

sedangkan penelitian terdahulu faktor yang diteliti adalah biaya *overhead*, volume pembiayaan *murabahah*, *profit target* dan bagi hasil dana pihak ketiga.

Selain itu juga diambil dari penelitian yang dilakukan oleh Nurul Za'imatun Nisa' yang berjudul *Analisis Penetapan Profit Margin Pada Produk Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Pada KJKS BMT Usaha Artha Sejahtera Pamotan Kabupaten Rembang)* dan penelitian dari Iwan Rustiawan, yang berjudul *Pelaksanaan Penetapan Profit Margin pada Produk Pembiayaan Murabahah di Bank BTPN Syariah Unit Bisnis Wisma Cikampek*

Dari penelitian terdahulu, penulis tidak menemukan penelitian dengan judul yang sama seperti judul penelitian penulis. Namun penulis mengangkat beberapa penelitian sebagai referensi dalam memperkaya bahan kajian pada penelitian penulis. Berikut merupakan penelitian terdahulu berupa tabel beberapa jurnal dan Tesis terkait dengan penelitian yang dilakukan penulis.

Untuk lebih Jelasnya bisa dilihat tabel dibawah ini :

	<i>(Studi Kasus Pada KJKS BMT Usaha Artha Sejahtera Pamotan Kabupaten Rembang)</i>			<i>Kabupaten Rembang</i> 3. Tanpa Klasifikasi 4. Pengaruh	SK 4. Dominasi Pengaruh
Iwan Rustiawan, 2013	<i>Pelaksanaan Penetapan Profit Margin pada Produk Pembiayaan Murabahah di Bank BTPN Syariah Unit Bisnis Wisma Cikampek</i>	<i>Penetapan Profit Margin pada Produk Pembiayaan Murabahah</i>	1. Metodologi Penelitian 2. Objek 3. Klasifikasi Agunan 4. Faktor 5. Sudut Pandang	1. Kuantitatif 2. <i>Bank BTPN Syariah Unit Bisnis Wisma Cikampek</i> 3. Tanpa Klasifikasi 4. Pengaruh 5. Hukum Fiqih Muamalah	1. Kualitatif (Studi Kasus) 2. BPRS Madinah Lamongan 3. Klasifikasi Umum dan SK 4. Dominasi Pengaruh 5. Operasional

murābahah yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *murābahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

- 3) Pembayaran *murābahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *murābahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda.
- 4) Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan; atau melunasi piutang *murābahah* sebelum jatuh tempo.
- 5) Harga yang disepakati dalam *murābahah* adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat 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.
- 6) Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murābahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.
- 7) Bank dapat meminta kepada nasabah *urbun* sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak

bersepakat. *Urbun* menjadi bagian pelunasan piutang *murābahah* apabila *murābahah* jadi dilaksanakan. Tetapi apabila *murābahah* batal, *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian bank maka bank dapat meminta tambahan dari nasabah.

- 8) Apabila nasabah tidak dapat memenuhi piutang *murābahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Denda diterapkan bagi nasabah mampu yang menunda pembayaran. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat nasabah lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*).
- 9) Transaksi *murābahah* memiliki beberapa manfaat dan resiko yang harus diantisipasi sesuai dengan sifat bisnisnya (*tijarah*). Salah satu manfaatnya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem pembiayaan *murābahah* sangatlah sederhana, di mana hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

d. Penetapan Margin Keuntungan Bank Syariah

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 *murābahah, ijarah, salam dan istishna'*. Referensi *margin* keuntungan pada bank syari'ah adalah *margin* keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syari'ah.

Asset/ Liability Management Committee (ALCO). Organisasi dari fungsi ALCO di bank yang kecil dapat terdiri dari Direktur Utama dan beberapa manajer kunci yang aktif dalam keputusan-keputusan kredit, investasi dan pasar uang. Di dalam bank yang lebih besar, ALCO dapat terdiri dari para manajer pos-pos utama dari neraca, Direktur Utama, Kepala Bagian Keuangan dan Akunting, Kepala Divisi Kredit, Manajer Investasi, Kepala Bagian Deposit dan fungsi *liabilitas*, ekonom dan supervisi kebijakan kredit. Tanggung jawab ALCO biasanya meliputi pemberian arahan umum mengenai penguasaan dan pengalokasian dana-dana untuk memaksimalkan pendapatan, dan memastikan permintaan dan sumber dana.

Dengan demikian ALCO mempunyai akses kepada *liabilitas* dan strategi *pricing* atas pinjaman, membangun praktek penguasaan dana-dana dan pilihan untuk pengalokasian pinjaman, memantau

Agunan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan appraisal guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijaminkan. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta Agunan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta Agunan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku. Barang Agunan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu :

- a) tangible (berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan dll
- b) Intangible (tidak berwujud) seperti hak paten, Franchise, merk dagang, Hak cipta dll
- c) Surat-surat berharga.

Adapun dasar penilaian sebuah Agunan di dasarkan atas beberapa hal yaitu :

- 1) Nilai pasar (Market Value) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak diama kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan

- 2) Nilai baru (reproduction) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- 3) Nilai Wajar (Depreciated Replacement cost) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional
- 4) Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik
- 5) Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- 6) Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Dasar hukum pengikatan ini adalah kitab undang-Undang Hukum perdata pasal 11162.

Pengikatan / Hipotik akibat perikatan pokok dapat berakir apabila, *Pertama* karena pembayaran, *Kedua* penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan, *Ketiga* pembaruan hutang, *Keempat* penjumlahan hutang atau kompensasi, *Kelima* pencampuran hutang, *Keenam* pembebasan hutang, *Ketujuh* musnahnya barang yang terhutang, *Kedelapan* pembatalan, *Kesembilan* berlakunya suatu syarat batal, *Kesepuluh* lewat batas waktu.

Hapusnya Hipotik akibat perikatan pokok dilakukan oleh kantor pertanahan atas permintaan debitur yang biasa disebut dengan Roya. Selain itu Hipotik dapat berakir bila penetapan hakim dan pelepasan hipotik oleh si penghutang.

Sedangkan hak tanggungan adalah Agunan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan memberikan hak preference pada pemegang terhadap krediturnya yang lain yaitu diutamakan dalam pengembalian hutangnya dari penjualan barang harta Agunan yang dilelang. Dasar

hukum pengikatan ini adalah UU no 4 tahun 1996 tanggal 9 april 1996 mengenai hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan sesuai dengan pasal 18 Undang-undang hak tanggungan yaitu :

- 1) hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
- 2) Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- 3) Pembersihan Hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri
- 4) Hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.

Pengikatan yang lain adalah fiducia. Yang dimaksud fiducia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda. Hal ini sesuai dengan Undang-undang No.42 tahun 1999. Pemasangan fiducia hanya bisa dilakukan oleh pemilik barang bergerak yang dijadikan Agunan yang dilakukan dihadapan notaris. Apabila dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat barang Agunan. Akta fiducia didaftarkan di kantor kanwil kehakiman setempat dan dapat digunakan untuk mengajukan permohonan eksekusi. fiducia ada beberapa unsur antara lain :

- 1) Hak Agunan
- 2) Benda bergerak

