meminjam adalah akad komersial yang artinya bila seseorang meminjam sesuatu ia tidak boleh diisyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjamannya, karena setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, sedangkan para ulama' sepakat bahwa riba itu haram. Oleh karena itu dalam perbankan syariah, pinjaman tidak disebut kredit akan tetapi disebut pembiayaan.[4]

## 2. Fungsi Pembiayaan

Fungsi pembiayaan menurut Muhammad adalah sebagai berikut:[5]

1. Memperoleh profit yang optimal.
2. Menyediakan aktiva cair dan kas yang memadai.
3. Menyimpan cadangan.

---

[3] Muhammad, *Lembaga-Lembaga Keuangan ...*, 260.
[4] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek,* (Jakarta: Penerbit Gema Insani, 2002), 170.
[5] Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah,* (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), 263.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

4. Mengelola kegiatan-kegiatan lembaga ekonomi dan kebijakan yang pantas bagi seseorang yang bertindak sebagai pemelihara dana-dana orang lain.
5. Memenuhi kebutuhan masyarakat akan pembiayaan.

Dari fungsi pembiayaan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa pembiayaan memiliki berbagai macam fungsi selain untuk memperoleh laba yang optimal, bank juga menyediakan aktiva cair dan kas yang memadai untuk keperluan bank itu sendiri atau untuk kepentingan nasabah yang bisa diambil kapan saja. Fungsi lainnya yaitu untuk menyimpan cadangan yang maksudnya adalah dana yang diberikan kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan oleh bank harus mengembalikannya sesuai dengan perjanjian. Apabila dana yang diperoleh dari pihak ketiga tidak disalurkan lagi maka dana tersebut akan mengendap dan tidak dapat menghasilkan apa-apa, sehingga akan timbul kelebihan dana di bank dan bank tidak dapat memberikan imbalan kepada nasabah yang telah menyimpan dananya.

### 3. Pengertian *Murābaḥah*

Secara bahasa *murābaḥah* mempunyai pengertian saling menguntungkan dapat dipahami bahwa keuntungan itu dimiliki oleh kedua pihak yaitu pihak pertama yang meminta pembelian dan pihak kedua yang membelikan. Keuntungan pihak pertama adalah terpenuhi kebutuhannya dan keuntungan pihak kedua adalah tambahan harga

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

pokok (selisih harga pokok dengan harga jual) yang didapat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Pengertian *murābaḥah* menurut istilah banyak didefinisikan oleh beberapa para ahli, tetapi semua definisi tersebut mempunyai satu pemahamam yang sama. Menurut Kasmir, *bay' al-murābaḥah* merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkan.[6]

Wahbah az-Zuhaili mendefinisikan *murābaḥah* yaitu menjual barang dengan harga yang jelas sehingga boleh dipraktikkan dalam transaksi jual beli. Contohnya, "aku menjual barang ini dengan harga seratus sepuluh." Dengan begitu, keuntungan yang diambilnya jelas. Ini tak jauh beda dengan mengatakan, "berilah aku keuntungan sepuluh dirham".[7]

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, *bay' al-murābaḥah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.[8] Ibnu Qudamah sebagaimana dikutip oleh Muhammad mendefinisikan *murābaḥah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati.[9]

---

[6] Kasmir, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan,* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), 19.
[7] Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*, Terjemahan. Jilid 5. (Damaskus: Dar al-Fikr, 2004), 358.
[8] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah ...,* 101.
[9] Muhammad, *Sistem Dan Prosedur Operasional Bank Syariah,* (Yogyakarta: UII Pres, 2005), 24.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan menurut Irma Devita Purnamasari, *murābaḥah* adalah skema pembiayaan dengan menggunakan metode transaksi jual beli biasa. Dalam skema *murābaḥah,* bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.[10]

Secara sederhana *murābaḥah* adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.[11] *Murābaḥah* atau dalam bahasa Inggris sering disebut *cost plus sales* esensinya adalah akad jual beli dimana penjual dan pembeli menyepakati untuk harga barang atau jasa yang terdiri dari harga pokok dari penjual ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati [12].

Dari beberapa pengertian *murābaḥah* di atas dapat disimpulkan bahwa *murābaḥah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan *(margin)* yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena dalam definisi adanya "keuntungan yang disepakati", karakteristik *murābaḥah* adalah penjual harus memberi penjelasan kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut dan dijadikan sebagai harga jual.

---

[10] Irma Devita Purnamasari, *Akad-akad Syariah,* (Bandung: Kaifa, 2011), 38.
[11] Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008 ), 113.
[12] Muhaimin Iqbal, *Dinar Solution* (Jakarta: Gema Insani, 2008), 88.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

### 4. Landasan Hukum *Murābaḥah*

Sebagai salah satu bentuk jual beli, maka landasan yang menjadi dasar *murābaḥah* sama dengan landasan jual beli pada umumnya, baik berupa ayat, hadis, maupun ijma'.

*Murābaḥah* merupakan suatu akad yang dibolehkan secara *syar'i*, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan sahabat, tabi'in serta para ulama dari berbagai madzhab. Salah satu landasan hukum akad *Murābaḥah* ini ada di dalam al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi :

ٱلَّذِينَ يَأْكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ ٱلَّذِى يَتَخَبَّطُهُ
ٱلشَّيْطَٰنُ مِنَ ٱلْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلْبَيْعُ مِثْلُ ٱلرِّبَوٰاْ ۗ وَأَحَلَّ ٱللَّهُ
ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْ ۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُۥٓ
إِلَى ٱللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصْحَٰبُ ٱلنَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَٰلِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

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. [13]

[13] Departemen Agama RI., al-Qur'an..., 47.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sedangkan landasan *Hadis* yang menjadi dasar *murābaḥah* adalah:

ان النبي صلى الله عليه و اليه وسلم قال:ثلاث فيهن البركة : البيع الى اجل, والمقارضة, وخلط البر بالشعير للبيت لا للبيع. (رواه ابن ماجه )

"*Raṣulullah SAW* bersabda: Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh atau tidak secara tunai, *muqaradlah (muḍārabah)* dan mencampur gandum dengan gandum untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual" (HR. Ibnu Majah).[14]

Dari keterangan diatas bahwasannya dalil-dalil mengenai *murābaḥah* adalah dalil-dalil *naṣ*, meskipun dalam dalil-dalil tersebut tidak disebutkan secara jelas mengenai keabsahan *murābaḥah*. Akan tetapi menunjukkan tentang jual beli yang dibenarkan oleh al-Qur'an maupun *hadis* karena *murābaḥah* sama juga dengan jual beli secara angsuran.

5. Rukun *Murābaḥah*

Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi (*necessary condition*). *Murābaḥah* salah satu bentuk jual beli yang memiliki rukun yang harus dipenuhi, sehingga *murābaḥah* dapat dikatakan sah menurut syariat Islam. Adapun rukun dari *murābaḥah* adalah sebagai berikut: [15]

a. *Bā'i* (Penjual)

[14] Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*..., 768.
[15] Dumairi Nor et al., *Ekonomi Syariah Versi Salaf* (Sidogiri: Pustaka sidogiri, 2007), 41.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*Bā'i* merupakan *supplier*, dalam hal ini adalah pihak yang mempunyai barang yang dijadikan dalam transaksi jual beli.

b. *Musytarī' awal* (Pembeli Pertama)

*Musytarī' awal* adalah pihak lembaga keuangan yang akan melaksanakan transaksi jual beli dengan pembeli kedua (anggota).

c. *Musytarī' ṡānī* (Pembeli Kedua)

*Musytarī' ṡāni* merupakan pihak yang memerlukan barang dan sebagai pihak yang akan menjadi pembeli dari pembeli pertama.

d. *Ma'qūd 'alaih* (Objek Jual Beli)

*Ma'qūd 'alaih* merupakan barang yang dibutuhkan oleh pembeli kedua dan barang yang akan dijadikan obyek dalam transaksi jual beli.

e. *Ṣigat Ijab Qabūl* (Ucapan Serah Terima)

*Ṣigat Ijab Qabūl* merupakan perkataan serah terima dari penjual dan pembeli dalam hal ini pihak Koperasi dan anggota.

### *6.* Syarat *murābaḥah*

Selain rukun, faktor yang harus ada supaya akad menjadi sah (lengkap) adalah syarat, yaitu sesuatu yang keberadaannya melengkapi rukun (*sufficient condition*). Contohnya adalah pelaku transaksi haruslah orang yang cakap hukum (*mukalaf*) menurut mazhab Hanafi, bila rukun sudah terpenuhi tapi syarat tidak terpenuhi maka rukun menjadi tidak lengkap sehingga transaksi tersebut menjadi *fasid* (rusak).

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Adapun syarat-syarat jual beli sebagai berikut: [16]

a. Penjual dan Pembeli

1) Berakal;

2) Dengan kehendak sendiri;

3) Keadaan tidak *mubadzir* (pemboros);

4) Baliq

b. Uang dan Benda yang dibeli (obyek yang diperjualbelikan)

1) Suci;

2) Ada manfaat;

3) Keadaan barang tersebut dapat di serahkan;

4) Keadaan barang tersebut kepunyaan penjual atau kepunyaan yang diwakilkan;

5) Barang tersebut diketahui antara si penjual dan pembeli dengan terang dzat, bentuk, kadar (ukuran) dan sifat-sifatnya sehingga tidak terjadi keadaan yang mengecewakan.

c. *Ijab Qabūl*

1) Jangan ada yang memisahkan, janganlah pembeli diam saja setelah penjual menyatakan ijabnya begitu pula sebaliknya;

2) Jangan diselingi dengan kata-kata lain antara *ijab* dan *qabūl*;

3) Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda-benda tertentu seperti seseorang dilarang menjual hambanya yang beragama Islam kepada pembeli yang beragama

[16] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh ...,* 47.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tidak Islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang mu'min memberi jalan kepada orang kafir untuk merendahkan mu'minin.[17]

Selain syarat diatas ada beberpa syarat yang secara khusus mengatur *murābaḥah*, seperti yang dikemukakan oleh Syafi'i Antonio yaitu: [18]

a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada anggota;

b) Kontrak yang pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;

c) Kontrak harus bebas dari riba;

d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;

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

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan:

(1) Melanjutkan pembelian seperti adanya;

(2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual;

(3) Membatalkan kontrak.

[17] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2002), 71.
[18] Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...,* 102.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Ketentuan tentang membatalkan kontrak ini secara *fiqh* telah diatur dalam bab *khiyar*, yakni hak untuk memilih bagi pembeli untuk melanjutkan atau membatalkan jual beli karena adanya unsur kecacatan.

Dalam hal keuntungan ulama fiqih menetapkan beberapa syarat mengenai jual-beli *murābaḥah*. Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa di dalam *bai' al-murābaḥah* itu disyaratkan beberapa hal, yaitu[19] :

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

   Dalam jual-beli *murābaḥah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok/ harga asal karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual-beli. Syarat ini juga diperuntukkan untuk jual-beli *tawliyah, isyrak* dan *wadhi'ah*. Hal iu karena transaksi-transaksi tersebut sama-sama tergantung pada modal pertama.

2. Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual

   Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh si pembeli. Karena margin keuntungan termasuk bagian dari harga barang, sedangkan mengetahui harga barang merupakan syarat sah jual-beli.

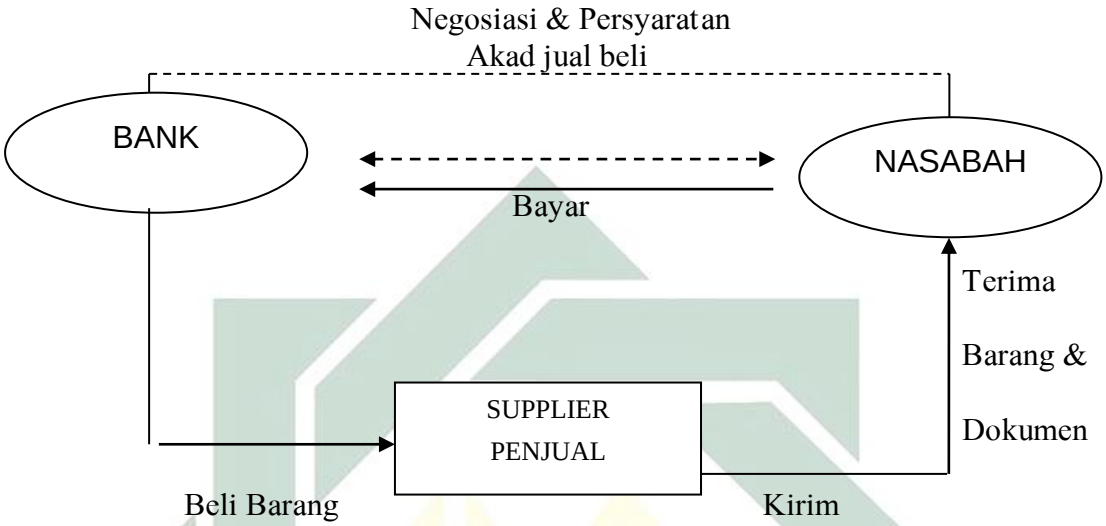
3. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang yang memiliki varian serupa.

Pada dasarnya semua rukun dan syarat *murābaḥah* diatas dapat terealisasikan, jika barang atau produk telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negoisasi dan kontrak.

[19] Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam* ..., 359.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jual beli secara *murābahah* dapat digambarkan sebagaimana berikut ini:




**Gambar 2.1**
**Skema Pembiayaan *Murābahah*** [20]

Keterangan :

1. Adanya kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah untuk melakukan perjanjian atau negosiasi dan persyaratan
2. Setelah ada negosiasi kemudian melakukan perjanjian berupa akad jual beli antara kedua belah pihak.
3. Dari pihak Bank mulai melakukan aktivitas berupa pembelian barang kepada penjual untuk nasabah atas nama bank.
4. Atas nama bank penjual mengirim barang kepada nasabah yang telah ditunjukkan oleh bank.
5. Nasabah menerima barang dan dokumen perjanjian dari penjual atas nama bank.

[20] Syafi"I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ...*, 103.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

7. *Murābaḥah* dalam Fatwa DSN MUI

*Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000* tentang *Murābaḥah*.

Menimbang, Memperhatikan: Memutuskan, Menetapkan: Fatwa tentang *Murābaḥah.*

Pertama: Ketentuan Umum *Murābaḥah* dalam Bank Syariah: [21]

a. Pelaksanaan akad *murābaḥah* yang bebas riba.
b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah.
c. Bank membeli barang secara sah dan bebas riba.
d. Bank menyampaikan segala hal terkait pembelian pertama.
e. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberiahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
f. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu yangb telah disepakati.
g. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
h. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah unuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābaḥah* antara bank dengan

[21] Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 246.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

nasabah harus dilakukan setelah barang yang diperjualbelikan secara prinsip, menjadi milik bank.

Berdasarkan dalil dan batasan umum yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa *murābaḥah* dapat dilaksanakan oleh bank syariah sebagai salah satu bentuk pembiayaan selama tidak melanggar ketentuan syariah.

Kedua: Ketentuan *Murābaḥah* kepada Nasabah: [22]

a. Nasabah mengajukan permohonan pembelian barang kepada bank.
b. Bank mempelajari permohonan nasabah. Apabila diterima, maka bank membeli barang/ aset sesuai spesifikasi pesanan nasabah secara sah dari pedagang.
c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian 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 bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

[22] Ibid., 247.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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 alternatif dari uang muka, maka

- Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga;
- Jika nasabah membeli, uang muka menjadi milik bank maksiamal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Sebagai salah satu produk bank syariah, *murābaḥah* tidak dapat dilepaskan dari posisi bank sebagai lembaga pembiayaan, di mana mayoritas bahkan keseluruhan transaksi *murābaḥah* bank syariah dilakukan karena nasabah bermaksud membeli barang yang diinginkannya secara angsur.

Selain itu, sebagai lembaga keuangan dan bukan lembaga dagang, maka bank syariah tidak memiliki persediaan barang. Hal ini menimbulkan konsekuensi logis, yaitu bahwa bank hanya akan mengadakan suatu barang apabila terjadi permintaan dengan bekerja sama dengan para suplier barang yang diinginkan nasabah.

Ketiga: Jaminan dalam *Murābaḥah* :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

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

Keempat: Utang dalam *Murābaḥah:*

a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murābaḥah* tidak ada kaiannya 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 aau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murābaḥah:*

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

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Keenam: Bangkrut dalam *Murābaḥah:*

a. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.[23]

## B. Penentuan *Margin*

### 1. Pengertian *Margin*

*Margin* atau keuntungan merupakan nilai yang diperoleh oleh bank dalam melaksanakan kegiatan operasinya. *Margin* dalam perbankan diperoleh atas transaksi jual beli, yaitu transaksi *murābaḥah*.

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.[24] Sedangkan Ahmad Gozali mendefinisikan pengertian *Margin* yaitu selisih antara harga beli dan harga jual yang merupakan keuntungan kotor dalam transaksi jual beli barang, *margin* tidak sama dengan bunga karena *margin* harus sudah ditentukan pada awal perjanjian dan tidak dapat berubah ditengah jalan.[25]

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa *margin* merupakan keuntungan yang diperoleh dari hasil kegiatan jual beli yang

---

[23] Ibid., 248.
[24] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam...,* 279-280.
[25] Ahmad Gozali, *Serba-Serbi Kredit Syariah; Jangan Ada Bunga Di Antara Kita* (Jakarta: Elex Media Komputindo, 2005), 280.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

besarnya telah ditentukan pada awal akad sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. *Margin* berbeda dengan bunga karena *margin* tidak mengikuti fluktuasi tingkat suku bunga, melainkan tarifnya sudah ditentukan sesuai dengan keputusan direksi yang dirumuskan dalam rapat ALCO.

2. **Referensi *Margin* Keuntungan**

Yang dimaksud dengan Refensi *Margin* Keuntungan adalah *margin* keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:[26]

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

   Adalah tingkat *margin* keuntungan rata-rata beberapa perbankan syariah, atau tingkat *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)*

   Adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak

[26]Adiwarman A. Karim, *Bank Islam...,* 280-281.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga konvensional tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung terdekat.

3. *Expective Competitive of Investor (ECRI)*

   Adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4. *Acquiring Cost*

   Adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

5. *Overhead Cost*

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

**3. Persyaratan untuk Perhitungan *Margin* Keuntungan**

*Margin* keuntungan = f (*plafond*) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang di bawah ini tersedia :[27]

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). Tanggal jatuh tempo tagihan merupakan

[27] *Ibid.,* 282-289.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan dari *margin* keuntungan.

4. **Penentuan Angsuran Pokok**

Penentuan angsuran pokok dilakukan dengan cara sebagai berikut:[28]

a. Pembiayaan Berjangka Waktu di bawah Satu Tahun

Pembiayaan pokok pembiayaan dengan jangka waktu kurang dari satu tahun dapat dilakukan pada saat jatuh tempo.

b. Pembiayaan Berjangka Waktu di atas Satu Tahun

Pembayaran pokok pembiayaan dengan jangka waktu lebih dari satu tahun wajib diangsur secara proporsional selama jangka waktu pembiayaan. Yang dimaksud dengan proposional adalah pembayaran angsuran sesuai dengan arus kas (net cash inflow) dari usaha nasabah.

Sebagai kelengkapan dari komposisi jangka waktu, manajemen *margin* yang efektif memerlukan koordinasi dengan struktur tingkat bunga. Struktur tingkat bunga merujuk kepada sensitifitas tingkat bunga pada aset dan *liabilitas*. Kenyataannya struktur tingkat bunga dan struktur jangka waktu berinteraksi untuk menentukan aspek-aspek kritis dari keuntungan bagi bank.[29]

---

[28] *Ibid.,* 289-290.
[29] Zinul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah* (Jakarta : Azkia Publisher, 2009), 150.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

5. **Kebijakan dalam Penentuan Profit *Margin* dan Nisbah bagi hasil**

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan *margin* dan bagi hasil antara lain:[30]

1. Komposisi pendanaan

   Bagi bank syariah yang pendanaannya sebagaian besar diperoleh dari dana giro dan tabungan, yang notabene nisbah nasabah tidak setinggi pada deposan (apalagi bonus untuk giro cukup rendah karena diserahkan sepenuhnya pada kebijakan bank syariah yang bersangkutan), maka penentuan keuntungan (*margin* atau bagi hasil bank) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar berasal dari deposito.

2. Tingkat persaingan

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

3. Resiko pembiayaan

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

4. Tingkat keuntungan yang diharapkan bank

[30] Muhamad, Manajemen Dana Bank Syariah (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada,2014), 316-318.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara kondisional, hal ini (*spread bank*) terkait dengan masalah keadaaan perekonomian pada umumnya dan juga resiko atas suatu sektor pembiayaan, atau pembiayaan terhadap debitur dimaksud. Namun demikian, apa pun kondisinya serta siapa pun debiturnya, bank dalam operasionalnya, setiap tahun tentu telah menentukan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya *margin* ataupun nisbah bagi hasil untuk bank.

**6. Komponen dalam menentukan suku bunga kredit**

Adapun Komponen dalam menentukan suku bunga kredit antara lain:[31]

1. *Cost of Fund*

*Cost of Fund* atau total biaya dana merupakan biaya untuk memperoleh simpanan setelah ditambah dengan cadangan wajib *(reserve requirement)* yang ditetapkan pemerintah. Biaya dana tergantung dari seberapa besar bunga yang ditetapkan untuk memperoleh dana melalui produk simpanan. Semakin besar/mahal bunga yang dibebankan, maka semakin tinggi pula biaya dananya.

2. *Overhead Cost*

Merupakan biaya operasional yang harus ditanggung oleh bank untuk melakukan setiap kegiatannya. Biaya operasional untuk sarana

[31] Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Baru*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 157-158.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dan prasarana ini dapat berupa manusia maupun alat. Biaya ini terdiri dari biaya admistrasi, biaya gaji pegawai, biaya pemeliharaan, dan biaya-biaya lainnya.

3. *Risk Allowance*

Merupakan cadangan terhadap macetnya kredit yang diberikan, karena setiap kredit yang diberikan pasti mengandung suatu resiko tidak berbayar. Resiko ini dapat timbul baik disengaja maupun tidak disengaja maupun tidak disengaja. Oleh karena itu, pihak bank perlu mencadangkannya sebagai sikap bersiaga menghadapinya.

4. *Spread Margin*

Bank sebagai lembaga keuangan baik yang konvensional maupun yang syariah tentunya mempertimbangkan laba yang diinginkan atau *spread margin* dengan seksama karena besarnya laba yang diinginkan ini akan mempengaruhi besarnya bunga kredit. Dalam hal ini biasanya bank di samping melihat tingkat bunga bank lain sebagai kompetitornya, ia juga melihat sektor-sektor yang dibiayai, misalnya jika proyek pemerintah untuk pengusaha kecil, maka labanya pun berbeda dengan yang komersial.

5. Pajak

Yaitu pajak yang dibebankan pemerintah kepada bank yang memberikan fasilitas kredit kepada nasabahnya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

**7. Metode Penentuan Profit Margin Pembiayaan**

Metode-metode penentuan *margin* menurut Muhammad adalah sebagai berikut:[32]

*1) Mark-up Pricing*

*Mark-uppricing* adalah penentuan tingkat harga dengan me-*markup* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

*2)* Target-*return Pricing*

Target-*return pricing* adalah penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarna modal yang diinvestasikan. Dalam bahasan keuangan dikenal dengan *return on investment* (ROI). Dalam hal ini, perusahaan akan menentukan berapa *return* yang akan diharapkan atas modal yang telah diinvestasikan.

*3) Received-velue Pricing*

*Received-velue pricing* adalah 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.

*4) Value Pricing*

[32] Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press Yogyakara ,2004), 116.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*Value pricing* adalah kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi. Dengan ungkapan *ono rego ono rupo*, artinya barang yang baik pasti harganya mahal.

**8. 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 :[33]

a. Metode *Margin* Keuntungan Menurun (Sliding)

*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.

b. Metode *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.

c. Metode *Margin* Keuntungan Flat

*Margin* Keuntungan Flat adalah perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap

[33] Adiwarman A.Karim, *Bank Islam...,* 281-282.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

dari satu periode ke periode lainnya, walaupun debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

d. Metode *Margin* Keuntungan Anuitas

*Margin* Keuntungan Anuitas adalah *margin* keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara Anuitas. Perhitungan Anuitas 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.

Dalam praktik perbankan, biasanya *margin* dihitung dengan menggunakan metode anuitas, makin lama jangka waktu pembiayaan, maka makin besar *margin* yang dikenakan pada nasabah. Dalam diskusi ekonomi syariah, pembolehan konsep tersebut dikarenakan konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar perhitungan *margin*. Setelah *margin* ditentukan, nilai *margin* tersebut tetap dan tidak berubah kendati terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah. Hal ini juga disebutkan dalam PSAk 102 bahwa akad memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murābaḥah* dilakukan. Namun, jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga yang digunakan (PSAK 102 paragraf 9). [34]

[34] Rizal Yaya, *Akutansi Perbankan Syariah Teori dan praktik kontemporer* (Jakarta: Salemba Empat, 2014), 165.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id