

BAB IV

ANALISIS METODE PENETAPAN HARGA JUAL BELI MURABAHAH BMT

BEN TAQWA GODONG KAB. GROBOGAN

Pada bab ini penulis akan melakukan pembahasan dan penganalisaan terhadap keabsahan kebijakan penentuan harga (*margin*) jual beli *al-Murâbahah* yang dilakukan oleh BMT Ben Taqwa, dan akhirnya mencoba menawarkan sebuah formula baru untuk menghitung harga jual tersebut yang lebih sesuai dengan tuntunan atau akhlak syariah.

A. Proses Mekanisme Transaksi Jual Beli Murâbahah

Dalam proses penentuan harga jual dimana BMT Ben Taqwa akan menyampaikan tingkat margin yang diinginkan oleh BMT kepada nasabah pembiayaan *Murâbahah*. Nasabah hanya dapat menawar sampai nilai margin tertentu yang tidak dapat diturunkan lagi. Seandainya nasabah ingin diturunkan lagi, maka kemungkinannya nasabah tersebut akan ditolak, atau permohonannya ditunda sampai diputuskan oleh rapat pimpinan BMT Ben Taqwa. Selain itu keputusan penerimaan tetap berdasarkan pada penilaian hasil evaluasi 5C, yaitu *character, capacity, capital, collateral, dan condition*.¹

B. Metode Penentuan Harga Jual di BMT Ben Taqwa

Metode penentuan harga jual *Murâbahah* yang dilakukan oleh BMT Ben Taqwa adalah menggunakan metode keuntungan *flat* dimana perhitungan margin

¹ Wawancara dengan ibu Dian (*teller*) BMT Ben Taqwa Godong pada tanggal 02 Februari 2013

keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode keperiode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya anguran harga pokok.

Dibawah ini contoh jual beli *Murâbahah* yang dilakukan oleh BMT Ben Taqwa :

- Contoh 1:

Tuan Argha berkeinginan membeli mobil bak untuk memudahkan usaha yang sedang digelutinya. Untuk merealisasikan keinginan itu, dia mendatangi BMT Ben Taqwa, dengan harga beli mobil Rp 80.000.000 biaya yang dibebankan Rp 857.000 keuntungan margin yang diberikan sebesar 4% perbulan.

Adapun metode perhitungannya adalah sebagai berikut:

Akad pembiayaan : Murâbahah

Harga pokok pembelian : Rp 80.000.000

Biaya-biaya :

- Administrasi : Rp 800.000

- Materai 1 buah : Rp 7.000

- Premi asuransi : Rp 50.000

- Notaris : _____

Jumlah Rp 857.000

Jangka waktu pembayaran : 1 tahun (12 bln)

Keuntungan jual beli : $4\% \times \text{Rp } 80.000.000 = \text{Rp } 3.200.000$

: $\text{Rp } 3.200.000 \times 12 \text{ bln} = \text{Rp } 38.400.000$

Harga jual : Rp 118.400.000

Sistem pembayaran : Angsuran secara bulanan Rp 9.866.666,66

Kalau dirincikan :

Tabel Angsuran Akad Murabahah

Angsuran ke-	SISA PEMBIAYAAN	ANGSURAN POKOK	ANGSURAN MARJIN	JUMLAH
1	73.333.333,34	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
2	66.666.666,68	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
3	60.000.000,01	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
4	53.333.333,35	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
5	46.666.666,69	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
6	40.000.000,03	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
7	33.333.333,37	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
8	26.666.666,71	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
9	20.000.000,05	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
10	13.333.333,39	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
11	6.666.666,73	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
12	0,07	6.666.666,66	3.200.000	9.866.666,66
		79.999.999,92	38.400.000	118.399.999,92

Sumber: Data Primer diolah

- Contoh 2:

Tuan Suharto, d/a: Rejosari Rt/Rw: 05/01 Karangawen Demak, mengajukan pembiayaan murabahah senilai Rp 2.000.000. Dengan proses negosiasi dan telah disetujui, Tn.Suharto mendapatkan dana dari BMT Ben Taqwa sebesar Rp 2.000.000 dengan ketentuan keuntungan margin yang disepakati 3,6% perbulan. Dan dalam jangka waktu 4 bulan (musiman). Rincian perhitungannya:

- Angsuran pokok: $\text{Rp } 2.000.000 : 4 \text{ bulan} = \text{Rp } 500.000$
- Angsuran margin $3,6\% \times \text{Rp } 2.000.000 = \text{Rp } 72.000$

Tabel Angsuran jangka waktu musiman

Angsuran ke-	Angsuran pokok	Angsuran margin	Jumlah
1	Rp 500.000	Rp 72.000	Rp 572.000
2	Rp 500.000	Rp 72.000	Rp 572.000
3	Rp 500.000	Rp 72.000	Rp 572.000
4	Rp 500.000	Rp 72.000	Rp 572.000
	Rp 2,000.000	Rp 288.000	Rp 2,288.000

Sumber; Data primer diolah

Dari pembiayaan tersebut dilihat dari sisi syariah dalam terjemahan surat An-Nisa' ayat 29, yang menyebutkan "*suka sama-suka*" ini terealisasi bahwa disini Tn. Suharto ketika datang ke BMT Ben Taqwa dan telah melakukan negosiasi ke pihak BMT terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak. Tn. Suharto merasa terbantu dengan dana pinjaman yang diberikan Ben Taqwa dan Tn. Suharto ini terbilang sebagai nasabah yang sangat disiplin terhadap tanggungjawabnya sebagai nasabah pembiayaan dan sangat loyal terhadap BMT Ben Taqwa.

Tetapi tehnik perhitungan seperti tersebut diatas dapat dikatakan sebagai lembaga keuangan konvensional tetapi berbaju syari'ah. Hal ini jika dilihat dari tingkat besarnya pengembalian yang dibebankan ke nasabah pada BMT Ben Taqwa. Dengan demikian praktik yang dilakukan BMT Ben Taqwa dalam pengembalian pinjaman mengandung unsur transaksi ribawi yang dilarang dengan jelas di dalam QS. Al-Baqarah ayat 275,276 dan 280.

- Qs. Al-Baqarah ayat 275-276:



Artinya: 275. 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. 276. Allah memusnahkan Riba dan menyuburkan sedekah. dan Allah tidak menyukai Setiap orang yang tetap dalam kekafiran, dan selalu berbuat dosa.

- Qs. Al-Baqarah Ayat 280:



Artinya: Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

Padahal diluar sana banyak Lembaga-lembaga Keuangan yang banyak berkompetisi untuk mendapatkan nasabah pembiayaan dengan menawarkan

tingkat pengembalian yang relative rendah. Seperti halnya pembiayaan murabahah di LKI Berdikari, Jl. Raya Mranggen memberikan margin keuntungan 2%, di PT.BPR Artha Anugraha Makmursejahtera memberikan kredit angsuran dengan tingkat suku bunga 3%. Kemudian di BPR Restu Mranggen Makmur memberikan tingkat pengembalian yang sangat berkompetitif yaitu 1,75%.

Dari beberapa lembaga keuangan diatas sangat berkompetitif dari segi tingkat pengembalian pinjaman, namun dari semua itu semua kembali tergantung pada minat dan keinginan dari nasabah sendiri.

C. Kritik Kebijakan Penentuan Harga Jual Beli di BMT Ben Taqwa

Jika dilihat dari penentuan harga jual beli *murâbahah* diatas menunjukkan bahwa kebijakan yang dilakukan BMT Ben Taqwa belumlah mengikuti konsep syariah. Karena dalam kebijakan ini yang menjadi perhatian adalah paradigma yang dimiliki masih menggunakan prinsip-prinsip yang ada dikonvensional di antaranya:

1. Penetapan margin yang dilakukan BMT Ben Taqwa menggunakan *fixed rate* dengan metode *flat rate* di mana penetapan margin dan hutang pokok yang dibebankan setiap bulan adalah sama, sehingga pembayaran total cicilan setiap bulan besarnya tetap sampai selesai. Kebijakan ini bisa saja menjadi persepsi masyarakat yang mengatakan bahwa penentuan harga jual BMT Ben Taqwa dengan konvensional tidak ada bedanya. Karena tehnik yang dilakukan dalam penentuan margin dan angsuran adalah sama dan BMT Ben Taqwa juga memasukkan biaya-biaya yang tidak mempunyai pengaruh terhadap dzat

barang itu, padahal didalam kitab *Bidayatul Mujtahid* diterangkan bahwa biaya-biaya yang boleh dimasukkan dalam penambahan harga adalah perkara yang mempunyai pengaruh terhadap dzat barang itu sendiri.

2. Penetapan harga jual *Murâbahah* yang dilakukan BMT Ben Taqwa memberikan beban keuntungan yang harus diberikan pemegang saham dan dana pihak ketiga kepada nasabah pembiayaan termasuk didalamnya *Murâbahah* yang disebut sebagai *profit sharing*. Dimana operasional BMT Ben Taqwa lebih dominan bertumpu pada selisih keuntungan. Oleh karena itu, semakin jelas terlihat bahwa dari sisi praktek penentuan harga jual barang pada akad *Murâbahah* yang dilakukan BMT Ben Taqwa belum sempurna sesuai aturan syariah. Karena besar ataupun kecil, para nasabah pembiayaan khususnya *Murâbahah* menerima beban bagi hasil atas keuntungan nasabah penyimpan dan pemilik saham yang seharusnya ditanggung oleh bank, baik untung ataupun rugi. Istilah bagi hasil ini ada yang menyebutnya dengan istilah *Profit and Loss Sharring* (PLS). Dalam kaitannya dengan Lembaga keuangan syari'ah, teori ini menyatakan bahwa Lembaga keuangan Islam akan memberikan sumber pembiayaan (Financial) yang luas kepada peminjam (Debitur), berdasarkan atas bagi resiko (baik menyangkut keuntungan maupun kerugian) yang berbeda dengan pembiayaan (financial) system bunga pada dana perbankan konvensional yang risikonya ditanggung oleh pihak peminjam.

D. Formulasi Penentuan Harga Jual Yang di Ajukan

Muhammad Abduh menyajikan formula untuk menentukan harga jual (p) barang pada akad *Murâbahah* yang dilakukan oleh perbankan syari'ah seharusnya hanya dipengaruhi oleh tiga factor utama yaitu, harga dasar pembelian dari penyalur utama (x), biaya yang harus tertutupi (y), dan keuntungan wajar yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah (z).²

$$p = x + y + z \dots\dots\dots(1)$$

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

$$p = x + \left[\left(\frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z \dots\dots\dots(2)$$

Kemudian berdasarkan formula (2), margin m yang dapat diterima oleh bank adalah,

$$m = \left[\left(\frac{x}{v} \right) \cdot c \right] + z \dots\dots\dots(3)$$

² Muhammad Abduh, *Memperluas dan Meningkatkan Pendapatan Bank Syari'ah Melalui Metode Baru Penentuan Harga Jual pada Akad Murabahah*, (16 Juli 2007), <http://images.statistician.Multiply.com>, Dikutip pada tanggal 20 Februari 2013.

Sehingga komponen yang mempengaruhi besar kecilnya margin yang akan diterima oleh bank (m) adalah harga dasar pembelian (x), total target pembiayaan tahun berjalan yang telah dianggarkan bank syari'ah (v), biaya operasional rata-rata tahun berjalan yang telah dianggarkan (c), dan keuntungan wajar yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah (z).

Karena nilai v dan c adalah tetap selama tahun berjalan, maka secara matematis, komponen terpenting yang dapat mempengaruhi besarnya margin bagi bank syari'ah adalah harga dasar pembelian (x) dan keuntungan yang disepakati (z). Bank syariah diharapkan dapat membeli barang dimaksud dengan harga yang lebih murah dibandingkan dengan yang lain, sehingga harga jual kembali ke nasabah dapat bersaing dengan kredit bank konvensional. Hal ini dapat dilakukan dengan membina hubungan baik kepada agen-agen barang terkait, atau yang banyak diminati oleh nasabah.

Akan tetapi, jika didapatkan harga jual barang dengan formula ini menjadi lebih tinggi dari harga kredit bank konvensional, tentunya dengan asumsi harga beli dasar yang lebih murah, maka perlu dilakukan peninjauan kembali kepada nilai-nilai yang dituliskan dalam RKAP. Karena bisa saja telah terjadi *mark-up* nilai yang tidak rasional, tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, sehingga membuat formula harga jual ini selalu menghasilkan nilai yang tinggi. Dan ini akan mengurangi tingkat efisiensi bank syari'ah tersebut.

Salah satu cara untuk menanganinya adalah dengan melakukan evaluasi terhadap nilai biaya operasional rata-rata tahun berjalan, c yang tercatat dalam

RKAP. Jangan sampai terjadi *mark-up* nilai yang tidak rasional. Akan tetapi ketika nilai c diubah, namun harga jual ternyata masih tinggi, maka perlu diperhatikan komponen v , total target pembiayaan tahun berjalan yang dianggarkan oleh bank syari'ah. Selain itu dengan menurunkan keuntungan. Jika keuntungan sudah turun sampai batas minimalnya, dan ternyata harga jual masih lebih besar dari harga kredit bank konvensional, kemudian efisiensi juga dapat dicapai dengan memperbesar target volume pembiayaan pada biaya operasional yang sama. Hal ini dapat dicapai dengan meningkatkan kualitas SDM bank syari'ah. Semakin berkualitas SDM dalam meyakinkan nasabah untuk menandatangani dananya ke bank syari'ah, sehingga semakin banyak pula dana yang dapat disalurkan untuk pembiayaan *Murâbahah*. Meskipun dengan keuntungan yang lebih kecil dari konvensional. Dengan demikian, peluang untuk meningkatkan efisiensi dapat terwujud, karena semakin besar akumulasi margin yang diterima bank syari'ah.

Oleh karena itu, penentuan nilai-nilai dalam RKAP harus dilakukan dengan hati-hati dan jujur. Karena sepertinya hampir tidak mungkin untuk melakukan perubahan nilai-nilai tersebut ditengah-tengah tahun berjalan, selain akan mengganggu arus anggaran perusahaan, hal ini akan mendzalimi nasabah bank syari'ah.

Jika waktu pelunasan oleh nasabah yang diambil adalah satu tahun, maka besarnya cicilan adalah $p/12$ dan besarnya margin bank syari'ah adalah m . Akan

tetapi jika waktu pelunasan adalah n tahun, maka besarnya cicilan adalah $p/12n$ dan besarnya marjin bank adalah mn .

Contoh perhitungan menurut formula yang diajukan:

Tuan Rizki berkeinginan membeli sebuah mobil untuk kepentingan usaha antar jemput anak sekolah. Harga beli mobil sebesar Rp 100.000.000, untuk mengatasi kekurangan dana tersebut Tuan Rizki menghubungi BMT Ben Taqwa untuk mendapatkan pemecahan masalah akibat kekurangan dana tersebut. BMT Ben Taqwa menawarkan solusi dengan akad *al Murâbahah* -. Bila bank syari'ah memperkirakan biaya operasi Rp 200.000 dalam 1 tahun, perkiraan jumlah pembiayaan Rp 2.000.000 dan keuntungan yang telah disepakati adalah Rp 8.000.000, lama pembiayaan adalah 1 tahun. Bagaimana cara penyelesaiannya?

Data pembiayaan:

Harga pokok mobil : Rp 100.000.000

Dibayar nasabah (uang muka) : Rp 20.000.000

Kekurangan dibayar bank : Rp 80.000.000

$$1. \text{ Margin } (m) = \left[\left(\frac{\text{Rp } 80.000.000}{\text{Rp } 2.000.000} \right) \times \text{Rp } 200.000 \right] + \text{Rp } 8.000.000$$

$$(m) = \text{Rp } 16.000.000$$

2. Harga jual bank (p)

$$(p) = \text{Rp } 80.000.000 + \left[\left(\frac{\text{Rp } 80.000.000}{\text{Rp } 2.000.000} \right) \times \text{Rp } 200.000 \right] + \text{Rp } 8.000.000$$

$$(p) = \text{Rp } 96.000.000$$

3. Angsuran pembiayaan = Rp 96.000.000/12 bulan

= Rp Rp 8.000.000

Berdasarkan perhitungan diatas bahwa pengambilan *margin* atau keuntungan yang dihasilkan dengan menggunakan formula baru menunjukkan hasil yang lebih baik dari penentuan margin yang ada BMT Ben Taqwa. Karena penentuan margin dengan formula ini, dihasilkan dari keuntungan wajar setelah menghitung total target pembiayaan dan total target biaya operasi selama setahun, bukan berdasarkan suku bunga yang berlaku di pasar ataupun suku bunga pesaing dan terhindar dari fluktuasi suku bunga.

Formula ini sebagai model alternatif yang sifatnya kompetitif, sehingga apabila BMT Ben Taqwa menggunakan formula ini diharapkan dapat membuka pasar nasabah yang lebih luas dan memberikan prospek positif untuk meningkatkan pendapatan BMT Ben Taqwa. Dengan menjelaskan formula ini kepada masyarakat, BMT Ben Taqwa akan mampu menembus lapisan besar masyarakat Indonesia yang masih bersikap skeptif terhadap keberadaan bank syari'ah atau BMT Ben Taqwa sendiri. Masyarakat akan mengetahui bahwa proses penentuan harga jual yang dilakukan BMT Ben Taqwa terbebas dari hal-hal *syubhat* yang diperdebatkan oleh agama dan lebih rendah dibandingkan mereka kredit di bank konvensional.

