

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Deskripsi Pustaka

1. Murabahah

a. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Jual beli terjadi karena manusia tidak akan mampu memenuhi kebutuhannya sendiri. Salah satu bentuk akad jual beli yaitu murabahah. Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Jual beli juga diartikan sebagai pertukaran harta atas dasar saling rela.

Secara bahasa *murabahah* diambil dari kata *rabiha-yarbahu-ribhan-warabahan* yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Sedang kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (*profit*). Murabahah berasal dari *mashdar* yang berarti “keuntungan, laba, atau faedah”.

Secara istilah, *murabahah* ini banyak didefinisikan oleh para fuqaha. Jual beli *murabahah* adalah jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan. Definisi ini adalah definisi yang disepakati oleh para ahli fiqih.¹

Menurut para ahli hukum Islam mendefinisikan *bai' al murabahah* sebagai berikut :

1. Abd ar-Rahman al-Jaziri mendefinisikan murabahah sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu.

¹ Yadi Janwari, Fikih Lembaga Keuangan Syariah (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 14

2. Wahbah az-Zuhaili mengartikan *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama (pokok) beserta tambahan keuntungan.
3. Ibn Rusyd – filosof dan ahli hukum Maliki mendefinisikannya sebagai jual beli barang dengan harga beli beserta tambahan yang diketahui oleh penjual dan pembeli.
4. Ibn Qudamah menyatakan bahwa *murabahah* adalah menjual dengan harga beli ditambah dengan keuntungan yang disepakati.²

Secara luas, jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran harta atas dasar saling rela. Pertukaran dapat dilakukan antara barang dengan barang yang biasa disebut barter, uang dengan barang, dan uang dengan uang misalnya pertukaran mata uang rupiah dengan yen. Pertukaran uang dengan barang yang biasa kita kenal dengan jual beli dapat dilakukan secara tunai atau dengan cara pembelian tangguh. Pertukaran barang dengan barang tersebut terlebih dahulu harus memperhatikan apakah barang tersebut merupakan barang ribawi (secara kasat mata tidak dapat dibedakan) atau bukan. Untuk pertukaran barang ribawi seperti emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, kurma dengan kurma maka penukarannya harus dari tangan ke tangan atau tunai, karena kelebihanannya adalah riba.³

Dari uraian diatas, maka dapat dipahami bahwa *murabahah* adalah jual beli barang dengan alat tukar disertai tambahan yang telah ditentukan. Dalam *murabahah* ini ada dua pihak yang terlibat, yakni penjual dan pembeli. Disamping itu, dalam *murabahah* harus ada kejelasan tentang harga awal

² Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 14

³ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2015), 174

dan harga jual yang disampaikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli.

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pembeli dengan keuntungan yang diharapkan sesuai perjanjian. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan harga beli dan harga jual disebut margin keuntungan.⁴ Hal yang membedakan murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual bisa melakukan tawar menawar atas besaran margin keuntungan sehingga diperoleh kesepakatan.

b. Sumber Hukum Akad Murabahah

1. Al Quran

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesama dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...” (QS 4:29)⁵*

⁴ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, Edisi Pertama, 2011), 138

⁵ Alquran, An Nisa' ayat 29, *Al-Quran Terjemahan Bahasa Indonesia Juz 1-30* (Kudus: Menara Kudus, 2006), 83

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*.” (QS 2:275)⁶

Ayat ini menunjukkan dibolehkannya transaksi jual beli dan murabahah adalah salah satu bentuk jual beli.

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ..

Artinya : “Tidak ada dosa bagimu mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Rabbmu...” (QS. 2: 198)⁷

Berdasarkan ayat diatas, murabahah merupakan upaya mencari rezeki melalui jual beli.

2. Al Hadits

1. “Nabi bersabda : ‘ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)⁸
2. Dari Abu Saad Al Khudri bahwa Rasulullah bersabda : ”Sesungguhnya jual beli harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al Baihaqi, Ibnu Majjah, dan shahih menurut Ibnu Hibban)
3. “pedagang yang jujur dan terpercaya, maka dia bersama Nabi, orang-orang

⁶ Alquran, Al Baqarah ayat 275, Al-Quran Terjemahan Bahasa Indonesia Juz 1-30 (Kudus: Menara Kudus, 2006), 47

⁷ Alquran, Al Baqarah ayat 198, Al-Quran Terjemahan Bahasa Indonesia Juz 1-30 (Kudus: Menara Kudus, 2006), 31

⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04 /DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

*yang jujur dan para syuhada.” (HR Tirmidzi).*⁹

3. Kaidah Fikih

1. *“Pada dasarnya segala bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”* (al-Asybah wa al-Nazha’ir fi Qowa’id wa furu’ Fiqh al-Syafi’iyah, Jalal al-Din Abd al-Rahman Ibnu Abi Bakr al-Suyuthi, Beirut : Dar al-Kitab al-‘Arabi, 1987, hlm.133
2. *“jika sebuah kewajiban tidak terlaksana kecuali dengan sesuatu, maka sesuatu itu wajib pula hukumnya.”* (Irsyad al Fuhul, Muhammad Ibn Ali Ahmad al-Syaukani, Beirut: Dar al-Fikr, 1992, juz 1, hlm.411)¹⁰

c. Rukun Murabahah dan Syarat Murabahah

1. Rukun Murabahah
 - a. Bai’u (penjual)
 - b. Musytari (pembeli)
 - c. Mabi’ (barang yang diperjualbelikan)
 - d. Tsaman (harga barang)
 - e. Ijab Qabul (pernyataan persetujuan kedua belah pihak)

Masing-masing rukun diatas harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Pihak yang berakad harus cakap hukum, tidak dalam keadaan terpaksa atau dibawah tekanan atau ancaman
2. Objek yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan atau dilarang, memberikan manfaat atau sesuatu yang bermanfaat, penyerahan objek murabahah dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, barang

⁹ Veithzal Rivai dan Andi Buchari, *Islamic Economics* (Jakarta: PT Bumi Aksara), 146

¹⁰ Fatwa Dewan Syariah Nasional No.84 /DSN-MUI/X11/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al- Tamwil Bi Al-Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah

merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.

3. Akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara ijab dan qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.¹¹

2. Syarat Murabahah

Menurut Wahbah Zuhayli, dalam murabahah ditetapkan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Mengetahui harga pokok
Pembeli harus mengetahui harga pokok, karena itu merupakan syarat sah dalam jual beli murabahah.
- b. Mengetahui keuntungan
Pembeli juga harus mengetahui keuntungan yang diinginkan oleh penjual
- c. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual yang pertama atau setelahnya. Oleh karena itu, harga pokok biasanya ditentukan oleh nilai, seperti nilai mata uang.
- d. Kontrak murabahah harus bebas dari riba. Jika dalam transaksi tersebut terdapat unsur riba, maka keuntungan yang didapat tergolong riba.
- e. Kontrak jual beli pertama harus sah secara syara'. Jika kontrak pertama batal atau tidak sah, maka murabahah tidak dapat dilaksanakan.¹²

¹¹ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 16

¹² Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), 16

d. Jenis-jenis Murabahah

Dalam praktiknya pembiayaan murabahah terbagi menjadi tiga jenis, sesuai dengan peruntukannya :

1. Murabahah Modal Kerja (MMK)

Murabahah ini diperuntukkan untuk pembelian barang yang akan digunakan untuk modal kerja. Modal kerja adalah jenis pembiayaan yang dibutuhkan perusahaan untuk operasional sehari-hari. Penerapan murabahah modal kerja harus hati-hati, terutama bila objek yang akan diperjualbelikan terdiri dari beberapa jenis sehingga mengkhawatirkan akan mengalami kesulitan dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.

2. Murabahah Investasi

Murabahah ini adalah pembiayaan jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal guna keperluan perluasan, rehabilitasi atau pembuatan proyek baru.

3. Murabahah konsumsi

Pembiayaan ini untuk perorangan dengan tujuan nonbisnis, seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah, dan alat rumah tangga lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berwujud objek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.¹³

Selain jenis murabahah diatas, ada jenis akad murabahah lainnya, yaitu :

1. Murabahah dengan pesanan

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang

¹³ Mulya E Siregar dan Ahmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 22

dipesanannya. Kalau bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah yang telah dibeli oleh penjual dalam murabahah pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

2. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah ini bersifat tidak mengikat. Penjual dan pembeli melakukan akad murabahah. Setelah akad disetujui kemudian penjual menyerahkan barang kepada pembeli. Setelah barang diterima kemudian pembeli membayar barang sesuai harga kesepakatan.¹⁴

e. Praktik Murabahah dalam Lembaga Keuangan Syariah

Umumnya murabahah diadopsi untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para anggota guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki cukup uang untuk membayar. Murabahah, sebagaimana yang digunakan pada Lembaga Keuangan Syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark-up* (laba).

Menurut keputusan fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan murabahah pada perbankan syariah adalah sebagai berikut :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga barang yang telah disepakati nama

¹⁴ Sri Nurhayati dan Wasilah, Akuntansi Syariah Di Indonesia (Jakarta: Salemba Empat, 2015), 180

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, jika pembelian dilakukan secara hutang
6. Bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga senilai harga beli ditambah keuntungan. Bank memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah beserta biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga yang telah disepakati pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati juga.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad, bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.¹⁵

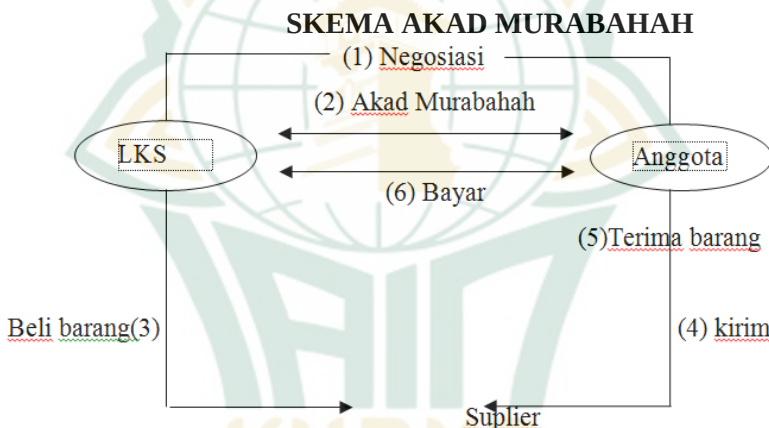
Ciri dasar kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah:

- a. pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya yang terkait dan harga asli barang; batas laba (*mark up*) harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- b. apa yang dijual adalah barang atau komoditas, dan dibayar dengan uang.
- c. apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- d. pembayarannya ditangguhkan.¹⁶

¹⁵ Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04 /DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

¹⁶ H. Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management* (Jakarta Utara: Raja Grafindo Persada, 2008), 148

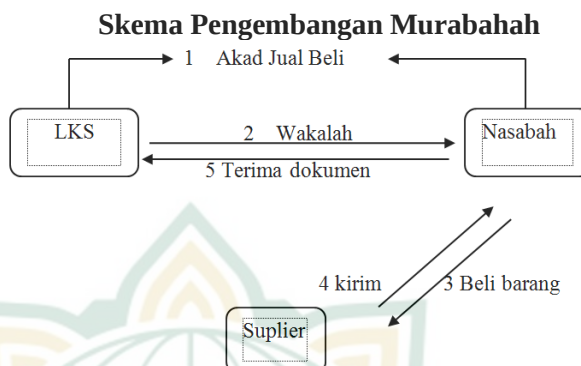
Dalam pembiayaan ini, Lembaga Keuangan Syariah sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai yang diinginkan oleh anggota yang membutuhkan pembiayaan. Lembaga Keuangan Syariah kemudian menjualnya kepada anggota tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu anggota akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai ataupun cicil. Skema akad murabahah tersebut dapat dilihat pada gambar berikut :



Gambar 2.1. Skema *Murabahah*

Keterangan:

1. Negosiasi antara LKS dan anggota untuk pembelian barang, dan melengkapi persyaratan
2. Setelah negosiasi dan kelengkapan persyaratan, LKS dan anggota melakukan akad jual beli.
3. LKS membelikan barang kepada penjual sesuai spesifikasi yang anggota minta.
4. Barang dikirim kepada anggota
5. Anggota menerima barang dan dokumen



Gambar 2.2. Skema *Murabahah*

Jika pihak LKS ingin mewakilkan kepada anggota untuk membeli barang dari pihak ketiga (suplier) maka kedua pihak harus menandatangani kesepakatan. Dimana pihak LKS memberikan hak kepada anggota untuk menjadi agennya guna membeli komoditas dari pihak ketiga atas nama LKS. Dengan kata lain, anggota menjadi wakil LKS untuk membelikan komoditas. Kemudian anggota membeli komoditas atas nama LKS dan kepemilikannya hanya sebagai agen dari pihak LKS Selanjutnya anggota memberikan informasi kepada LKS bahwa dia telah membeli komoditas. Kemudian pihak LKS menawarkan komoditas tersebut kepada anggota dan terjadilah kontrak jual beli dan komoditas tersebut menjadi milik anggota sepenuhnya dengan segala resikonya dan anggota boleh membayar secara kontan ataupun tangguh.¹⁷

Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar anggota serius dengan pesannya, dan LKS dapat meminta anggota untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Anggota yang memiliki kemampuan membayar tidak dibenarkan menunda membayar utangnya. Jika anggota menunda pembayaran dengan sengaja, atau jika

¹⁷ Penjelasan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.¹⁸

2. Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah

a. Metode pengakuan keuntungan pembiayaan murabahah dalam Fatwa DSN-MUI

Ketentuan Umum :

1. Metode proporsional (*Thariqah Mubasyiroh*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, tsaman) yang berhasil ditagih dengan mengalikan presentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashshalah*)
2. Metode anuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan presentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*)
3. Murabahah adalah akad jual beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan
4. *At-Tamwil bi al-Murabahah* adalah murabahah di Lembaga Keuangan Syariah dengan cara LKS membeli barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah, setelah barang menjadi milik LKS dengan pembayaran secara angsuran

¹⁸ Al Ihkam, vol. 8 No.1, Juni 2013

5. Harga jual adalah harga pokok ditambah keuntungan
6. *Al-Mashlahah* adalah suatu keadaan yang dianggap mendatangkan banyak manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat

Ketentuan Khusus :

1. Pengakuan keuntungan murabahah dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan '*urf*' (kebiasaan) yang berlaku dikalangan pedagang
2. Pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dilakukan secara proporsioanal dan secara anuitas selama sesuai dengan '*Urf*' (kebiasaan) yang berlaku dikalangan LKS
3. Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* pada LKS harus memperhatikan mashlahah LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat
4. Metode pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas
5. Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* secara anuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran, keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengambilan piutang pembiayaan murabahah berakhir / lunas dibayar.¹⁹

¹⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional No.84 /DSN-MUI/X11/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al- Tamwil Bi Al-Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah

b. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Dalam transaksi jual beli, harga memegang peranan penting. Menurut Basu Swastha, harga ialah jumlah uang yang dikeluarkan untuk suatu barang. Sehingga dapat diartikan juga bahwa harga yang dibayar oleh pembeli itu sudah termasuk pelayanan yang diberikan oleh penjual.

Dalam ekonomi Islam siapapun boleh berbisnis, namun tidak boleh mengambil keuntungan diatas keuntungan normal. Konsep harga dalam Islam sedikit banyak merujuk pada penerapan harga yang adil atau *qimah al-adl*.

Berdasarkan pandangan Ibnu Taimiyah, adil bagi para pedagang yaitu barang dagangan mereka tidak dipaksa untuk dijual pada tingkat harga yang dapat menghilangkan keuntungan normal mereka. Harga adil adalah harga yang terjadi secara bebas-kompetitif.

Dalam ekonomi Islam, *margin* atau bagi hasil adalah unsur utama pada harga yang dilempar kepada konsumen. Menurut Karim, bahwa metode perhitungan penentuan harga jual dibagi menjadi empat jenis:²⁰

1. Metode margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulannya semakin menurun.

Angsuranmargin

$$= \frac{\{plafon - ((bulan\ ke\ i - 1) \times angsuran\ pokok)\} \times margin}{12}$$

2. Metode keuntungan rata-rata adalah margin keuntungan menurun dengan jumlah angsuran yang dibayar anggota setiap bulan tetap.

²⁰ Sugeng Widodo, *Pembinaan Murabahah : Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi* (Yogyakarta: UII Press, 2017), 61-68

$$\text{Angsuran margin} = \frac{\text{jangka waktu pembiayaan}=1}{2 \times \text{jangka waktu pembiayaan}} \times \text{plafon} \times \frac{\text{margin}}{12}$$

3. Metode keuntungan *flat* adalah perhitungan margin keuntungan dimana nilai harga pokok pembiayaan tetap dari periode satu ke periode lain.

$$\text{Angsuran margin} = (\text{plafon}) \times (\% \text{ margin} / 12)$$

4. Metode keuntungan *annuitas* adalah cara pengembalian pembiayaan dimana jumlah angsuran harga pokok dan margin keuntungan dibayar secara tetap setiap bulannya. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.²¹

$$\text{Angsuran margin} = \frac{(1 + \text{margin}/12)^{(\text{JWK})} - 1 \times \text{harga pokok (k)}}{(1 + (\text{margin}/12))^{(\text{JWK}-1)}}$$

$$\text{Angsuran pokok} = \frac{(1 + (\text{margin}/12))^{(k-1)} \times \text{Plafon} \times (\text{margin} / 12)}{(1 + (\text{margin}/12))^{(\text{JWK})} - 1}$$

c. Metode penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan

Penentuan harga pada sebuah kontrak yang menghasilkan keuntungan pasti, pada kebanyakan perusahaan atau bank, biasanya menggunakan salah satu metode berikut :

1. Mark-up Pricing

Metode *mark-up pricing* adalah penentuan tingkat harga dengan me-*mark-up* biaya produksi komoditas yang bersangkutan. Pada metode ini, sebuah perusahaan atau bank akan menjual produknya pada tingkat harga biaya produksi ditambah *mark-up* atau *margin* yang diinginkan.

2. Target Return Pricing

Target Return pricing merupakan penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan return atas besarnya modal yang

²¹ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah* , 178

diinvestasikan, dalam bahasan keuangan dikenal dengan istilah Return on Investment (ROI). Dalam hal ini, perusahaan atau bank akan menentukan berapa return yang diharapkan atas modal yang diinvestasikan.

3. Perceived Value Pricing

Berbeda dengan metode *target return pricing* yang hanya menggunakan biaya produksi sebagai kunci penentuan harga, pada *perceived value pricing* juga menggunakan *non-price variable* sebagai dasar penentuan harga jual. Dalam metode *perceived-value pricing*, penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai dasar harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan atau bank melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan tingkat kepuasan *customer*. Dengan demikian perusahaan atau bank dapat menentukan harga dengan mempertimbangkan tingkat kepuasan *customer* terhadap suatu komoditi yang dikonsumsi.

4. Value Pricing

Value pricing adalah suatu kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi. Ini berarti barang yang bagus harganya mahal, begitu sebaliknya. Tapi, perusahaan yang sukses adalah perusahaan yang menghasilkan barang bagus dengan biaya yang efisien, sehingga bisa memberikan harga dibawah kompetitor.²²

Keempat model diatas dapat digunakan untuk penentuan harga murabahah. Namun, lembaga keuangan syariah harus memperhatikan prinsip-prinsip dalam Islam dalam penentuan harga. Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah perlu menetapkan metode yang tepat dan efisien

²² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah* (Yogyakarta: Teras, 2012), 179

agar produk *murabahah* dapat memberikan keuntungan secara adil antara pihak lembaga keuangan syariah dengan anggota pembiayaan *murabahah*.²³

Menurut Bank Indonesia, dalam perhitungan penetapan margin keuntungan lembaga keuangan syariah harus dapat memisahkan *real cost* dan tingkat keuntungan yang dikehendaki agar menjadi transaksi jual beli yang ideal. Namun dalam praktiknya margin keuntungan pada *murabahah* masih merujuk pada tingkat suku bunga, karena belum ada data untuk rujukan kepada biaya perolehan sebagai indikator penetapan margin.

Penetapan margin keuntungan berdasarkan rekomendasi dari tim ALCO (*Asset Liabilities Committe*) Bank Syariah, dapat mempertimbangkan beberapa hal berikut :

- a. *Direct Competitor's Maret Rate* (DCMR), yaitu tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah sebagai kompetitor langsung terdekat.
- b. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR), yaitu rata-rata tingkat suku bunga beberapa perbankan konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung terdekat.
- c. *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI), yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.
- d. *Overhead Cost*, yaitu biaya yang tidak terkait langsung dalam upaya memperoleh dana yang dikeluarkan oleh bank.²⁴

²³ Muhammad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2016) 179-181

²⁴ Arna Asna Annisa, *Penetapan Harga Jual Produk Murabahah Studi Kasus di BMT Rama Salatiga*

d. Kebijakan dalam Penentuan Profit Margin

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

1. Komposisi pendanaan

Lembaga Keuangan Syariah yang sebagian pendanaannya berasal dari dana giro dan tabungan, maka penentuan keuntungan akan lebih kompetitif dibandingkan dengan LKS yang pendanaan terbesarnya dari deposito.

2. Tingkat persaingan

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

3. Resiko pembiayaan

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

4. Jenis nasabah

Jenis nasabah yang dimaksud adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima (usahanya besar dan kuat) LKS hanya mengambil keuntungan tipis, sedangkan untuk pembiayaan pada nasabah biasa bisa diambil keuntungan banyak

5. Kondisi perekonomian

Siklus ekonomi meliputi kondisi : revival, puncak, resesi dan depresi. Jika perekonomian berada pada kondisi revival dan puncak, dimana usaha berjalan lancar, maka LKS dapat mengambil kebijakan pengambilan keuntungan yang lebih longgar. Namun pada kondisi lainnya, LKS mendapatkan keuntungan tipis, yang penting tidak merugi

6. Tingkat keuntungan yang diharapkan²⁵

Apapun kondisi dan siapapun debiturnya, LKS setiap tahun ke tahun telah menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan ini yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin ataupun nisbah bagi hasil untuk LKS.

B. Lembaga Keuangan Syariah

a. Pengertian Lembaga Keuangan Syariah

Lembaga keuangan merupakan badan usaha yang kekayaan utamanya berbentuk aset uang atau tagihan dibandingkan dengan aset non-finansial. Lembaga keuangan berkaitan dengan simpan pinjam yang melayani masyarakat dalam kegiatan ekonomi modern. Peran lembaga keuangan saat ini semakin dibutuhkan dan mengalami perkembangan misalnya sebagai mediasi antara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang memerlukan dana.

Lembaga keuangan syariah terdiri dari 2 lembaga yaitu bank dan non bank. Lembaga non bank diantaranya yaitu asuransi, pegadaian, reksadana, pasar modal, dan BMT.²⁶

Lembaga Keuangan Syariah pada operasionalnya memiliki prinsip sebagai berikut :

1. Prinsip keadilan yaitu berbagi untung atas dasar penjualan riil
2. Prinsip kemitraan yaitu posisi nasabah penyimpan dana, pengguna dana, dan lembaga keuangan sejajar dengan mitra usaha yang saling sinergi untuk memperoleh keuntungan.
3. Prinsip transparansi yaitu lembaga keuangan syariah selalu memberi laporan keuangan secara terbuka dan secara berkesinambungan

²⁵ Muhammad, Manajemen Dana Bank Syariah (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), 316-318

²⁶ Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonesia, 2012)

agar nasabah penyimpan dana dapat mengetahui kondisi perihal dananya.

4. Prinsip universal yaitu tidak membedakan agama, ras, suku, dan golongan masyarakat.

Ciri-ciri Lembaga Keuangan Syariah

1. Dalam menerima titipan dan investasi, Lembaga Keuangan Syariah harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah
2. Hubungan antara penyimpan dana, pengguna dana dan Lembaga Keuangan Syariah berdasarkan kemitraan, bukan hubungan debitur-kreditur.
3. Bisnis Lembaga Keuangan Syariah bukan hanya berdasarkan profit oriented, tetapi juga falah oriented yaitu kemakmuran didunia dan kebahagiaan di akhirat.
4. Konsep yang digunakan dalam transaksi Lembaga Keuangan Syariah yakni bagi hasil, jual beli atau sewa menyewa, dan pinjam meminjam.
5. Lembaga Keuangan Syariah melakukan investasi halal dan tidak menimbulkan kemudharatan dan tidak merugikan.²⁷

Konsep Lembaga Keuangan Syariah

1. Tidak menerapkan bunga pada semua bentuk dan jenis transaksi
2. Menjalankan aktivitas bisnis berdasar pada kewajaran dan keuntungan yang halal
3. Mengeluarkan zakat dari hasil kegiatannya
4. Bekerjasama membangun masyarakat melalui aktivitas bisnis dan perdagangan yang tidak dilarang oleh Islam.

²⁷ Nafis Cholil, *Teori Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta: UII Press, 2011)

b. Tujuan berdirinya Lembaga Keuangan Syariah

Tujuan berdirinya Lembaga Keuangan Syariah antara lain :

1. Mengembangkan LKS yang sehat berdasarkan keadilan, dan mampu meningkatkan partisipasi masyarakat sehingga bisa menggalakkan usaha ekonomi rakyat, yaitu memperluas jaringan lembaga keuangan syariah ke daerah terpencil.
2. Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat, sehingga mengurangi kesenjangan sosial ekonomi
3. Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan, terutama bidang ekonomi keuangan yang selama ini diketahui masih banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank atau lembaga keuangan lainnya, karena menganggap bunga adalah riba.
4. Mendidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomi, berperilaku bisnis, dan meningkatkan kualitas hidup.

Untuk mendukung perkembangan Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia, maka diperlukan perangkat hukum untuk mengatur perundang-undangan yang berkaitan dengan LKS. Ini dilakukan untuk mengantisipasi adanya sengketa ekonomi syariah yang mungkin akan terjadi di masa yang akan datang. Namun, dalam kegiatannya Lembaga Keuangan Syariah tidak cukup hanya diatur oleh undang-undang saja, namun juga butuh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang mempunyai kewenangan di bidang keagamaan sebagai bagian dari perangkat hukum, agar kegiatan yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah sesuai dengan prinsip syariah.²⁸

²⁸ Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Ekonesia, 2012)

MUI membuat lembaga khusus untuk menangani masalah yang berhubungan dengan aktifitas Lembaga Keuangan Syariah yaitu Dewan Syariah Nasional (DSN). Fungsi utama dari Dewan Syariah Nasional yaitu mengawasi produk LKS agar sesuai dengan syariat Islam, bukan hanya mengawasi bank syariah tetapi juga LKS lain seperti BMT, asuransi, reksadana, modal ventura, dan lainnya. Fungsi lainnya yaitu dapat memberi teguran kepada Lembaga Keuangan Syariah apabila menyimpang dari penduan yang telah ditetapkan dan jika lembaga keuangan tidak mengindahkan teguran tersebut maka DSN akan mengusulkan kepada otoritas yang berwenang.

Untuk menjamin agar LKS tidak keluar dari tuntunan syariah maka DSN-MUI membentuk Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk mengawasi operasional LKS agar sesuai dengan tuntunan syariah. Kewajiban Lembaga Keuangan Syariah terhadap DPS adalah menyediakan ruang kerja serta fasilitas yang diperlukan untuk membantu tugas DPS, dan tugas dari DPS yaitu mengawasi kegiatan usaha LKS agar sesuai ketentuan dan prinsip syariah.²⁹

Salah satu LKS non-bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya sesuai prinsip syariah yaitu Baitul Mal wa Tamwil (BMT). BMT adalah lembaga keuangan syariah non-bank yang kegiatannya mengumpulkan dan menyalurkan dana non-profit seperti zakat, infaq, dan shodaqoh dan dana komersial. Namun dalam realisasinya masih banyak BMT yang belum sepenuhnya menerapkan fatwa DSN-MUI dalam kegiatan operasionalnya. Misalnya pada akad murabahah (jual beli), fatwa DSN MUI menyatakan bahwa “bank membeli barang yang

²⁹ Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Prenada Media, 2009)

diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian harus sah dan bebas riba”³⁰

Menurut Muhammad Arifin Badri, LKS tidak benar-benar menerapkan ketentuan ini karena di Indonesia Bank/BMT hanya berperan sebagai badan intermediasi artinya hanya berperan dalam bidang pembiayaan dan bukan membelikan barang untuk dijual kepada nasabah. Sehingga diragukan barang yang diperjualbelikan benar-benar telah dibeli oleh pihak bank/BMT atas nama sendiri, karena jika memang benar bank pernah memiliki barang tersebut maka akan tertulis pada laporan keuangan bahwa bank/BMT pernah memiliki barang tersebut dan kemudian menjualnya kepada nasabah.

C. Hasil Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Nama Peneliti	Hasil penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Analisis Penerapan <i>Murabahah</i> Sebagai Bentuk Pembiayaan Pada Bank Syariah Mandiri KCP Rogojampi Banyuwangi ³¹	Abdi Fauzi Hadiono	Bentuk akad <i>murabahah</i> dan hal-hal yang tidak boleh diabaikan dalam pembuatan perjanjian pembiayaan <i>murabahah</i> adalah sebagai berikut : a.) harus memenuhi syarat-syarat <i>murabahah</i> , b.) harus memenuhi rukun <i>murabahah</i> ,	sama-sama membahas tentang <i>murabahah</i>	Dalam penelitian sebelumnya membahas tentang penerapan pembiayaan <i>murabahah</i> , sedangkan dalam penelitian ini penulis meneliti tentang metode harga jual beli <i>murabahah</i> .

³⁰ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

³¹ ISTIQRO’ *Jurnal Hukum Islam, Ekonomi dan Bisnis*, Vol.1. No.1, Januari 2015, ISSN 2460-0083

			kemudian c.) isi akad perjanjian pembiayaan murabahah		
2.	Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Fatwa No. 84/ DSN-MUI/ XII/ 2012 Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo Surabaya ³²	Diah Putri Pravita Sari dan Dr. Sri Heriani ngram	metode pengakuan keuntungan yang diterapkan pada bank Muamalat menggunakan Metode Anuitas, sehingga hal tersebut sudah sesuai dengan fatwa no.84 yang menyatakan bahwa metode pengakuan keuntungan at-tamwil bi al-murabahah yang ashlah dalam masa pertumbuhan LKS adalah Anuitas	Sama-sama meneliti tentang metode pembiayaan murabahah	Penelitian terdahulu ini membahas tentang penerapan pembiayaan berdasarkan Fatwa DSN- MUI, sedangkan penelitian ini membahas tentang metode penentuan harga jual beli murabahah secara keseluruhan
3.	Pola Penetapan Harga dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah (Analisis Managemen Keuangan Islam) ³³	Mugiya ti	untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga, maka perbankan syariah menempuh cara dengan memberikan pembiayaan berdasarkan	sama-sama meneliti tentang penetapan harga dalam pembiayaan murabahah, namun dalam penelitian ini lebih kepada analisis	dalam penelitian terdahulu ini lebih membahas kepada analisis managemen keuanganny a, sedangkan pada pada penelitian

³² Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan, Vol 1, No.11 November 2014

³³ Al Hikmah Jurnal Studi Keislaman, Volume 3, Nomor 1, Maret 2013

			prinsip jual beli dengan mengambil keuntungan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah	managemen keuanganny a, sedangkan penulis meneliti metode penentuan harga yang digunakan oleh masing-masing objek penelitian.	ini, penulis membahas tentang metode penentuan harga jual beli murabahah yang digunakan oleh BMT
4.	Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia ³⁴	Anita Rahmawati	Kritik terhadap praktek murabahah di perbankan syariah dan penerapan konsep <i>pricing</i> dalam murabahah	Sama-sama membahas tentang penerapan metode harga jual beli murabahah	Dalam penelitian terdahulu ini membahas aplikasi murabahah dan penerapan konsep <i>pricing</i> murabahah di perbankan syariah, sedangkan penelitian ini hanya membahas tentang <i>pricing</i> dalam murabahah
5.	Transaksi Murabahah dalam Perbankan Syariah ³⁵	Tri Irawati	perbedaan besarnya angsuran dalam transaksi murabahah tergantung pada	Sama sama membahas tentang murabahah dan cara untuk mengambil keuntungan	Penelitian terdahulu ini meneliti transaksi murabahah dan penentuan harga

³⁴ La-Riba Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1, No.2, Desember 2007

³⁵ Jurnal Ilmiah SINUS, ISSN: 1693-1173

			kesepakatan yang telah dibuat oleh nasabah dan bank. Besarnya angsuran ini sangat tergantung pada metode penentuan harga jual. Dalam penentuan harga jual dapat dipengaruhi oleh margin laba, tingkat inflasi dan cost recovery	/ laba	jualnya, sedangkan penelitian ini penulis hanya meneliti metode harga jual beli murabahah.
--	--	--	---	--------	--

D. Kerangka Berpikir

Tujuan kegiatan Lembaga Keuangan Syariah adalah mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha kecil mikro dengan mendorong kegiatan menabung dan pembiayaan untuk menunjang usaha ekonominya. Salah satu produk pembiayaan yang ada di Lembaga Keuangan Syariah yaitu pembiayaan murabahah. Dalam transaksi murabahah sangat tergantung pada perhitungan besarnya harga jual yang menjadi kesepakatan oleh kedua belah pihak. Kesepakatan dalam penentuan besarnya angsuran dalam transaksi ini (*bai' al murabahah*) syariah memperbolehkan Lembaga Keuangan Syariah untuk mengambil keuntungan atas transaksi tersebut. Dalam penentuan besarnya angsuran yang harus dibayar oleh anggota, setiap lembaga mempunyai metode yang berbeda-beda dalam menentukan harga jual beli murabahah. Sehingga dalam hal ini peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang terkait dengan metode penentuan harga jual beli murabahah yang diterapkan oleh lembaga keuangan syariah.

Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran Teoritis

