

**IMPLEMENTASI PERHITUNGAN MARGIN
PADA PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
DI BANK MEGA SYARIAH CABANG SEMARANG**

Tugas Akhir

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan
Melengkapi Syarat Guna Memperoleh

Gelar Ahli Madya (D3) dalam Ilmu Perbankan Syariah



Disusun Oleh:

IENAS TAISIER RASYADA

NIM. 122503128

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
2015**

H. Johan Arifin, S. Ag., MM
Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lam : 3 (Tiga) Eks
Hal : Naskah Tugas Akhir
An. Ienas Taisier Rasyada

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya, bersama ini saya lampirkan tugas akhir saudara :

Nama : Ienas Taisier Rasyada

NIM : 122503128

Judul : **IMPLEMENTASI PERHITUNGAN MARGIN PADA
PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK MEGA
SYARIAH CABANG SEMARANG**

Dengan ini saya mohon kiranya tugas akhir saudara tersebut dapat segera diajukan

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing,



H. Johan Arifin, S. Ag., MM
NIP. 197109082002121001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7608454 Semarang, 50185
Website : febi.walisongo.ac.id – Email : febiwalisongo@gmail.com

PENGESAHAN

Atas Nama : Ienas Taisier Rasyada
NIM : 122503128
Jurusan : D3 Perbankan Syariah
Judul : **“Implementasi Perhitungan Margin pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang”**

Telah dimunaqosahkan oleh Para Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup, pada tanggal: **16 Desember 2015**

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan Ujian Akhir dalam rangka menyelesaikan Studi Program Diploma 3 (D3) Perbankan Syari'ah Tahun Akademik 2015/2016 guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syari'ah.

Semarang, 16 Desember 2015

Penguji I

Mohammad Nadzir, SHI., MSI.
NIP. 19730923 200312 1 001

Penguji II

Taufik Hidayat, Lc., MIS.
NIP. 19720307 200604 1 002

Penguji III

H. Ahmad Furqon, Lc., MA.
NIP. 19751218 200501 1 002



Penguji IV

Dr. H. Imam Yahya, M.Ag.
NIP. 19700410 199503 1 001

MOTTO

سَّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَايَا كُؤُنَ الَّذِينَ
جَاءَهُ دَفَعْنَا الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلَ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا يَا نَحْنُمْ ذَلِكَ الْم
نَارًا أَصْحَابُ غَاوِلْتِيكَ عَادَ وَمَنْ صَلَّى اللَّهُ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رِيْبَهُ مِنْ مَوْعِظِ
خَلْدُونَ فِيهَا هُمُ الْ

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.

(Q.S Al-Baqrah: 275)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil'alamin, rasa syukur dan puji-pujian yang banyak kepada Allah SWT sebanyak makhluk ciptaanNya atas segala nikmat, sehingga penulis dianugerahi rasa bahagia, mampu memberikan senyum manis penuh rasa bakti, cinta dan hangat kasih sayang. Maka, dengan segala kerendahan hati Tugas Akhir ini penulis persembahkan untuk:

1. Ibunda tercinta Siti Zuliah, yang telah melahirkan dan membesarkan penulis dengan segala cinta kasihnya yang tak akan tergantikan oleh dunia seisinya sekalipun. Terimakasih atas setiap do'a tulus ikhlas yang tak pernah lekang siang dan malam, atas setiap senyum kasih yang mengiringi setiap perjalanan menuntut ilmu, terimakasih atas segala nasehat yang mampu memberikan kekuatan di setiap jalan kehidupan yang penulis lalui, dan terimakasih-terimakasih atas hal-hal yang tak

bisa lagi penulis ingat semenjak penulis lahir hingga sekarang yang denganya penulis bisa menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini.

2. Ayahanda tercinta Misbah Anwari, terimakasih atas setiap detik penambahan usia yang ia korbankan dan perjuangkan untuk membiayai pendidikan anak-anaknya, atas segala pendidikan yang tak pernah bisa dinilai dengan materi dariny sebagai kepala keluarga yang tak mungkin ada duanya dimuka bumi. Terucap terimakasih yang tak terhingga, sungguh terimakasih ini tak memiliki arti jika dibandingkan pengorbanan beliau atas hal-hal yang tak lagi bisa penulis ingat sebagai anak.
3. Kakakku Manar Abduura'uf Fatin, yang telah merelakan dan mengorbankan waktunya untuk mengayomi adik-adiknya.
4. Adikku Nidha Ghaida Saleha, yang secara tidak langsung melatih kedewasaan penulis sebagai kakak.

5. Guru kehidupan, Pak Walyono, yang sekaligus menjadi sahabat, rekan, partner dalam banyak aktivitas yang penulis jalani.
6. Dosen pembimbing bpk. H. Johan Arifin, S. Ag., MM, yang telah mengarahkan, mendidik, membenarkan, dan memberi solusi dalam menulis skripsi.
7. Seseorang yang masih dirahasiakan oleh Allah yang kelak akan membersamaiku dalam mengarungi kehidupan dan berjuang melebarkan sayap kebaikan.
8. Kepada saudara, sahabat, dan kawan seperjuangan yang telah mendukung dan memberikan semangat, mampu menjadi teman diskusi, pelipur hati dengan canda hangatnya, dan pemberi motivasi serta inspirasi untuk penulis sehingga penulis tetap kuat menjalani kehidupan ini.

Semoga Allah SWT selalu memberi limpahan rahmat dan hidayah serta beribu kebaikan dalam kehidupan. *Amiin*.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang telah ditulis oleh orang atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 10 Desember 2015

Deklarator



Ienas Taisier Rasyada

122503128

ABSTRAK

Segala sesuatu yang dilakukan pasti memiliki resiko. Setiap perusahaan tentu berusaha meminimalisir sebuah resiko. Selain mengurangi resiko, suatu perusahaan tentu saja ingin mendapatkan keuntungan dari setiap kegiatan operasionalnya, tidak terkecuali Bank Mega Syariah cabang Semarang yang lebih banyak menggunakan *murabahah* dalam pembiayaan yang dilakukan. Memang tidak ada larangan untuk menetapkan keuntungan dalam suatu kegiatan ekonomi. Namun yang perlu diperhatikan adalah apakah keuntungan yang didapatkan memang layak dan tidak mendzolimi pihak yang lain. Dalam pembiayaan *murabahah*, Bank Mega Syariah cabang Semarang melakukan *mark-up* harga. *Mark-up* dengan jumlah yang telah ditetapkan pada pembiayaan *murabahah* tentunya merupakan margin yang akan menjadi keuntungan dari Lembaga Keuangan Syariah tersebut. Namun dalam sebuah sistem, semua telah diatur dalam sebuah regulasi yang terumuskan dari suatu teori. Aturan-aturan dalam sebuah sistem ekonomi syariah tidak lain dimaksudkan untuk membawa kebaikan dan kemashlahatan bersama. Ada batas-batas toleransi yang harus diperhatikan agar penetapan keuntungan tidak merugikan pihak yang lain. Termasuk bagaimana menentukan persentase margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh suatu Bank Mega Syariah.

Oleh karena itu, informasi mengenai penetapan persentase margin diangkat dan dikaji secara komprehensif dalam tugas akhir ini dengan mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana penerapan perhitungan margin akad *murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang ditinjau dari segi teori konsep perhitungan *murabahah*? Tujuan dalam penelitian ini adalah mengkaji penerapan

persentase margin keuntungan yang ditetapkan oleh Lembaga Keuangan Syariah dengan meninjau kesesuaian antara teori penetapan dan perhitungan margin yang ada dengan pelaksanaan yang terjadi pada Bank Mega Syariah cabang Semarang.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang dilakukan dikancah atau medan terjadinya gejala dalam hal ini di Bank Mega Syariah cabang Semarang dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif yang meneliti tentang penerapan penetapan perhitungan margin akad *murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang. Data penelitian ini terdiri atas data primer yang diperoleh melalui dokumentasi, dan wawancara. Sedangkan data sekunder berupa buku-buku kepustakaan yang terkait dengan penelitian serta tugas akhir yang dibuat oleh mahasiswa Prodi D3 Perbankan Syari'ah UIN Walisongo Semarang. Seluruh data yang diperoleh kemudian di analisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif.

Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa persentase margin yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah adalah angka persentase margin untuk angsuran setiap bulannya dari pembiayaan yang diberikan, sehingga dalam plafon pembiayaan tertentu sudah jelas berapa persen margin yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya, namun belum jelas berapa harga jualnya. Sedangkan dalam teori seharusnya persentase margin keuntungan adalah dihitung dari total plafon pembiayaan yang diberikan, setelah itu untuk penghitungan angsuran setiap bulan dilakukan berdasarkan pembagian antara harga jual dengan tenor waktu yang ditetapkan. Dimana untuk mengetahui harga jualnya adalah dengan menghitung terlebih dahulu jumlah antara harga beli dan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji syukur ke hadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia berupa kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Tugas akhir ini tersusun berkat bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menghaturkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M. Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
2. Dr. H. Imam Yahya, M. Ag. Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah memberikan izin penelitian untuk menyelesaikan tugas akhir ini
3. H. Johan Arifin, S. Ag., MM., selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang sekaligus dosen pembimbing yang telah

memberikan izin penelitian serta memberikan arahan dan motivasi dalam penyusunan tugas akhir ini

4. Arman Hermansyah selaku Kepala Cabang Bank Mega Syariah Cabang Semarang yang telah memberikan izin penelitian
5. Caroko selaku *Analyst* Pembiayaan Bank Mega Syariah Cabang Semarang yang telah membantu penulis dalam melaksanakan penelitian
6. Edo Kisworo selaku *customer service* Bank Mega Syariah Cabang Semarang
7. Orang tua dan saudara-saudaraku yang dengan segenap jiwa dan raga selalu memberikan dukungan kepada penulis.
8. Segenap pihak yang telah membantu dalam penyusunan tugas akhir ini yang tidak dapat penulis sebut satu persatu.

Pada akhirnya penulis sadar bahwa tanpa mereka penulis tidak dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini. Akhirnya, saran dan kritik yang memabangun sangat penulis harapkan, semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis dan setiap orang yang membacanya.

Semarang, 10 Desember 2015

Penulis

IENAS TAISIER RASYADA
NIM. 122503128

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vii
HALAMAN ABSTRAK	viii
HALAMAN PENGANTAR	x
HALAMAN DAFTAR ISI	xii

BAB I (PENDAHULUAN)

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Telaah Pustaka	8
F. Metodologi Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	13

BAB II (KONSEP UMUM TENTANG MARGIN PEMBIAYAAN MUARABAH)

A. Konsep Akad <i>Murabahah</i> dalam Fiqh Muamalah	15
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	15
2. Landasan Syariah Akad Jual Beli <i>Murabahah</i>	22
3. Landasan hukum positif pembiayaan <i>Murabahah</i> ..	27
4. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	27

5. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> dalam Produk Pembiayaan Bank Syariah	28
B. Konsep Umum Pembiayaan pada Bank Syariah	30
1. Pengertian, Tujuan, dan Fungsi Pembiayaan	30
2. Macam dan Jenis Pembiayaan	32
3. Falsafah Pembiayaan di Bank Syariah	33
4. Kebijakan dalam Penentuan Profit Margin	34
C. Konsep Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan <i>Murabahah</i>	36
1. Pengertian Margin Keuntungan	36
2. Referensi Margin Keuntungan	36
3. Penetapan Harga Jual	38
4. Pengakuan Angsuran Harga Jual	39

BAB III (GAMBARAN UMUM BANK MEGA SYARIAH CABANG SEMARANG)

A. Profil Bank Mega Syariah	42
-----------------------------------	----

1. Gambaran Umum Bank Mega Syariah42
 2. Visi dan Misi Bank Mega Syariah45
 3. Nilai-nilai Bank Mega Syariah45
 4. Struktur Organisasi Bank Mega Syariah46
 5. Produk-produk Pembiayaan Bank Mega Syariah46
- B. Pelaksanaan *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Modal Kerja dan Penetapan Margin Keuntungannya49
1. Macam-macam Pembiayaan Modal Kerja iB51
 2. Mekanisme Pembiayaan59
 3. Perhitungan Margin Keuntungan71

BAB IV (ANALISIS IMPLEMENTASI PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK MEGA SYARIAH CABANG SEMARANG)

- A. Implementasi Penetapan Margin Keuntungan *Murabahah* di Bank Mega Syariah cabang Semarang 73
1. Penetapan Margin Keuntungan 74

2. Referensi Margin Keuntungan	74
3. Penetapan Harga Jual	77
4. Pengakuan Angsuran Harga Jual	78
B. Implementasi Perhitungan Margin Pembiayaan	
<i>Murabahah</i> di Bank Mega Syariah cabang Semarang..	80
1. Margin Keuntungan Menurun.....	80
2. Margin Keuntungan Rata-rata	81
3. Margin Keuntungan <i>Flat</i>	81
4. Margin Keuntungan Annuitas	82

BAB V (PENUTUP)

A. Kesimpulan	84
B. Saran	85
C. Penutup	85

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Islam sebagai agama *Rahmatan lil 'alamin* dan sebagai agama yang *syumul* atau menyeluruh tentu mengatur setiap sendi-sendi kehidupan. Termasuklah mengatur tentang ekonomi. Kegiatan ekonomi merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam, yakni pada bagian muamalah, dimana muamalah adalah aspek yang mengatur hubungan sesama manusia. Islam semakin menunjukkan wajah berseri, yaitu dengan adanya ekonomi syariah. Dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat pun mulai sadar akan nilai penting syariah untuk segera diterapkan. Kegiatan berekonomi dalam syariah Islam ini diatur berlandaskan pada kaidah yang ada dalam ushul fiqih yang menyatakan bahwa “*maa laa*

yatimm al-wajib illa bihi fa huwa wajib”, yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan.¹

Praktik ekonomi syariah di Indonesia mulai berkembang dengan perkembangan keinginan dan harapan umat Islam yang menjadi sebagian besar penduduk Indonesia. Keinginan tersebut berkembang seiring dengan berkembangnya upaya pemahaman terhadap kegiatan-kegiatan ekonomi yang berdasarkan syariah Islam pada awal tahun 1990-an, yaitu ditandani dengan dibentuknya secara kelembagaan Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992.

Pada tahun 2003, Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengeluarkan fatwa yang terkait dengan bunga bank adalah haram, hal ini kemudian menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan, setiap tahunnya terjadi peningkatan yang

¹ Fathur Rahman Famuktiathur, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Di Bmt “NU Sejahtera” Mangkang Semarang*, IAIN Walisongo Semarang, 2011, h.1

positif. Hal tersebut ditandai dengan meningkatnya asset industri perbankan syariah nasional pada per Agustus 2005 sebesar Rp. 18,23 triliun meningkat pada per Agustus 2006 menjadi Rp. 23,5 triliun sehingga besar peningkatannya sebesar Rp. 5,27 triliun atau sebesar 28,91%.

Kemudian semakin marak pertumbuhan perkembangan keuangan syariah manakala lahir Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyebutkan secara jelas tentang kedudukan perbankan syariah. Lalu semakin pasti juga keberadaan keuangan syariah secara hukum ketika Pemerintah sebagai pemegang kebijakan mengesahkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Keberadaan Undang-Undang Perbankan Syariah ini tentu saja menjadi landasan hukum

positif yang semakin mempertegas peran dan fungsi perbankan syariah di Indonesia.²

Namun yang menarik, ada sebuah pernyataan yang dikatakan oleh Umar Vadillo, seorang cendekiawan muslim Eropa yang cerdas dan teguh pendirian, yang menyatakan “Bank tetap haram. Dan bagaimanapun juga bank syariah tetap haram”. Menurutnya, Bank syariah adalah lembaga ribawi yang bertentangan dengan Islam. Sejak kehadirannya bank syariah telah dibina dan dipromosikan para pelaku riba untuk menjaring dana umat muslim seluruh dunia ke dalam sistem moneter dan keuangan internasional. Secara tidak sadar mereka telah dikendalikan dan masuk dalam lingkaran sistem kapitalisme global.³

²*Ibid*, h. 2

³ Umar Vadillo, *The End of Economics: an Islamic Critique of Economics*, Terj. Sigit Kurnadi dan Tri Joko S. “Bank Islam Tetap Haram; Kritik Terhadap Kapitalisme, Sosialisme dan Perbankan Syariah” Jakarta: Pustaka Zaman, 2005, h. 113

Seorang mantan pejabat Bank Indonesia pernah mengatakan "Bank syariah pada dasarnya sama dengan bank konvensional, dikurangi bunga, ditambah jilbab," Mungkin pendukung bank syariah telinganya merah mendengarnya, tapi sebenarnya lelucon ini masih sangat sopan. Kenyataannya, bank syariah saat ini bukan bank yang "bebas bunga". Lawakan yang lucu sekaligus akurat seperti yang disebutkan di atas adalah "bank syariah mirip bank biasa, ditambah jilbab". Meskipun terdengar nyinyir, inilah tantangan bank syariah yang sebenarnya: bagaimana membuat bank syariah lebih fokus pada pembiayaan bagi hasil dan berjangka panjang pada sektor-sektor yang berorientasi pertumbuhan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.⁴

Masalahnya, idealisme belok kanan dan praktiknya belok kiri. Porsi pembiayaan bagi hasil di perbankan syariah

⁴ Ahmad Dwi Haryoso, Skripsi, *Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi'i Antonio Tentang Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam*, IAIN Walisongo Semarang, 2005, h.1

masih rendah. Bank-bank syariah pada umumnya telah menggunakan *murabahah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira tujuh puluh lima persen dari total kekayaan mereka. Angka presentase ini kira-kira cocok dengan banyak perbankan Islam begitu pula dengan sistem perbankan baik di Pakistan maupun Iran. Sejak awal 1984, di Pakistan pembiayaan jenis *murabahah* mencapai sekitar delapan puluh tujuh persen dari total pembiayaan dalam investasi deposito PLS (*Profit and Loss Sharing*). Bahkan bagi Islamic Development Bank (IDB), selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaannya adalah *murabahah*, yaitu dalam pembiayaan dagang luar negeri.⁵

Di Indonesia sendiri, Neraca Bank Syariah Mandiri (BSM) per Desember 2002 misalnya lebih dramatis lagi. Dari

⁵ Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: A Study of Riba And Contemporary Interpretation*, Terj. Arif Maftuhin “Menyoal Bank Syariah: Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis”, Jakarta: Paramadina, 2002, h. 121

Rp 1,6 triliun aset BSM, kurang dari Rp 50 miliar yang berupa kontrak bagi hasil. Di sisi lain, hampir Rp 1 triliun adalah *murabahah* yang mirip kredit bank biasa. Tiga ratusan miliar lainnya ditiptkan di Bank Indonesia dalam bentuk Wadiah, pendanaan SBI-nya perbankan syariah. Semua ini jadi sangat relevan ketika Bank Indonesia meminta perbankan syariah meningkatkan pembiayaan bagi hasil.⁶

Pada dataran teologis, pembahasan hukum Islam tentang praktik *murabahah* masih mengandung kontroversi yang rumit. Sebab *murabahah* sebagai suatu jual-beli dengan pembayaran tunda dapat terjadi baik:

1. Pada harga tunai dengan menghindari segala bentuk *mark-up* pengganti waktu yang ditundakan untuk pembayaran, ataupun

⁶ <http://sarapanekonomi.blogspot.com/20030701sarapanekonomi.archive.html>.

2. Pada harga tunai plus *mark-up* untuk mengganti waktu penundaan pembayaran.

Para fuqaha tidak mempersoalkan keabsahan jual-beli dengan jenis pembayaran tunda yang pertama, yaitu pembayaran tunda pada harga tunai. Perbedaan pendapat dikalangan ulama terjadi pada harga kredit yang lebih tinggi pada jual-beli dengan pembayaran tunda.

Dalam rangkaian sejarah peradaban ekonomi Islam sendiri, setidaknya terungkap bahwa *murabahah* seperti yang dipraktikkan perbankan syariah (pada jenis *murabahah* yang kedua) merupakan bentuk jual-beli yang tidak dikenal dalam masa kehidupan Nabi dan para sahabatnya. Bukan hanya itu, dalam Al-Quran tidak ada dasar acuan langsung terhadap konsep jual-beli *murabahah* sehingga terjadi kontroversi dari

kalangan ulama tentang keabsahan praktik *murabahah* dalam perbankan syariah.⁷

Segala sesuatu yang dilakukan pasti memiliki resiko. Setiap perusahaan tentu berusaha meminimalisir sebuah resiko. Selain mengurangi resiko, suatu perusahaan tentu saja ingin mendapatkan keuntungan dari setiap kegiatan operasionalnya, tidak terkecuali Lembaga Keuangan Syariah yang lebih banyak menggunakan *murabahah* dalam pembiayaan yang dilakukan. Memang tidak ada larangan untuk menetapkan keuntungan dalam suatu kegiatan ekonomi. Namun yang perlu diperhatikan adalah apakah keuntungan yang didapatkan memang layak dan tidak mendzolimi pihak yang lain.

Mark-up dengan jumlah yang telah ditetapkan pada pembiayaan *murabahah* tentunya merupakan margin yang

⁷Ahmad Dwi Haryoso, Skripsi, *Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi'i Antonio Tentang Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam*. h.5-6

akan menjadi keuntungan dari Lembaga Keuangan Syariah tersebut. Namun dalam sebuah sistem, semua telah diatur dalam sebuah regulasi yang terumuskan dari suatu teori. Aturan-aturan dalam sebuah sistem ekonomi syariah tidak lain dimaksudkan untuk membawa kebaikan dan kemashlahatan bersama. Ada batas-batas toleransi yang harus diperhatikan agar penetapan keuntungan tidak merugikan pihak yang lain. Termasuk bagaimana menentukan keuntungan dari margin yang telah ditetapkan oleh suatu Lembaga Keuangan Syariah.

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka penulis merumuskan penelitian yang berjudul “**IMPLEMENTASI PERHITUNGAN MARGIN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK MEGA SYARIAH CABANG SEMARANG**”.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian latar belakang permasalahan diatas, maka didapatkan rumusan pokok masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan perhitungan margin akad *murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang ditinjau dari segi teori konsep perhitungan *murabahah*?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Obyektif

Untuk mengetahui penerapan perhitungan margin akad *murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang ditinjau dari segi teori konsep perhitungan *murabahah*.

2. Tujuan Subyektif

- a. Untuk menerapkan ilmu yang telah penulis peroleh secara teori dengan kenyataan yang terjadi di lapangan sehingga diharapkan penelitian ini bermanfaat.

- b. Untuk memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh fakultas Syariah IAIN Walisongo Semarang dalam rangka mencapai gelar sarjana dalam ilmu syariah fakultas tersebut .

D. Manfaat Penelitian

Dari hasil penelitian diharapkan diperoleh manfaat bagi pihak-pihak terkait, antara lain:

1. Bank Mega Syariah

Hasil penelitian diharapkan dapat membantu memberikan tambahan dan masukan bagi Bank Mega Syariah, khususnya Cabang Semarang agar dapat terus berkembang lebih baik sesuai dengan ketentuan akhlak dan prinsip syariah.

2. Bagi Penulis

Diharapkan penulis mendapatkan tambahan pengetahuan yang selama ini hanya didapat penulis secara teoritis.

3. Masyarakat / pihak yang berkepentingan

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan sumber masukan yang positif atau sebagai sumber informasi tambahan serta menambah khasanah bacaan ilmiah.

E. Telaah Pustaka

Terdapat beberapa karya yang penulis jumpai yang membahas tentang penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan di bank Syariah. Diantaranya yaitu dalam penelitian yang dilakukan oleh Muchammad Fauzi, SE,MM dengan judul penelitiannya “Implementasi Prinsip Syariah Pada Perbankan Syariah Di Kota Semarang”. Bahwa Bank Indonesia telah mengkaji standarisasi produk perbankan Syariah, diawali dari akad *mudharabah*, *musyarakah* dan *murabahah*, yang ditujukan untuk mengidentifikasi penerapan prinsip Syariah dan kemungkinan variasinya dalam praktik, yang hasil kesimpulan dijelaskan bahwa implementasi prinsip

Syariah kurang efektif diterapkan dalam praktik pembiayaan bank Syariah.⁸

Dalam skripsi yang ditulis oleh Anis Tamami dengan judul *Studi Analisis Terhadap Jual-beli Murabahah di Bank BNI Syariah Cabang Jepara*. Hasil penelitian yang dilakukan dari penelitian tersebut mendapatkan bahwa dalam praktik jual-beli *murabahah* di BNI Syariah Jepara tidak sesuai dengan ketentuan syariah yang ditetapkan dalam perbankan syariah. Dalam praktiknya, jaminan dari nasabah digunakan sebagai syarat utama. Sehingga orang yang tidak mempunyai jaminan tidak akan mempunyai kesempatan.⁹

Dalam Skripsi yang ditulis oleh Ahmad Dwi Haryoso yang berjudul “*Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi’i Antonio Tentang Murabahah dalam*

⁸Muhammad Fauzi, *Implementasi Prinsip Syariah Pada Perbankan Syariah di Kota Semarang*, (Semarang: IAIN Walisongo, 2007), h. 104.

⁹ Anis Tamami, *Studi Analisis Terhadap Jual-Beli Murabahah Di Bank BNI Syariah Cabang Jepara*, Skripsi Sarjana Syariah, Semarang: Perpustakaan Fakultas Syariah IAIN Walisongo, 2004, h 98

Perspektif Hukum Islam” mengkaji dan menguraikan tentang konsep *murabahah* yang ada pada Perbankan Syariah yang kemudian ditelaah menurut pemikiran Muhammad Syafi’i Antonio. Dengan data-data fakual yang ada, sesungguhnya pemikirannya memiliki nilai, substansi dan prospek bagi pengembangan ekonomi Islam ke depan.¹⁰

Dalam Skripsi yang ditulis oleh Fathur Rahman Famuktiathur yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Di BMT NU Sejahtera Mangkang Semarang*” menyimpulkan bahwa dalam praktik pembiayaan *murabahah* yang dilakukan BMT NU Sejahtera Mangkang Semarang belumlah sempurna dengan aturan hukum Islam (fiqh). Hal ini disebabkan karena beberapa hal diantaranya adalah secara tidak langsung BMT NU Sejahtera Mangkang menjadikan tingkat suku bunga

¹⁰Ahmad Dwi Haryoso, Skripsi, *Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi’i Antonio Tentang Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam*, h. 84-85

sebagai landasan perhitungan. Selain itu pihak BMT juga memberikan kewenangan sepenuhnya kepada nasabah pembiayaan untuk membeli barang yang diinginkannya sendiri.¹¹

Dari beberapa hasil penelitian yang ada, terlihat bahwa ada kedekatan substansi isi dengan penelitian yang penulis lakukan. Letak perbedaannya adalah pada titik tekan yang peneliti rumuskan. Peneliti menitik beratkan pada implementasi perhitungan margin akad *murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang.

F. Metodologi Penelitian

Metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami objek menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Untuk mendapatkan kajian

¹¹ Fathur Rahman Famuktiathur, Skripsi, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Di Bmt "NU Sejahtera" Mangkang Semarang*, h. 66-67

yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka dalam menelaah data dan mengumpulkan serta menjelaskan obyek pembahasan dalam skripsi ini, penulis menempuh metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Penelitian kepustakaan (*library research*) adalah dengan menggunakan objek penelitiannya berupa bahan-bahan kepustakaan, seperti buku, internet, jurnal, serta kepustakaan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

Seadangkan penelitian lapangan (*field research*) yaitu penelitian yang dilakukan dikancah atau medan terjadinya gejala dalam hal ini di Bank Mega Syariah cabang Semarang dengan menggunakan metode kualitatif.

Metode yang digunakan adalah penelitian kualitatif yaitu peneliti kualitatif percaya bahwa kebenaran adalah dinamis dan dapat ditemukan hanya melalui penelaahan terhadap orang-orang melalui interaksinya dengan situasi sosial mereka.¹²

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang bersifat kualitatif yang bersumber dari data primer dan data sekunder. Data primer berupa data yang diperoleh dari hasil pengamatan langsung dilapangan, sedangkan data sekunder adalah data olahan yang diambil penulis sebagai pendukung atas penelitian dari sumber-sumber yang dapat dipercaya dan dipertanggung jawabkan secara ilmiah yaitu dengan melakukan studi pustaka dan penelusuran melalui internet.

¹² Rijal Arifin, *Mengenal Jenis dan Teknik Penelitian*, Jakarta: Erlangga, 2001, h.288

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Dokumentasi

Penulis mempelajari dokumen-dokumen profil perusahaan, yaitu Bank Mega Syariah cabang Semarang. Dalam hal ini penulis mempelajari dokumentasi tentang profil perusahaan dengan mengambil sumber dari website Bank Mega Syariah.

b. Wawancara / interview

Wawancara atau interview dilakukan kepada *Customer Service* dan *Analyst* dari pihak Bank Mega Syariah cabang Semarang. Wawancara ini dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung tentang aplikasi dan penggunaan akad pembiayaan *murabahah* yang ada di Bank Mega Syariah cabang Semarang dimana informasi yang diperoleh adalah dari internal perusahaan yang mengetahui secara jelas

bagaimana prosedur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang diterapkan.

4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini metode analisis data yang digunakan adalah model analisis data yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman, yaitu model interaktif yang terdiri dari tiga hal utama yaitu data *reduction*, data *display*, *conclusion drawing*. Analisis data dalam penelitian kualitatif, dilakukan saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Pada saat wawancara, peneliti sudah melakukan analisis terhadap jawaban yang diwawancarai. Bila jawaban dirasa kurang memuaskan, maka peneliti akan melanjutkan pertanyaan lain hingga tahap tertentu, dan diperoleh data yang dianggap kredibel. Miles dan Huberman mengungkapkan bahwa aktifitas dalam

analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus-menerus sampai tuntas.¹³

Data *reduction* adalah memilih dan merangkum hal-hal yang pokok. Data *display* adalah penyajian data yang telah dipilih dan diangkum. Kemudian *conclusion drawing* adalah penarikan kesimpulan dari data yang sudah diolah dan disajikan.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi menjadi lima bab yang terbagi dalam beberapa sub bab, adapun sistematikanya adalah sebagai berikut:

BAB I: Merupakan pendahuluan yang berisi: *pertama*, latar belakang masalah yang memuat alasan-alasan

¹³ Beni Khoiril Abdillah, Skripsi, *Praktek Sistem Bonus Dalam Perusahaan Herba Penawar Al-Wahida Indonesia (HPAI) Kota Semarang Dalam Persperktif Ekonomi Islam*, Semarang: UIN Walisongo, 2015, h. 12

pemunculan masalah yang diteliti. *Kedua*, rumusan masalah merupakan penegasan terhadap apa yang akan diteliti sesuai dengan masalah yang ada dalam dalam latar belakang masalah. *Ketiga*, tujuan apa yang akan dicapai. *Keempat*, manfaat yang bisa diharapkan dengan adanya penelitian ini. *Kelima*, telaah pustaka sebagai penelusuran terhadap literatur yang telah ada sebelumnya dan kaitannya dengan objek penelitian. *Keenam*, metode penelitian berupa penjelasan langkah-langkah yang akan ditempuh dalam mengumpulkan dan menganalisis data. *Ketujuh*, sistematika pembahasan sebagai upaya yang dilakukan untuk mensistematisasikan penyusunan.

BAB II: Mengulas tentang konsep umum margin pembiayaan *murabahah*. Bab ini terbagi menjadi menjadi tiga sub bab, *Pertama*, konsep Akad

Murabahah dalam Fiqh Muamalah. *Kedua*, konsep umum pembiayaan pada bank syariah. *Ketiga*, konsep penetapan margin keuntungan pembiayaan *murabahah*. Hal ini dimaksudkan untuk memahami secara utuh atau menyeluruh tentang konsep pembiayaan *murabahah* baik dalam fiqh muamalah maupun penerapannya pada perbankan syariah, serta konsep perhitungan margin pembiayaannya.

BAB III: Membahas seputar pelaksanaan akad *murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang. Bab ini terbagi atas dua sub bab, sub *pertama*, profil tentang Bank Mega Syariah. Dalam sub bab ini akan dijelaskan tentang sejarah serta perkembangan Bank Mega Syariah, visi-misi, nilai-nilai, struktur organisasi dan produk-produknya. Sub *kedua*, perhitungan margin

pembiayaan *murabahah*. Dalam sub bab ini menggambarkan mekanisme pembiayaan *murabahah*, serta perhitungan penetapan margin pembiayaannya.

BAB IV: Dalam bab ini akan membahas tentang studi analisis perhitungan margin akad *murabahah* di Bank Mega Syariah Cabang Semarang.

BAB V: Sebagai bab terakhir dari keseluruhan rangkaian pembahasan dan berisi kesimpulan, saran dan penutup.

BAB II

KONSEP UMUM TENTANG MARGIN PEMBIAYAAN

MURABAHAH

A. Konsep Akad *Murabahah* dalam Fiqh Muamalah

1. Pengertian *Murabahah*

Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *Murabahah*. Transaksi *Murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya.¹⁴ Untuk itu, kiranya sangat penting untuk mengetahui pengertian *Murabahah* secara utuh. Baik dari segi bahasa maupun definisi dari para tokoh yang memiliki kompetensi dalam bidangnya.

¹⁴ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2010), h. 103

a. Pengertian Menurut Bahasa

Secara bahasa, *Murabahah* adalah bentuk *mutual* (bermakna saling) dari kata *rih* (ربح) atau (الرَّيْح) jama' dari وَرَبَّاحٌ، وَالرَّيْحُ (أرباح) yang artinya keuntungan, asal katanya adalah *rabiha* (ربح) yang berarti beruntung, *ribhan* (ربحا) yang berarti ber laba, *warabahan* (ربحوا) yang artinya keuntungan dan *warabaahan* (وربأحا) yang artinya laba. *Ribhun* (ربح) disini dapat diartikan pertambahan nilai modal. Jadi *Murabahah* artinya saling mendapatkan keuntungan.¹⁵

b. Pengertian Secara Umum

Secara sederhana, *Murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang

¹⁵ Moh. Ulin Nuha, Skripsi, *Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Pembiayaan Murabahah Dengan Wakalah Dalam Satu Transaksi di BPR Syariah Asad Alif Sukorejo Kendal*, IAIN Walisongo, 2008. h. 14

membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentasi dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.¹⁶

Para ulama terdahulu mendefinisikan bahwa *Murabahah* adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas. Jadi, *Murabahah* artinya saling mendapatkan keuntungan. Dalam ilmu fiqh, *Murabahah* diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.¹⁷

¹⁶ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, h. 113

¹⁷ Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir (Jakarta: Darul Haq, 2004), h. 198.

Menurut ulama Hanafiyyah, yang dimaksud dengan *Murabahah* ialah “*Mengalihhkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan*”. Ulama Malikiyah mengemukakan rumusan definisi sebagai berikut: “*Jual beli barang dagangan sebesar harga pembelian disertai dengan tambahan sebagai keuntungan yang sama diketahui kedua pihak yang berakad*”. Sementara itu, ulama Syâfi’iyyah mendefinisikan *Murabahah* dengan: “*Jual beli dengan seumpama harga (awal), atau yang senilai dengannya, disertai dengan keuntungan yang didasarkan pada tiap bagiannya*”.

Imam Syafi’i berpendapat, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata : “*belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberi mu keuntungan sekian*”. Kemudian

orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini (*Murabahah* yang dilakukan untuk pembelian secara pemesanan) dengan istilah *al-Murabahah li al-amir biasy-syira*'.¹⁸

Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁹

Ivan Rahmawan A. mendefinisikan *Murabahah* sebagai suatu kontrak usaha yang didasarkan atas kerelaan antara kedua belah pihak

¹⁸ Ensiklopedi Fiqh online, diakses dari www.fikihonline.com

¹⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 101.

atau lebih dimana keuntungan dari kontrak usaha tersebut didapat dari *mark-up* harga sebagaimana yang terjadi dalam akad jual beli biasa.²⁰

Heri Sudarsono mendefinisikan *Murabahah* sebagai jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *Murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.²¹

Abdullah Saeed mendefinisikan *Murabahah* sebagai suatu bentuk jual beli dengan komisi, dimana pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat

²⁰ Ivan Rahmawan A., *Kamus Istilah Akuntansi Syariah* (Yogyakarta: Pilar Media, 2005), h. 112-113.

²¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), h. 62.

seorang perantara, atau ketika pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga mencari jasa seorang perantara.²²

Dari definisi-definisi yang ada di atas, dapat disimpulkan bahwa secara singkat *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungannya (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *Murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu

²² Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin (Jakarta: Paramadina, 2004), h. 119.

pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Misalnya, si Fulan membeli unta seharga 30 dinar, biaya-biaya yang dikeluarkan sebesar 5 dinar, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan: “Saya jual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar”.²³

2. Landasan Syariah Akad Jual Beli *Murabahah*

Berkaitan dengan keabsahan transaksinya, *Murabahah* memang tidak mempunyai rujukan secara langsung dari Al-Qur'an maupun As-Sunnah. Namun secara *syar'i*, keabsahan transaksi *Murabahah* didasarkan pada beberapa *nash* Al-Qur'an dan As-Sunnah yaitu

²³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, h. 113

tentang jual beli atau perdagangan. Adapun landasan hukumnya antara lain sebagai berikut:

a. Al-Qur'an

1) QS. An-Nisa ayat 29:

بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا أَلْيَاءَ الْمُؤْمِنِينَ يَتَأْتِيهَا
إِنْ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا أَوْلِيَاءَ مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجْرَةٍ تَكُونُ أَنْ إِلَّا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu;²⁴ Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa: 29)

2) QS. Al-Baqarah ayat 280:

²⁴ Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan.

لَكُمْ خَيْرٌ تَصَدَّقُوا وَأَنْ مَيْسَرَةً إِلَىٰ فَنظِرَةٌ عُسْرَةٌ وَكَانَ وَإِنْ

تَعْلَمُونَ كُنْتُمْ إِنْ

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. (QS. Al-Baqarah: 280)

3) QS. Al-Maidah ayat 1:

لَا نَعْلَمُ سِيمَةَ لَكُمْ أَهْلَتْ بِالْعُقُودِ أَوْ فُؤَاءَ أَمْنُوا الَّذِينَ يَتَأْتِيهَا

مَا تَحْكُمُ اللَّهُ إِنْ حُرْمٌ وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مَحَلِّيٍّ غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُتَىٰ مَا إِلَّا

يُرِيدُ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.²⁵ Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya. (QS. Al-Maidah: 1)

²⁵ Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetya hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya

4) Q.S Al-Baqarah ayat 275:

تَطْعَةُ الَّذِي يَقُومُ كَمَا إِلَّا يَقُومُونَ لَا الرِّبَا أَيُّ كُؤُنَ الَّذِينَ
بَوَامِثِلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا يَا نَهْمُ ذَلِكَ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَّخِبُ
ي رِيهَ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحْلَى الرِّ
صَحْبُ فَأُولَئِكَ عَادُوا مِنَ اللَّهِ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَالَهُ فَانْتَهَى
خَلِدُونَ فِيهَا هُمُ النَّارُ

Orang-orang yang Makan (mengambil) riba²⁶ tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila²⁷. 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

²⁶ Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhl ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

²⁷ Maksudnya: orang yang mengambil Riba tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan.

riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu²⁸ (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah: 275)

Dalam ayat ini, Allah swt mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari *syara'*, dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan di Bank Syariah dan Baitul Mall wa Tamwil (BMT) karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

²⁸ Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.

b. Al-Hadist

Beberapa dalil dari Al-Hadits adalah sebagai berikut:²⁹

- 1) Dari Abu Sa'id Al-Khudribahwa Rasulullah saw. bersabda: “*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka*”. (HR. Al-Baihaqi, Ibnu Majjah, dan sahih menurut Ibnu Hibban)
- 2) Rasulullah saw. bersabda, “*Ada tiga hal yang mengandung keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual*”. (HR. Ibnu Majjah dari Shuhaib)

²⁹ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, (Padang: Akademia Permata, 2012), h. 144

- 3) *“Sumpah itu melariskan barang dagangan, akan tetapi akan menghapus keberkahannya”*. (HR. Imam Bukhari)
- 4) *“Penundaan (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu bentuk kezaliman”*. (Diriwayatkan oleh *Ash-Shahihain*)
- 5) *“Orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitan di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat dan Allah akan senantiasa menolong hamba-Nya selama ia menolong saudaranya”*. (HR. Imam Muslim)
- 6) *“Allah mengasihi orang yang memberikan kemudahan bila ia menjual dan membeli serta di dalamnya menagih haknya”*. (Diriwayatkan dari Shahabat Abu Hurairah Radhiyallahu ‘anhu).

3. Landasan Hukum Positif Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan dalam pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna'*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Di samping itu, pembiayaan *murabahah* juga telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan

kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarannya dengan harga yang lebih sebagai laba.³⁰

Ketentuan umum tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam Fatwa DSN No. 04/DSN_MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

³⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2009), h. 108-109

- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Adapun bagi nasabah, beberapa ketentuan *murabahah* yang diatur dalam fatwa DSN Nomor 04 Tahun 2000 adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-

nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena sesuai hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk mebayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa keugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:

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

Dalam transaksi *murabahah*, berdasarkan fatwa DSN MUI diperbolehkan untuk menggunakan jaminan. Beberapa ketentuan yang mengatur tentang jaminan dalam akad *murabahah* adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Di samping itu, dalam fatwa DSN MUI tersebut juga diatur beberapa hal yang terkait dengan penyelesaian utang dalam akad *murabahah*, di antaranya meliputi:

- a. Secara prinsip, penyelesain utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Dalam fatwa juga diatur nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Namun sebaliknya, apabila nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam masalah bangkrut dalam *murabahah*, apabila nasabah telah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan

utang sampai ia menjadi sungguh kembali, atau berdasarkan kesepakatan.³¹

4. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:

- a. Adanya pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.

Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka cakap secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan.

³¹ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbank Syariah Berbasis PSAK Syariah*, h. 165-167

- b. Adanya Objek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan dan harga

Terhadap obyek yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

- c. Adanya *sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *kabul*.

Sighat akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara *ijab* dan *kabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada

hal/kejadian yang akan datang, serta tidak membatasi waktu, misalnya: saya jual ini kepada Anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya kembali.³²

5. Implementasi Akad *Murabahah* dalam Produk Pembiayaan Perbankan Syariah

Akad *murabahah* sebagai salah satu bentuk transaksi jual beli dapat diterapkan dalam produk penyaluran dana pada perbankan syariah yang keabsahannya ditentukan oleh terpenuhinya rukun dan syarat. Penerapan *murabahah* pada perbankan syariah tentu saja dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar

³² Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, h.108

akad *murabahah* berlaku persyaratan antara lain sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- b. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari

nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau prospek usaha (*condition*).

- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah
- g. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akan pembiayaan atas dasar *murabahah*.

- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

B. Konsep Umum Pembiayaan Pada Bank Syariah

1. Pengertian, Tujuan, dan Fungsi Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.³³

³³ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014), h.302

b. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank syariah. Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan *stakeholder*, yakni:

1) Pemilik

Dari sumber pendapatan di atas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2) Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

3) Masyarakat

a) Pemilik dana. Sebagaimana pemilik, mereka mengharappkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.

b) Debitur yang bersangkutan. Para debitur dengan penyediaan dana baginya, mereka

terbantu guna menjalankan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).

c) Masyarakat umumnya-konsumen. Mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

4) Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, di samping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

5) Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar

tetap survival dan eluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

c. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

- 1) Meningkatkan daya guna uang
- 2) Meningkatkan daya guna barang
- 3) Meningkatkan peredaran uang
- 4) Menimbulkan kegairahan berusaha
- 5) Stabilitas ekonomi
- 6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.
- 7) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional.³⁴

³⁴*Ibid*, h.303-307

2. Macam dan Jenis Pembiayaan

a. *Fund Using Service*

- 1) Pembiayaan: *Mudharabah, Musyarakah*
- 2) Piutang: *Murabahah, Salam, Istishna', Ijarah*
- 3) Qardh
- 4) Penempatan
- 5) Penyertaan Modal
- 6) Penyertaan Modal Sementara

b. *Non Fund Using Service*

- 1) Commitment: Pembiayaan, Kafalah
- 2) Wakalah
- 3) Akseptasi

c. *Fung Generating Service*

- 1) Giro: Wadiah, Mudharabah
- 2) Tabungan: Wadiah, Mudharabah
- 3) Deposito Mudharabah

d. *Commission Service*

- 1) Wakalah: Inkaso, Transfer, Penerusan Letter of Credit (L/C)
- 2) Wadiah Yad Amanah: Safe Deposit Box (SDB)
- 3) Sharf
- 4) Hawalah
- 5) Rahn
- 6) Kafalah³⁵

3. Falsafah Pembiayaan di Bank Syariah

Ada perbedaan konsep kredit dengan konsep pembiayaan. Kelebihan lebih menekankan pada mekanisme utang. Sedangkan pembiayaan adalah kemitraan antara para pihak yang terkait dalam aktifitas bisnis. Dalam pelaksanaan pembiayaan, bank syariah harus memenuhi:

- a. Aspek Syar'i
- b. Aspek Ekonomi

³⁵*Ibid*, h.308-309

Maksudnya dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat Islam (antara lain tidak mengandung unsur *maysir*, *gharar* dan riba serta bidang usahanya halal), di samping tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun nasabah itu sendiri.³⁶

4. Kebijakan dalam Penentuan Profit Margin

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

a. Komposisi pendanaan

Bagi bank syariah yang pendanaannya sebagian besar diperoleh dari dana giro dan tabungan, yang notabene nisbah nasabah tidak setinggi deposito (apalagi bonus/*athaya* untuk giro cukup rendah karena diserahkan sepenuhnya pada kebijakan bank syariah

³⁶*Ibid*, h.314

yang bersangkutan), maka penentuan keuntungan (margin atau bagi hasil bagi bank) akan lebih kompetitif dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar berasal dari deposito.

b. Tingkat persaingan

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

c. Risiko pembiayaan

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

d. Jenis nasabah

Yang dimaksud adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima – misalnya usahanya besar dan kuat – bank cukup mengambil keuntungan tipis,

sedangkan untuk pembiayaan kepada para nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi.

e. Kondisi perekonomian

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

f. Tingkat keuntungan yang diharapkan bank

Secara kondisional, hal ini (*spread bank*) terkait dengan masalah keadaan 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 menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin ataupun nisbah bagi hasil untuk bank.³⁷

C. Konsep Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Margin Keuntungan

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;

³⁷*Ibid*, h.316-318

perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.³⁸

2. Referensi Margin Keuntungan

Yang dimaksud dengan Referensi 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:

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

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok

³⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, h.254

kompetitor langsung, atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

b. *Indirect Competitor's Market Rate (DCMR)*

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

c. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)* adalah target bagi hasil

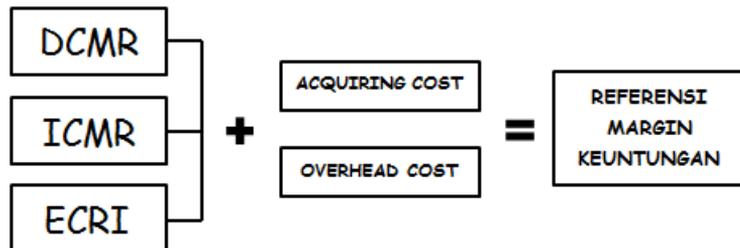
kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

d. *Acquiring Cost*

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

e. *Overhead Cost*

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



3. Penetapan Harga Jual

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

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{REFERENSI} \\ \text{MARGIN} \\ \text{KEUNTUNGAN} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{HARGA BELI} \\ \text{(HARGA POKOK)} \\ \text{BANK} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{HARGA JUAL} \\ \hline \end{array}$$

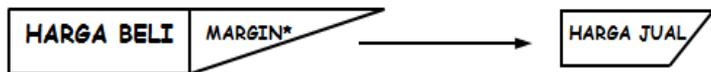
4. Pengakuan Angsuran Harga Jual

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

a. Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin

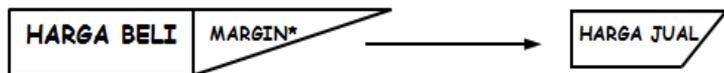
menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabahh setiap bulan semakin menurun.



**margin menurun karena adanya angsuran harga beli*

b. Margin Keuntungan Rata-rata

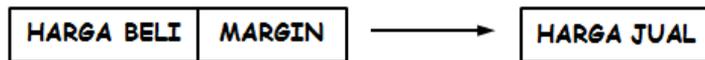
Margin Keuntungan Rata-rata adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.



**margin menurun telah diperhitungkan secara tetap*

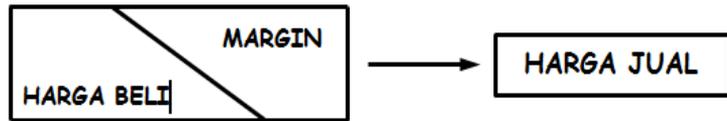
c. *Margin Keuntungan Flat*

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



d. *Margin Keuntungan Annuitas*

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



5. Persyaratan Untuk Perhitungan Margin Keuntungan

Margin Keuntungan = f (*plafond*) hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen yang di bawah ini tersedia:

- 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 tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan hari margin keuntungan.³⁹

Contoh:

Pola tagihan bulan yaitu pembiayaan dimulai tanggal 05 Maret 2000 dan tagihan pertama jatuh tempo pada tanggal 05 April 2000. Maka jumlah hari yang dihitung adalah (05-04-2000 dikurangi 05-03-2000) tidak termasuk 05-04-2000 jam 23:59 WIB dan tanggal 04-04-2000 jam 00:00 WIB sudah jatuh tempo, sehingga tanggal 04-04-2000 tidak termasuk.

³⁹*Ibid*, 254-257

BAB III

GAMBARAN UMUM BANK MEGA SYARIAH CABANG SEMARANG

A. Profil Bank Mega Syariah

1. Gambaran Umum Bank Mega Syariah

Berawal dari PT Bank Umum Tugu (Bank Tugu). Bank umum yang didirikan pada 14 Juli 1990 tersebut diakuisisi oleh CT Corpora —dahulu bernama Para Group— melalui PT Para Global Investindo dan PT Para Rekan Investama pada 2001. Sejak awal, para pemegang saham memang ingin mengonversi bank umum konvensional itu menjadi bank umum syariah. Keinginan tersebut terlaksana ketika Bank Indonesia mengizinkan Bank Tugu dikonversi menjadi PT Bank Syariah Mega Indonesia (BSMI) pada 27 Juli 2004. Pengonversian

tersebut dicatat dalam sejarah perbankan Indonesia sebagai upaya pertama pengonversian bank umum konvensional menjadi bank umum syariah.

Pada 25 Agustus 2004, BSMI resmi beroperasi. Hampir tiga tahun kemudian, pada 7 November 2007, pemegang saham memutuskan perubahan bentuk logo BSMI ke bentuk logo bank umum konvensional yang menjadi sister company-nya, yakni PT Bank Mega, Tbk, tetapi berbeda warna. Sejak 2 November 2010 sampai dengan sekarang, bank ini berganti nama menjadi PT Bank Mega Syariah.

Untuk mewujudkan visi “Bank Syariah Kebanggaan Bangsa”, CT Corpora sebagai pemegang saham mayoritas memiliki komitmen dan tanggung jawab penuh untuk menjadikan Bank Mega Syariah sebagai bank umum syariah terbaik di industry perbankan syariah nasional. Komitmen tersebut dibuktikan dengan

terus memperkuat modal bank. Dengan demikian, Bank Mega Syariah akan mampu memberikan pelayanan terbaik dalam menghadapi persaingan yang semakin ketat dan kompetitif di industry perbankan nasional. Misalnya, pada 2010, sejalan dengan perkembangan bisnis, melalui rapat umum pemegang saham (RUPS), pemegang saham meningkatkan modal dasar dari Rp400 miliar menjadi Rp1,2 triliun dan modal disetor bertambah dari Rp150,060 miliar menjadi Rp318,864 miliar. Saat ini, modal disetor telah mencapai Rp769,814 miliar.

Di sisi lain, pemegang saham bersama seluruh jajaran manajemen Bank Mega Syariah senantiasa bekerja keras, memegang teguh prinsip kehati-hatian, serta menjunjung tinggi asas keterbukaan dan profesionalisme dalam melakukan kegiatan usahanya. Beragam produk juga terus dikembangkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat serta didukung infrastruktur

layanan perbankan yang semakin lengkap dan luas, termasuk dukungan 393 jaringan di seluruh Indonesia.

Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat sekaligus mengukuhkan semboyan “Untuk Kita Semua”, pada 2008, Bank Mega Syariah mulai memasuki pasar perbankan mikro dangadai. Strategi tersebut ditempuh karena ingin berperan lebih besar dalam peningkatan perekonomian umat yang mayoritas memang berbisnis di sector usaha mikro dan kecil.

Sejak 16 Oktober 2008, Bank Mega Syariah telah menjadi bank devisa. Dengan status tersebut, bank ini dapat melakukan transaksi devisa dan terlibat dalam perdagangan internasional. Artinya, status itu juga telah memperluas jangkauan bisnis bank ini, sehingga tidak hanya menjangkau ranah domestik, tetapi juga ranah internasional. Strategi peluasan pasar dan status bank devisa itu akhirnya semakin memantapkan posisi Bank

Mega Syariah sebagai salah satu bank umum syariah terbaik di Indonesia.

Selain itu, pada 8 April 2009, Bank Mega Syariah memperoleh izin dari Departemen Agama Republik Indonesia (Depag RI) sebagai bank penerima setoran biaya penyelenggaraan ibadah haji (BPS BPIH). Dengan demikian, bank ini menjadi bank umum kedelapan sebagai BPS BPIH yang tersambung secara online dengan Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (Siskohat) Depag RI. Izin itu tentu menjadi landasan baru bagi Bank Mega Syariah untuk semakin melengkapi kebutuhan perbankan syariah umat Indonesia.⁴⁰

2. Visi dan Misi Bank Mega Syariah⁴¹

a. Visi

⁴⁰<http://www.megasyariah.co.id>, 20 november 2015

⁴¹*ibid.*

“Bank syariah yang tumbuh dan sejahtera bersama bangsa”.

b. Misi

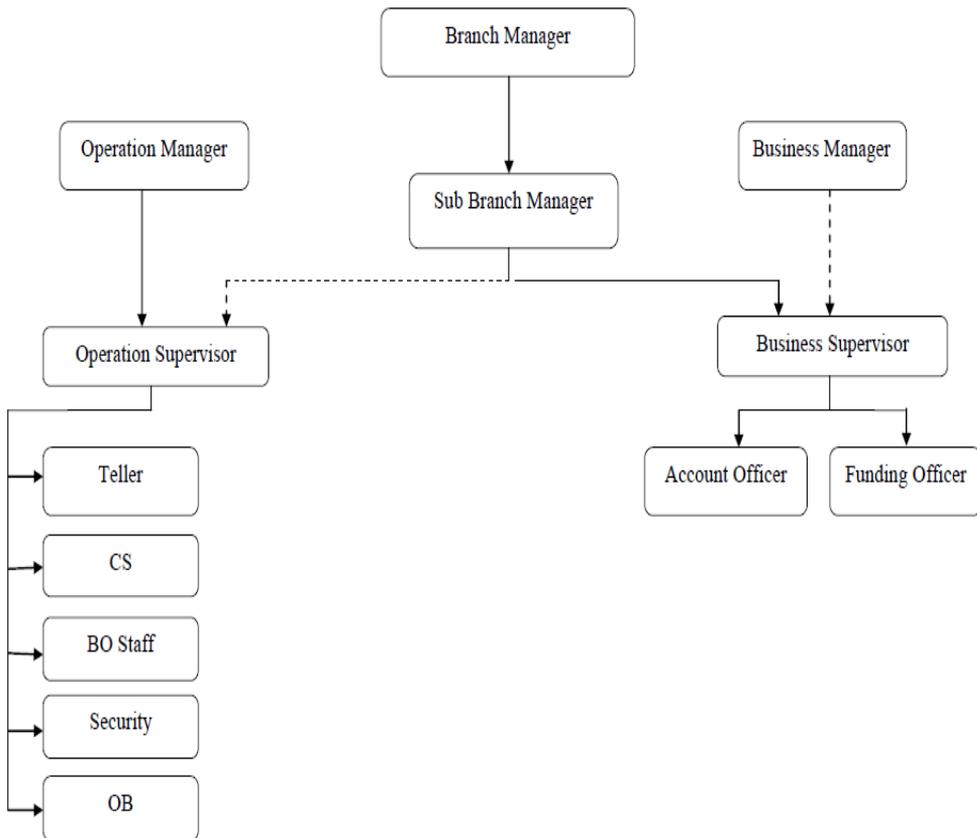
- 1) Bertekad mengembangkan perekonomian syariah melalui sinergi dengan semua pemangku kepentingan.
- 2) Memberikan nilai-nilai kebaikan yang islami dan manfaat bersama sebagai wujud komitmen dalam berkarya dan beramal.
- 3) Senantiasa meningkatkan kecakapan diri dan berinovasi mengembangkan produk serta layanan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

3. Nilai-Nilai Bank Mega Syariah

Integrity, Synergy, Excellence.

4. Struktur Organisasi Bank Mega Syariah

Struktur Organisasi Bank Mega Syariah



5. Produk-Produk Pembiayaan Bank Mega Syariah

Dalam menjalankan kegiatan usahanya, Bank Mega Syariah memiliki beberapa produk yang diharapkan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, baik berupa produk *funding* dan *financing*, ataupun produk jasa layanan. Namun demikian, penulis hanya memaparkan sedikit gambaran umum tentang produk yang berkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan, yaitu *financing*. Berikut merupakan produk-produk *financing* Bank Mega Syariah.

a. Pembiayaan Investasi⁴²

1) Akad Syariah

- a) *Murabahah*
- b) Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT)
- c) Musyarakah Muttanaqisah (MMQ)

⁴² <http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/pembiayaan-investasi>

- 2) Fitur Pembiayaan
 - a) Realisasi pembiayaan dapat secara langsung atau bertahap
 - b) Pembiayaan dalam mata uang rupiah
 - c) Pembayaran angsuran fleksibel dan disesuaikan dengan kemampuan nasabah
 - d) Margin tetap sepanjang waktu pembiayaan (*Murabahah*)
 - e) Margin / bagi hasil / ujarah yang kompetitif

b. Pembiayaan Modal Kerja⁴³

- 1) Akad Syariah
 - a) *Murabahah*
 - b) Musyarakah
- 2) Fitur Pembiayaan

⁴³ <http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/pembiayaan-modal-kerja>

- a) Struktur pembiayaan dapat secara revolving maupun non-revolving
 - b) Pembiayaan dalam mata uang rupiah
 - c) Pembayaran angsuran fleksibel dan disesuaikan dengan kemampuan nasabah
 - d) Margin/tingkat bagi hasil yang kompetitif dan tetap sepanjang waktu pembiayaan
- c. Bank Garansi⁴⁴
- 1) Akad Syariah
 - a) Kafalah
 - 2) Fitur
 - a) Nilai dan jangka waktu penjaminan disesuaikan dengan perjanjian / kontrak induk
 - b) Penjaminan dalam mata uang rupiah

⁴⁴ <http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/bank-garansi>

- c) Biaya (ujrah) yang kompetitif
- d. Joint Financing⁴⁵
 - 1) Akad Syariah
 - a) *Murabahah*
 - 2) Fitur Pembiayaan
 - a) Struktur pembiayaan kepada end-user dapat disesuaikan dengan produk pembiayaan mitra
 - b) Tujuan pembiayaan untuk pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor maupun multiguna
 - c) Margin tetap sepanjang waktu pembiayaan
- e. Implant Banking Program⁴⁶
 - 1) Akad Syariah

⁴⁵ <http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/joint-financing>

⁴⁶ <http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/implant-banking-program>

- a) *Murabahah*
 - b) Ijarah Multijasa
- 2) Fitur Pembiayaan
- a) Terdapat berbagai pilihan pembiayaan yang menarik, seperti pembiayaan umrah, kendaraan bermotor, dan lain-lain
 - b) Margin/ujrah yang kompetitif dan tetap sepanjang waktu pembiayaan
 - c) Jangka waktu pembiayaan yang fleksibel
 - d) Proses pembiayaan karyawan yang cepat dan mudah

B. Pelaksanaan *Murabahah* pada Produk Pembiayaan Modal Kerja dan Penetapan Margin Keuntungannya

Produk pembiayaan modal kerja dengan akad *murabahah* pada Bank Mega Syariah biasa disebut dengan

Pembiayaan Modal Kerja iB, pembiayaan ini adalah pembiayaan untuk usaha produktif. Produk pembiayaan modal kerja ini juga tersedia pada Bank Mega Syariah cabang Semarang. Bank Mega Syariah cabang Semarang adalah kantor cabang yang memberikan layanan khusus untuk pembiayaan usaha skala menengah.⁴⁷

Bank Mega Syariah mengklasifikasikan pembiayaan modal kerja *murabahah* menjadi dua, yaitu *micro* dan *small* yang memiliki kriteria sebagai berikut:

- a. Tidak ada sistem yang formal: tidak tercatat, tidak ada aturan baku, semua dijalankan menurut pengalaman individu, yang bisa jadi sangat berbeda antara satu dengan yang lain.

⁴⁷ Wawancara dengan bapak Caroko, Analis Pembiayaan Bank Mega Syariah cabang Semarang, (24 November 2015)

- b. *Emotional relationship*: Lebih kepada hubungan saling percaya, sering tidak berdasarkan hitung-hitungan secara rasional.
- c. Hampir semua estimasinya sangat minim data
- d. Bisnisnya campur, tidak ada batasan yang jelas bisa sangat berbeda antara bidang yang satu dengan yang lain.
- e. Sangat bergantung pada satu orang yaitu pemilik usaha (*one man show*)
- f. Ingin yang simple bukan *complicated*
- g. Masih membutuhkan banyak modal
- h. *Inferiority* kepada lembaga perbankan; tidak memiliki catatan keuangan atau memiliki tetapi tidak rapi, tidak memiliki dokumen usaha secara rapi, perencanaan usaha tidak tertulis.

Pembiayaan modal kerja yang ada di Bank Mega Syariah pada awalnya menggunakan akad syariah *murabahah* dan *musyarakah* sebagaimana yang tertera pada

website Bank Mega Syariah. Namun demikian, saat pembiayaan yang ada di Bank Mega Syariah cabang Semarang 100% menggunakan akad *murabahah*.⁴⁸

1. Macam-Macam Pembiayaan Modal Kerja iB

Dalam produk pembiayaan modal kerja iB, Bank Mega Syariah mengklasifikasikan pembiayaannya kedalam dua jenis, yaitu MP (Mega Pembiayaan) 50 dan MP (Mega Pembiayaan) 500. Adapun perbedaan dari keduanya adalah sebagai berikut:

a. Mega Pembiayaan (MP) 50

Adapun kriterianya dalam produk MP (Mega Pembiayaan) 50 ini, diantaranya adalah sebagai berikut:

1) Limit pembiayaan:

a) Rp 10.000.000,00 - Rp 50.000.000,00

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Edo, customer service Bank Mega Syariah cabang Semarang.

- b) Rp 50.000.000,00 - Rp 100.000.000,00
- 2) Skema pembiayaannya adalah jual-beli (*murabahah*)
 - 3) Akad pembiayaan menggunakan akad *murabahah un-notaril* (bawah tangan)
 - 4) Akad pelengkap *wakalah* dan *qard* pada fasilitas *Take over*
 - 5) *Tenor* / Jangka waktu pembiayaan :
 - a) Pembiayaan untuk investasi (Ex:pembelian kios) : 12 - 60 bulan
 - b) Pembiayaan untuk barang modal kerja : 6 - 48 bulan
 - c) Untuk Account Maintenance : 60 bulan
 - 6) Margin Bank
 - a) Pembiayaan Rp 10.000.000,00 - Rp 50.000.000,00, perhitungan margin 1,71% flat perbulan.

- b) Pembiayaan di atas Rp 50.000.000,00 - Rp 100.000.000,00 perhitungan margin 1,51% flat perbulan.
- 7) Manfaat / tujuan pembiayaan :
- a) Barang modal kerja
 - b) Investasi
- 8) Target market:
- a) Wiraswasta pemilik usaha, memiliki agunan (tanah, tanah dan bangunan, kendaraan, deposito) membutuhkan pembiayaan untuk kepentingan usahanya.
 - b) Radius tempat usaha 10 (sepuluh) Km dari kantor Bank Mega Syariah.
- 9) Usia calon debitur:
- a) Minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun.

- b) Maksimal 60 tahun pada saat pembiayaan diajukan dan usia maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.
- 10) Lama usaha minimal 2 (dua) tahun
- 11) Syarat dokumentasi (nasabah)
- a) Foto copy KTP
 - b) Foto copy KK / Surat nikah
 - c) Foto copy Surat izin / Surat Keterangan Usaha
 - d) Foto copy dokumen jaminan
- 12) Jaminan berupa
- a) Tanah
 - b) Tanah dan bangunan + IMB
 - c) Kios, los, lapak, dasaran atau yang lainnya yang sejenis
 - d) Sepeda motor
 - e) Mobil

- f) Deposito dan tabungan (khusus deposito Bank Mega atau Bank Mega Syariah).
- 13) Lokasi jaminan maksimum 50 Km dari lokasi Bank Mega Syariah.
- 14) Rasio pembiayaan dengan jaminan
 - a) Deposito 90 %
 - b) Selain deposito 80%
- 15) Rasio pembiayaan dengan jaminan (*Account Maintenance*)
 - a) Deposito 95 %
 - b) Selain deposito 95%
- 16) *BI-Cecking* wajib dilakukan untuk pembiayaan di atas Rp. 25.000.000,00
- 17) Peningkatan jaminan
 - a) Dilakukan secara *un-notaril* dengan format standar Bank Mega Syariah (legalisasi notaris)

- b) Kuasa jual dan penyerahan jaminan sukarela
(tanah, tanah dan bangunan)
 - c) Surat kuasa jual dan Cessie (kios/los –
unnotaril)
 - d) Surat kuasa jual dan Fiducia (kendaraan –
unnotaril)
- 18) Lama menjalani usaha minimal 2 tahun
- 19) Jenis pembayaran
- a) Angsuran tetap: mingguan, dua mingguan,
bulanan
 - b) Pembayaran angsuran melalui *Auto debet*
(pendebetn langsung) dari tabungan Bank
Mega Syariah
- 20) Metode pencairan pembiayaan melalui Tabungan
Wadi'ah di Bank Mega Syariah.

- 21) Proses kredit selama 2-3 hari kerja, sejak dokumen yang dipersyaratkan lengkap diterima oleh pihak Bank Mega Syariah.
- 22) Tenda keterlambatan (*ta'zir*) dituliskan dalam rupiah dengan cara perhitungan biaya administrasi adalah 4% dari total cicilan tertunggak perbulan.
- 23) Pelunasan sebagian dipercepat tidak diperbolehkan
- 24) Pelunasan dipercepat diperbolehkan dengan membayar sisa harga jual/*muqasah* diatur sendiri dalam memo.
- 25) *Take over facility*
 - a) *Take over* yang boleh dilakukan kepada nasabah bank nonSyariah, sepanjang ada ojek yang diperjual-belikan.
 - b) Menggunakan *qard*

- c) Potongan margin = equivalen 0,1 % flat dari biaya *existing*
- d) *Adm fee* 0%

b. Mega Pembiayaan (MP) 500

Sedangkan untuk MP (Mega Pembiayaan) 500, kriterianya adalah sebagai berikut:14

- 1) Limit pembiayaan:
 - a) Rp. 101.000.000,00 - Rp. 200.000.000,00
 - b) Rp 201.000.000,00 - Rp 500.000.000,00
- 2) Skema pembiayaan adalah jual-beli (*murabahah*)
- 3) Akad pembiayaan adalah *murabahah notariil*
- 4) Akad pelengkap:
 - a) Akad *wakalah*
 - b) Akad *qard (Take over)*
- 5) *Tenor* / jangka waktu pembiayaan :

- a) Pembiayaan untuk investasi (Ex:pembelian kios) : 12 - 60 bulan
 - b) Pembiayaan untuk barang modal kerja : 6 - 48 bulan
 - c) Untuk *Account maintenance* : 60 bulan
- 6) Margin bank:
- a) Pembiayaan di atas Rp 101.000.000,00 - Rp 200.000.000,00, perhitungan margin 1,31% flat perbulan.
 - b) Pembiayaan di atas Rp 201.000.000,00 - Rp 500.000.000,00 perhitungan margin 1,11 flat perbulan.
- 7) Biaya administrasi adalah 1% dari total plafon pembiayaan ditambah Rp. 250.000,00
- 8) Manfaat / tujuan pembiayaan:
- a) Barang modal kerja
 - b) Investasi

- 9) Target market:
- a) Wiraswasta pemilik usaha, punya agunan (tanah, tanah dan bangunan, kendaraan, deposito) membutuhkan pembiayaan untuk kepentingan usahanya.
 - b) Radius tempat usaha maksimal 10 Km dari kantor Bank Mega Syariah.
- 10) Usia calon debitur:
- a) Minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun.
 - b) Maksimal 60 tahun pada saat pembiayaan diajukan dan usia maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.
- 11) Lama usaha minimal 2 (dua) tahun
- 12) Jaminan:
- a) Tanah

- b) Tanah dan bangunan + IMB (Ijin Mendirikan Bangunan)
 - c) Kios, los, lapak, dasaran atau yang sejenisnya
 - d) Deposito dan tabungan (khusus deposito Bank Mega atau Bank Mega Syariah).
 - e) Mobil (untuk fasilitas pembiayaan di atas Rp. 200.000.000,00, usia kendaraan maksimal 3 tahun pada saat pengajuan pembiayaan dan maksimal 8 tahun pada saat berakhirnya pembiayaan).
- 13) Lokasi jaminan maksimal 50 Km dari kantor Bank Mega Syariah
- 14) Rasio pembiayaan dengan jaminan:
- a) Deposito dan tabungan 90%
 - b) Selain deposito mengikuti ketentuan kebijakan dan SOP DAO

- 15) Rasio pembiayaan dengan jaminan (*Account maintenance*):
- a) Deposito dan tabungan 95%
 - b) Selain deposito 95%
- 16) Syarat dokumentasi:
- a) Foto copy KTP
 - b) Foto copy KK / Surat nikah
 - c) Foto copy Surat izin / Surat Keterangan Usaha
 - d) NPWP (untuk kredit di atas Rp. 50.000.000,00)
 - e) Foto copy dokumen jaminan (asli diserahkan pada saat akad pembiayaan)
- 17) *BI-Cecking* wajib dilakukan untuk pembiayaan di atas Rp 25.000.000,00
- 18) Peningkatan jaminan mengikuti hukum positif:
- a) APHT (*Notariil*)

- b) *Fiducia (Notariil)*
- c) *Cessie (Notariil)*
- d) Gadai deposito (*Notariil*)

19) Lama menjalani usaha minimal 2 (dua) tahun

20) Asuransi:

- a) Asuransi jiwa kredit diwajibkan untuk mengikuti
- b) Asuransi kendaraan tidak dipersyaratkan untuk pembiayaan dibawah Rp.100.000,00 dan wajib untuk pembiayaan lebih besar atau sama dengan Rp. 100.000.000,00.

21) Jenis pembayaran:

- a) Angsuran tetap; mingguan, dua mingguan, bulanan
- b) Pembayaran angsuran melalui *Auto debet* (pendebitan langsung) dari tabungan di Bank Mega Syariah.

- 22) Metode pencairan pembiayaan melalui Tabungan *Wadi'ah* di Bank Mega Syariah.
- 23) Proses kredit dilakukan 2-3 hari kerja sejak dokumen yang dipersyaratkan lengkap diterima oleh pihak Bank Mega Syariah.
- 24) Denda keterlambatan (*ta'zir*) adalah 4% dari total cicilan tertunggak perbulan.
- 25) Pelunasan sebagian dipercepat tidak diperbolehkan
- 26) Pelunasan dipercepat diperbolehkan dengan membayar sisa harga jual / *muqasan* margin diberikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 27) *Take over facility* :
 - a) Dengan menggunakan akad *qard*
 - b) Potongan margin equivalen dengan 0,1% flat dari fasilitas *existing*
 - c) *Adm fee* 0%

2. Mekanisme pembiayaan

Sebagaimana yang telah dipaparkan di atas tentang bagaimana gambaran umum produk pembiayaan modal kerja dengan skim *murabahah* di Bank Mega Syariah cabang Semarang, bahwa ada beberapa ketentuan dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah yang ingin melakukan pembiayaan. Secara teknis pelaksanaan kedua produk pembiayaan mikro MP 50 dan MP 500 adalah sama.

Adapun mekanisme dalam pembiayaan modal kerja dengan skim *murabahah* pada Bank Mega Syariah cabang Semarang adalah sebagai berikut:

a. Pengajuan Permohonan dan Negosiasi

Dalam proses pembiayaan *murabahah* pada Bank Mega Syariah cabang Semarang, langkah awal yang ditempuh adalah proses pengajuan permohonan. Nasabah mengajukan permohonan

pembiayaan dengan terlebih dahulu menyerahkan DRP (Daftar Rencana Pembiayaan).⁴⁹ Dalam proses pengajuan permohonan, seorang nasabah bertindak sebagai calon debitur dan bank bertindak sebagai calon kreditur. Seorang nasabah dapat melakukan pengajuan apabila memenuhi beberapa persyaratan yang telah ditentukan oleh pihak Bank Mega Syariah, diantaranya:

- 1) Usia minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun dan maksimal 60 tahun pada saat pembiayaan diajukan dan usia maksimal 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.

⁴⁹ Wawancara dengan Bapak Caroko, Analis Bank Mega Syariah cabang Semarang, 24 November 2015.

- 2) Memiliki usaha (karena pembiayaan *murabahah* ini adalah pembiayaan untuk usaha produktif) dengan ketentuan lama usah minimal 2 (dua) tahun.
- 3) Memiliki agunan yang bisa menjadi jaminan. Adapun kriteria dari agunan yang dapat dijaminan telah dijelaskan diatas dalam kriteria pembiayaan MP 50 dan MP 500.⁵⁰

Setelah seorang nasabah telah memenuhi persyaratan administrasi dan dokumentasi, bank kemudian menerima permohonan pengajuan tersebut dan bersama nasabah melakukan negosiasi terkait nominal jumlah pembiayaan. Dalam roses negosiasi, pihak bank selaku *sahibul maal* (pemilik modal)

⁵⁰ Ubaedul Mustofa, Skripsi, *Studi Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syariah (M2s) Bank Mega Syariah Kaliwungu*, IAIN Walisongo Semarang, 2012, h. 59

mempunyai hak mengabulkan permohonan nasabah secara penuh maupun sebagian sesuai dengan nilai agunan yang disertakan dalam proses pengajuan permohonan. Sehingga dalam pengajuan permohonan pembiayaan *murabaha* tersebut, besar kecilnya pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah tergantung dari besar kecilnya nilai dari agunan yang disertakan.

Pengabulan permohonan secara penuh adalah besar nominal yang diajukan oleh nasabah dikabulkan seluruhnya karena nilai dari agunan yang disertakan melebihi dari jumlah nominal pembiayaan yang diajukan. Namun apabila nilai agunan yang diajukan oleh nasabah lebih rendah dari nominal pembiayaan yang diajukan, maka pihak bank hanya bisa memberikan di bawah nilai agunan

atau tidak sesuai dengan nominal pembiayaan yang diajukan.

Dalam tahap negosiasi ini, sebelum bank memutuskan permohonan, pihak bank melakukan tahap analisa terlebih dahulu terkait nasabah yang mengajukan pembiayaan. Dalam proses analisis, ada tujuh tahap yang dilakukan Bank Mega Syariah, diantara adalah sebagai berikut:

- 1) Analisa dokumen
 - a) Nasabah masuk dalam *coverange area* unit yang telah ditentukan dan telah disurvey oleh AO (*Account Officer*), FiO (*Financing Officer*) dan UM (*Unit Manager*).
 - b) Dokumen pembiayaan lengkap
 - c) BI *Cecking* dan DNH positif
- 2) Analisa karakter

- a) Analisa karakter dari dokumen pembiayaan, data pendukung dan informasi dari AO (*Account Officer*).
 - b) Verifikasai tujuan pembiayaan
 - c) Melakukan wawancara langsung dengan calon nasabah
 - d) Melakukan *trade cecking* dan lingkungan *cecking*
- 3) Analisa kapasitas
- a) Analisa kebutuhan dan kemampuan bayar dari dokumen pembiayaan dan data pendukung.
 - b) Verifikasi jumlah aset dan nilai perolehannya selama masa usaha.
- 4) Analisa jaminan
- a) Identifikasi resiko usaha, analisa jaminan dilakukan oleh FiO (*Financing Officer*)

- b) Validitasi lokasi dan fisik jaminan dengan dokumen jaminan
- c) Nilai taksir:
 - Tanah, tanah dan bangunan maksimal 80%
 - Ruko maksimal 80%
 - Kendaraan (mobil atau motor) maksimal 70%
 - Deposito maksimal 90%

Setelah semua proses pengecekan dilakukan oleh pihak bank terhadap dokumen calon nasabah, dan pihak bank telah melakukan kesimpulan, maka ada dua kemungkinan yaitu pengajuan pembiayaan diterima atau ditolak. Jika diterima maka pihak

nasabah dan pihak Bank Mega Syariah melanjutkan kepada tahap berikutnya, yaitu proses akad.⁵¹

b. Proses Akad

Setelah proses pengajuan dan negosiasi selesai dan pihak bank mengabulkan permohonan pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, maka selanjutnya adalah proses akad anatara kedua belah pihak.

Akad yang digunakan dalam proses pembiayaan modal kerja di Bank Mega Syariah cabang Semarang adalah dengan akad *murabahah*(jual-beli) dimana nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjualnya. Dalam akad tersebut juga menggunakan akad tambahan, yaitu akad *wakalah* (perwakilan) karena secara teknis

⁵¹*ibid*, h. 60-62

pihak Bank akan cukup kesulitan untuk menyediakan barang yang dibutuhkan sehingga nantinya pihak bank memberi kuasa kepada nasabah atas pembelian barang pesanan nasabah itu sendiri. Selain itu, untuk fasilitas *take over*, pihak bank juga menyediakan akad tambahan yaitu akad *qard* (pinjaman).⁵² Sehingga bank hanya berposisi sebagai pemberi pinjaman uang untuk pembelian suatu barang untuk modal kerja.

Dalam akad keduanya menggunakan standar perjanjian yang telah disediakan bank, jadi seluruh aspek ketentuan dan legalitas perjanjian sudah diatur di dalamnya sehingga pihak nasabah hanya cukup mengisi data yang berkaitan dengan nasabah kemudian menandatangani.

⁵²*Ibid*, h.62

Untuk mekanisme pelaksanaan akad antara keduanya diawali dengan akad *murabahah* (jual beli), setelah *form* aplikasi akad jual beli telah diisi dan ditanda tangani oleh pihak nasabah, kemudian dilakukan akad tambahan yaitu akad *wakalah* (perwakilan). Akad wakalah ini adalah pelimpahan oleh bank untuk mewakilkan pembelian barang kepada nasabah itu sendiri, sehingga posisi nasabah yang awalnya sebagai penjual menjadi gugur dengan adanya akad kedua (*wakalah*). Jadi yang melakukan transaksi jual beli barang modal kerja adalah nasabah dengan pihak pemasok atau penjual. Sedangkan peran bank tidak lagi sebagai penjual maupun pembeli dari pemasok kepada nasabah, melainkan hanya sebagai *sahibul mall* (pemilik dana) yang meminjamkan dananya kepada nasabah

yang melakukan pengajuan untuk membeli kebutuhan modal kerja.

Dalam transaksi ini, Bank Mega Syariah cabang Semarang memberlakukan adanya sistem Harga Beli dan Harga Jual. Harga beli adalah sejumlah uang yang dikeluarkan bank untuk membeli barang dari pemasok yang diminta oleh nasabah dan disetujui oleh bank berdasarkan SP3 dari bank kepada nasabah, termasuk di dalamnya biaya-biaya langsung yang terkait dengan pembelian barang tersebut. Sedangkan Harga Jual adalah harga beli ditambah dengan sejumlah margin keuntungan (*ribh*) bank yang disepakati oleh bank dan nasabah yang ditetapkan dalam akad ini.

Besar-kecilnya Harga Beli (pokok pinjaman) tidak semata-mata ditentukan pada jumlah uang yang dikeluarkan untuk membeli barang riil yang

dipesan atau dibutuhkan oleh nasabah, melainkan harga beli ditentukan oleh jaminan yang disertakan oleh nasabah kepada pihak bank. Pihak bank, yang diwakili oleh bagian FiO (*Financing Officer*) menganalisis jaminan yang disertakan oleh nasabah untuk menentukan besar-kecilnya kelayakan pemberian pembiayaan.

Sedangkan untuk Harga Jual sendiri adalah harga beli ditambah dengan margin yang nantinya harus dibayarkan oleh nasabah kepada bank. Sehingga yang menjadi barang jaminan adalah barang yang telah dimiliki oleh nasabah (bangunan, tanah, kendaraan bermotor atau deposito) dan bukan berupa surat atau dokumen dari barang yang nantinya dibeli oleh nasabah.⁵³

⁵³*Ibid*, 62-64

Dalam penentuan margin keuntungan yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak bank, semuanya sudah dipatok atau ditentukan persentasenya oleh pihak bank. Dan persentase margin tersebut ditentukan sesuai dengan jumlah nominal pinjaman. Penentuan margin dapat dilihat dalam tabel berikut ini:⁵⁴

Persentase Margin MP (Mega Pembiayaan) 50

Pinjaman	Margin
➤ Rp 10.000.000,00 s/d Rp 50.000.000,00	1,71% flat/bulan
➤ Rp 51.000.000,00 s/d Rp 100.000.000,00	1,51% flat/bulan

Tab

⁵⁴ Wawancara dengan Bapak Caroko, Analis Bank Mega Syariah cabang Semarang, 24 November 2015

Persentase Margin MP (Mega Pembiayaan) 500

Pinjaman	Margin
➤ Rp 101.000.000,00 s/d Rp 200.000.000,00	1,31% flat/bulan
➤ Rp 201.000.000,00 s/d Rp 500.000.000,00	1,11% flat/bulan

c. Pencairan Pembiayaan

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) dengan ditandatanganinya akad *murabahah* dan *wakalah*, maka pihak nasabah yang mengajukan pembiayaan bisa melakukan pencairan dana pinjaman dari Bank Mega Syariah cabang Semarang.

Proses dalam pencairan dana pembiayaan harus melalui rekening tabungan / giro Bank Mega Syariah cabang Semarang. Jadi pihak nasabah harus membuka rekening pembiayaan terlebih dahulu

untuk pencairan dana pembiayaan tersebut. Pembukaan rekening juga nantinya berfungsi sebagai pembukuan pembiayaan atau pembayaran angsuran dari nasabah kepada pihak Bank Mega Syariah cabang Semarang.

d. Proses Pembelian Barang

Dalam proses pembelian barang, sesuai yang telah dijelaskan pada bagian akad di atas bahwa untuk pembelian barang dilakukan oleh pihak nasabah karena adanya akad *wakalah* (bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk pembelian barang).

Untuk proses pembelian barang dilakukan setelah dana pembiayaan yang diajukan oleh nasabah telah cair. Nasabah cukup mendatangi pihak pemasok atau *supplier* untuk membeli barang sesuai yang dibutuhkannya. Dari peraturan form aplikasi

perjanjian akad *wakalah*, tertulis nasabah wajib melaporkan dokumen (surat/nota) pembelian barang kepada pihak bank.

Dalam perjanjian *wakalah* juga harus dijelaskan bahwa pemasok atau *supplier* adalah pihak ketiga yang ditunjuk atau disetujui oleh bank untuk menyediakan barang yang dibeli oleh bank dan selanjutnya akan dijual oleh bank kepada Nasabah berdasarkan fasilitas pembiayaan *murabahah*.⁵⁵

e. Pembayaran Angsuran

Setelah nasabah menerima dana pembiayaan dari pihak bank dan telah melakukan pembelian atas suatu barang untuk keperluan modal kerja, maka nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar pinjaman modal dan margin kepada Bank Mega

⁵⁵*Ibid.*

Syariah cabang Semarang secara mengangsur selama jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad. Sedangkan waktu pembayaran angsuran dilakukan pada hari kerja bank.

Nasabah wajib melakukan dan menyanggupi pembayaran yang merupakan seluruh kewajiban atas Harga Jual dengan cara mengangsur pada setiap bulannya sebagaimana tercatat dalam lampiran jadwal angsuran. Pembayaran angsuran dilakukan setiap tanggal yang sama dengan tanggal pencairan atau tanggal lain yang ditentukan bank dan untuk pertama kali pada tanggal tersebut bulan berikutnya, demikian seterusnya secara berturut-turut sampai dengan dilunasi seluruh kewajiban oleh nasabah. Dalam hal pembayaran jatuh pada bukan hari kerja bank dimana pembayaran harus dilaksanakan, maka nasabah akan melakukan pembayaran tersebut pada

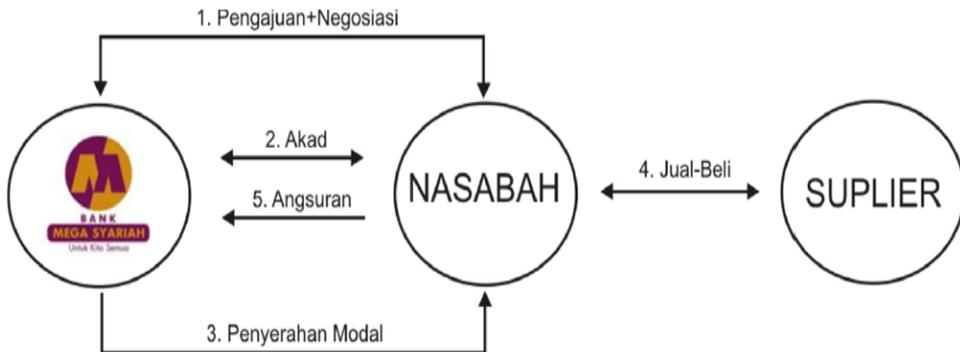
tanggal sebelumnya yang merupakan hari kerja bank. Apabila terjadi keterlambatan kewajiban pembayaran (angsuran) nasabah kepada bank, maka bank akan mengenakan denda (*ta'zir*) kepada nasabah terhadap setiap kewajiban pembayaran yang terlambat. Besarnya denda (*ta'zir*) adalah 4% dari total cicilan tertunggak perbulan dan denda tersebut digunakan untuk dana sosial.

Dalam hal pembayaran angsuran pihak bank tidak memberlakukan sistem pelunasan sebagian dipercepat, hanya memberlakukan pelunasan dipercepat dengan membayar sisa harga jual / *muqasan* margin diberikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada awal akad.⁵⁶

⁵⁶Ubaedul Mustofa, Skripsi, *Studi Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syariah (M2s) Bank Mega Syariah Kaliwungu*, h.68-70

Dari Penjelasan mekanisme pembiayaan modal kerja Bank Mega Syariah cabang Semarang diatas, dapat digambarkan dalam gambar sebagai berikut:

Alur mekanisme pembiayaan *murabahah* produk modal kerja



Unit Mega Mitra Syariah (M2M) Bank Mega Syariah

Kaliwungu

Keterangan:

1. Pengajuan dan Negosiasi
2. Akad (*murabahah* dan *wakalah*)
3. Penyerahan modal
4. Transaksi jual-beli (nasabah – *supplier*)
5. Pembayaran Angsuran

Dari gambar alur mekanisme pembiayaan *murabahah* tersebut, dapat dilihat adanya perubahan arus jual beli karena adanya akad tambahan (*wakalah*) oleh pihak Bank Mega Syariah cabang Semarang kepada pihak nasabah.

3. Perhitungan Margin Keuntungan

Contoh:⁵⁷

⁵⁷ Wawancara dengan Bapak Caroko, Analis Bank Mega Syariah cabang Semarang, 24 November 2015

- Dari DRP (Daftar Rencana Pembiayaan) yang diajukan, disetujui dan kemudian dicairkan dana sebesar 150.000.000,00
- Tenor / jangka waktu pembiayaan 36 bulan
- Margin keuntungan per bulan yang telah ditetapkan pihak Bank Mega Syariah untuk MP 500: 1,31%

Maka angsuran pembiayaan per bulan yang harus dibayar oleh nasabah adalah sebagai berikut:

- $\text{Angsuran pokok} = \frac{\text{Total Pembiayaan}}{\text{Tenor} / \text{Jangka waktu}}$
- $\text{Angsuran atas margin keuntungan} = \text{Total Pembiayaan} \times \text{margin yang telah ditetapkan pihak Bank Mega Syariah}$

- Angsuran Pokok	: Rp 150.000.000,00 : 36 bulan	= Rp 4.166.667,00
- Margin	: Rp 150.000.000,00 x 1,31%	= Rp 1.965.000,00
Total Angsuran per Bulan		= Rp 6.131.667,00

- Total biaya yang harus dibayar nasabah atas pembiayaan yang terjadi dalam tenor waktu 36 bulan:
 - Total angsuran per bulan x Tenor / Jangka waktu
 - ➔ $\text{Rp } 6.131.667,00 \times 36 \text{ bulan} = \text{Rp } 220.740.012,00$

- Margin keuntungan yang didapatkan oleh Bank Mega Syariah adalah:
 - Total biaya yang harus dibayar nasabah atas pembiayaan dalam tenor 36 bulan dikurangi Total pencairan pembiayaan yang diajukan.
 - ➔ $\text{Rp } 220.740.000,00 - \text{Rp } 150.000.000,00 = \text{Rp } 70.400.012,00$

BAB IV

ANALISIS IMPLEMENTASI PERHITUNGAN MARGIN

PADA PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BANK

MEGASYARIAH

CABANG SEMARANG

A. Implementasi Penetapan Margin Keuntungan *Murabahah* di Bank Mega Syariah cabang Semarang

Dalam sebuah lembaga atau perusahaan *profit oriented*, keuntungan menjadi hal yang penting untuk keberlangsungan kegiatan usaha yang dijalankan. Tidak terkecuali bank syariah, dimana bank syariah mendapatkan keuntungan terbesar adalah dari aktivitas pembiayaan yang dilakukan. Namun, jelas berbeda mekanisme pembiayaan serta cara penetapan keuntungan yang dilakukan antara bank konvensional dengan bank syariah. Selain itu bank syariah

juga harus memberikan bagi hasil kepada dana pihak ketiga. Maka dalam bagian ini akan dibahas tentang bagaimana menetapkan margin atau tingkat keuntungan dari pembiayaan yang dilakukan sehingga bank syariah tetap dapat memperoleh *return* yang maksimal. Dengan demikian, bank syariah dapat memberikan dana pihak ketiga karena semakin tinggi keuntungan yang diperoleh bank, semakin tinggi pula bagi hasil yang diberikan kepada dana pihak ketiga, begitu pula sebaliknya.

Idealnya, selain dituntut untuk mematuhi aturan-aturan syariah, Bank Syariah juga diharapkan mampu memberikan bagi hasil kepada dana pihak ketiga minimal sama dengan, atau bahkan lebih besar, daripada suku bunga yang berlaku di bank konvensional serta menetapkan margin keuntungan pembiayaan yang lebih rendah daripada suku bunga kredit bank konvensional.

Untuk merealisasikan konsep ideal tersebut, Bank Syariah harus dikelola secara optimal berlandaskan prinsip-prinsip amanah, sidiq, fatonah, dan tabligh, termasuk dalam hal kebijakan penetapan margin keuntungan dari pembiayaan yang dilakukan.⁵⁸

1. Penetapan Margin Keuntungan

Dalam bab II telah dijelaskan bahwa secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah perhitungan 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.

Dalam hal ini Bank Mega Syariah cabang Semarang tidak menetapkan margin keuntungan secara

⁵⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2010), h. 523

harian, melainkan secara bulanan. Hal ini dapat dilihat dari kebijakan dalam menentukan pembayaran angsuran yang telah ditetapkan persentase margin keuntungan per bulannya dan juga pembagian beberapa pilihan tenor waktu pembayaran.

2. Referensi Margin Keuntungan

Referensi keuntungan margin adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah dimana penetapannya berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah dengan mempertimbangkan beberapa hal.⁵⁹ Ada lima komponen untuk mempertimbangkan bagaimana menentukan margin. Adapun lima komponen tersebut adalah sebagai berikut:

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

⁵⁹ Ibid, h.254

Direct Competitor's Market Rate (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan 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.

b. *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*

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

ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

c. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

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

d. *Acquiring Cost*

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

e. *Overhead Cost*

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

Dalam wawancara kepada Bapak Edo, seorang *customers service* Bank Mega Syariah cabang Semarang, mengenai penentuan margin keuntungan yang ada di Bank

Mega Syariah cabang Semarang, itu merupakan kebijakan yang telah ditentukan dari Bank Mega Syariah pusat. Pihak cabang hanya melaksanakan kebijakan yang ada. Jadi, angka-angka persentase margin keuntungan yang telah ditentukan pada plafon pembiayaan tertentu, seperti 1,71% flat per bulan untuk pembiayaan Rp 10.000.000,00 – Rp 50.000.000,00 hingga margin 1,11% flat per bulan untuk pembiayaan Rp 201.000.000,00 – Rp 500.000.000,00 merupakan kebijakan dari Bank Mega Syariah pusat.

Namun jika dianalisa lebih lanjut, penentuan angka-angka persentase tersebut bukanlah penentuan yang dilakukan secara sembarang. Margin keuntungan yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah pusat pun adalah dengan mempertimbangkan referensi margin keuntungan, dimana Bank Mega Syariah juga melihat margin keuntungan yang ditetapkan oleh Bank Syariah lainnya

sebagai kompetitor langsung terdekat. Selain itu Bank Mega Syariah juga mempertimbangkan persaingan dengan tingkat suku bunga dari bank konvensional sebagai kompetitor tidak langsung. Dan tentu saja margin keuntungan yang ditetapkan adalah dalam rangka mencapai target bagi hasil yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

3. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi untuk menentukan margin keuntungan, maka selanjutnya bank syariah menetapkan harga jual. Bisa dengan nominal, bisa juga dengan persentase. Secara teori, Harga jual adalah penjumlahan antara harga beli/harga pokok/harga perolehan dengan margin keuntungan dimana yang dimaksud margin keuntungan adalah persentase keuntungan dari harga beli/harga pokok. Sehingga secara

teknis Harga Jual telah ditentukan terlebih dahulu, setelah itu menghitung berapa angsuran setiap bulannya.

Namun dalam pelaksanaannya tidak ada harga jual secara pasti dari pihak Bank Mega Syariah untuk nasabah, melainkan hanya angsuran dengan nominal pasti yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya berdasarkan persentase angsuran yang telah ditentukan. Sehingga Harga Jual bisa diketahui setelah menghitung jumlah dari angsuran pertama bulan pertama sampai angsuran terakhir sesuai dengan tenor waktu yang telah ditentukan.⁶⁰

4. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Sebagaimana telah dijelaskan dalam bab II bahwa angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga pokok

⁶⁰ Hasil wawancara dengan bapak Caroko, analis Bank Mega Syariah cabang Semarang. 24 November 2015

dengan dan angsuran margin keuntungan.⁶¹ Namun yang dimaksud di sini adalah margin dengan persentase keuntungan dari pembiayaan *murabahah* yang dilakukan. Sedangkan Bank Mega Syariah menentukan margin bukan dari total pembiayaan *murabahah*, namun persentase yang langsung disertakan untuk pembayaran angsuran setiap bulannya selama tenor waktu pembayaran yang ditentukan.

Adapun secara teori, pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

a. Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

Margin Keuntungan Menurun adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah

⁶¹*ibid*, h.255

angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

b. 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. Margin Keuntungan *Flat*

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

d. Margin Keuntungan Annuitas

Margin Keuntungan Annuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara

pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

Dalam metode pengakuan angsurannya, Bank Mega Syariah cabang Semarang menerapkan margin keuntungan *flat*. Hal ini bisa dilihat dari persentase margin yang selalu sama pada setiap angsuran sesuai yang persentase telah ditentukan berapa pun tenor waktu pembayaran yang diambil oleh nasabah.

B. Implementasi Perhitungan Margin Pembiayaan *Murabahah* di Bank MegaSyariah Cabang Semarang

Ada beberapa cara untuk menghitung margin keuntungan berdasarkan pengakuan angsuran harga jual. Adapun contoh cara penghitungannya adalah sebagai berikut.⁶²

⁶²*Ibid*, h.257-259

1. Margin Keuntungan Menurun

Contoh:

1. Nasabah dengan Plafond, PLFN = Rp 100.000.000,00
2. Jangka waktu pembiayaan 1 tahun
3. Tingkat margin keuntungan setahun. MRJ = 16%

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

*Angsuran harga pokok per bulan, APPB = $(\text{PLFN}/12) = \text{Rp } 8.333.333,33$

*Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000,00

No.	Tanggal	Pokok	Marjin keuntungan
1.	05-04-2000	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No.1}) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$
2.	05-05-2000	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No.1}) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$
3.	05-06-2000	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No.1}) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$
4.	05-04-2001	APPB	$((\text{PLFN} - ((\text{No.1}) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12$

Jadi untuk menghitung angsuran ke-2 maka:

APPB = Pokok = 8.333.333,33

$((\text{PLFN} - ((\text{No.1}) * \text{APPB})) * \text{MRJ}) / 12 = \text{Margin Keuntungan} =$

$((100.000.000 - ((2-1) * 8.333.333,33)) * 0.16) / 12 = \text{Rp } 1.222.222,22$

Angsuran (2)

Angsuran Harga Pokok = Rp 8.333.333,33

Angsuran Margin Keuntungan = Rp 1.222.222,22

Rp 9.555.555,55

Sedangkan untuk angsuran ke-5

APPB = Pokok = 8.333.333,33

$((100.000.000,00 - ((5-1) * 8.333.333,33)) * 0.16) / 12 = \text{Rp } 888.888,88$

Angsuran (5)

Angsuran Harga Pokok = Rp 8.333.333,33

Angsuran Margin Keuntungan = Rp 888.888,88

Rp 9.222.222,21

2. Margin Keuntungan Rata-rata

Contoh:

* Nasabah dengan Plafon, PLFN = Rp 100.000.000,00

* Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun.

* Tingkat margin keuntungan setahun, MRJ = 16%

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

* Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000,00

* APPB = PLFN/12 (1 Tahun – 12 Bulan)

* Margin Keuntungan = $((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$

No.	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
2.	05-05-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
3.	05-06-2000	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$
12.	05-04-2001	APPB	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$

Maka Rumusnya adalah:

Angsuran (i)	= Harga pokok (i) + Margin Keuntungan (i), Untuk i = 1 s/d JWK	
Angsuran Harga Pokok (i)	= APPB = $100.000.000/12 = \text{Rp } 8.333.333,33$	
Angsuran Margin Keuntungan (i) =	$((JWK+1)/(2*JWK))*PLFN*(MRJ/12)$ $((12+1)/(2*12))*100.000.000*(0.16/12)$	= Rp 720.000,00
Total		= Rp 9.053.333,33

3. Margin Keuntungan Angsuran *Flat*

Contoh:

* Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp 100.000.000,00

* Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun

* Tingkat margin keuntungan setahun, MRJ = 16%

* k = Angsuran ke 1, 2, 3, ..., ..., dan seterusnya.

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

* Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000,00

* APPB (k) = Harga Pokok (k) = PLFN/JWK

* APMB (k) = Margin Keuntungan (k) = (PLFN/JWK)*(MRJ/12)

Maka angsuran ke-5

Angsuran Harga Pokok	= (100.000.000/12)	= Rp 8.333.333,33
Angsuran Margin Keuntungan (5)	= (100.000.000/12)*(0.16/12)	= Rp 444.444,44
	Total	= Rp 8.777.777,77

4. Margin Keuntungan Annuitas

Contoh:

- * Nasabah dengan *plafond*, PLFN = Rp 100.000.000,00
- * Jangka waktu pembiayaan dalam bulan JWK = 12, atau 1 tahun
- * Margin Keuntungan setahun, MRJ = 16%
- * k = Angsuran ke 1, 2, 3, ..., ... dan seterusnya.

Maka jadwal angsuran pembiayaan adalah sebagai berikut:

* Pencairan 05-03-2000 sejumlah Rp 100.000.000,00

No.	Tanggal	Pokok	Margin Keuntungan
1.	05-04-2000	APPB (No)	AMPB (No)
2.	05-05-2000	APPB (2)	AMPB (No)
3.	05-06-2000	APPB (3)	AMPB (3)
12.	05-04-2001	APPB (12)	AMPB (12)

Dimana angsuran (k) =

Misalnya kita ingin mengetahui angsuran ke-3:

$$APPB(k) = \text{Harga Pokok}(k) = \left(\frac{(1+(MRJ/12))^{(k-1)}}{(1+(MRJ/12))^{(JWK)-1}} \right) \times \text{PLFN} \times (MRJ/12)$$

$$APMB(k) = \text{Margin Keuntungan}(k) = \left(\frac{(1+(MRJ/12))^{(JWK)-1}}{(1+(MRJ/12))^{(k-1)}} \right) - 1 \times \text{Harga Pokok}(k)$$

Angsuran Harga Pokok (3) =

$$\left(\frac{(1+0,0133)^{(3-1)}}{(1+0,0133)^{(12)}-1} \right) \times 100.000.000 \times 0.0133 = \text{Rp } 7.948.478,09$$

Angsuran Margin Keuntungan (3) =

$$\left(\frac{(1+0,0133)^{(12)}}{(1+0,0133)^{(3-1)}} - 1 \right) \times 7.948.478,09 = \text{Rp } 1.122.447,72$$

TOTAL angsuran ke-3 = Rp 9.070.925,81

Harga Pokok +
Margin Keuntungan

Jika mengamati teori cara menghitung margin serta penentuan angsuran sebagaimana yang dijelaskan oleh Adiwarman Karim, maka dapat dilihat bahwa Bank Mega Syariah menggunakan pengakuan angsuran dengan Margin Keuntungan *flat*. Namun demikian, ada sedikit perbedaan antara teori yang ada dengan pelaksanaannya pada Bank Mega Syariah karena persentase margin yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah adalah persentase keuntungan pada setiap pembayaran angsuran. Sedangkan pada teori yang dijelaskan oleh Adiwarman Karim, persentase keuntungan adalah dari total plafon pembiayaan yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah.

Perbedaan ini dapat dilihat dari besarnya persentase margin yang ditetapkan. Margin keuntungan yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah adalah kurang dari 2%, yaitu 1,71% untuk pembiayaan Rp 10.000.000,00 – Rp 50.000.000,00

hingga 1,11% untuk pembiayaan Rp 201.000.000,00 – Rp 500.000.000,00 pada angsuran setiap bulannya. Sedangkan dalam teorinya, Adiwarmarman Karim mencontohkan margin keuntungan sebesar 16% dari plafon pembiayaan, kemudian setelah itu baru dihitung dalam nominal rupiah berapa angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa kebijakan perhitungan margin keuntungan dan pengakuan pembayaran angsuran yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah yang kemudian diterapkan oleh kantor cabang termasuk cabang Semarang adalah dengan margin keuntungan *falt*. Namun pada pelaksanaannya belum sesuai dengan konsep teori tentang penetapan margin yang ada, dimana teori ini dijelaskan oleh Adiwarman Karim dalam bukunya *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*.

Hal ini bisa dilihat dari perbedaan antara besarnya angka persentase margin yang dicontohkan dalam teori perhitungan margin dengan margin keuntungan yang telah

ditetapkan oleh Bank Mega Syariah, dimana Bank Mega Syariah menetapkan angka persentasi margin di bawah 2% sedangkan dalam teori mencontohkan penentuan margin sebesar 16%.

Persentase margin yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah adalah angka persentase margin untuk angsuran setiap bulannya dari pembiayaan yang diberikan, sehingga dalam plafon pembiayaan tertentu sudah jelas berapa persen margin yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya, namun belum jelas berapa harga jualnya. Sedangkan dalam teori seharusnya persentase margin keuntungan adalah dihitung dari total plafon pembiayaan yang diberikan, setelah itu untuk penghitungan angsuran setiap bulan dilakukan berdasarkan pembagian antara harga jual dengan tenor waktu yang ditetapkan. Dimana untuk mengetahui harga jualnya adalah dengan menghitung terlebih dahulu jumlah antara harga beli dan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

B. Saran

Saran yang dapat dijadikan masukan bagi pihak Bank Mega Syariah mengenai penentuan margin adalah bahwa seharusnya Bank Mega Syariah menentukan margin keuntungan dari total palfon pembiayaan yang diberikan, sehingga diketahui harga jualnya terlebih dahulu, kemudian ditentukan berapa angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya berdasarkan pembagian antara harga jual dengan tenor waktu yang ditetapkan.

C. Penutup

Puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta karunia-Nya berupa kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir ini dengan baik. Tentu saja penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini masih terdapat kekurangan, sehingga penulis mengharapkan kritik serta saran yang

membangun demi kesempurnaan di masa yang akan datang.
Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat
dan dapat diambil hikmah bagi semua pihak yang mengkaji.
Aamin.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, Beni Khoiril, Skripsi, *Praktek Sistem Bonus Dalam Perusahaan Herba Penawar Al-Wahida Indonesia (HPAI) Kota Semarang Dalam PERSPEKTIF Ekonomi Islam*, Semarang: UIN Walisongo, 2015
- Al-Mushlih, Abdullah dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir, Jakarta: Darul Haq, 2004
- Anshori, Abdul Ghofur, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2009
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Arifin, Rijal, *Mengenal Jenis dan Teknik Penelitian*, Jakarta: Erlangga, 2001
- Famuktiathur, Fathur Rahman. Skripsi. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Di Bmt "NU Sejahtera" Mangkang Semarang*. IAIN Walisongo Semarang. 2011

- Fauzi, Muhammad, *Implementasi Prinsip Syariah Pada Perbankan Syariah di Kota Semarang*, Semarang: IAIN Walisongo, 2007
- Haryoso, Ahmad Dwi, Skripsi. *Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi'i Antonio Tentang Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam*, IAIN Walisongo Semarang, 2005
- Karim, Adiwarman, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2010
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014
- Mustofa, Ubaedul, Skripsi, *Studi Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syari'ah (M2s) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu*, IAIN Walisongo Semarang, 2012
- Nuha, Moh, Ulin, Skripsi, *Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Pembiayaan Murabahah Dengan Wakalah Dalam Satu Transaksi di BPR Syariah Asad Alif Sukorejo Kendal*, IAIN Walisongo, 2008

Rahmawan, Ivan A, *Kamus Istilah Akuntansi Syariah*, Yogyakarta: Pilar Media, 2005

Saeed, Abdullah, *Islamic Banking and Interest: A Study of Riba And Contemporary Interpretation*. Terj. Arif Maftuhin “*Menyoal Bank Syariah: Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*”, Jakarta: Paramadina, 2002

Saeed, Abdullah, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin. Jakarta: Paramadina, 2004

Salman, Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Padang: Akademia Permata, 2012

Sudarsono, Heri *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2004

Tamami, Anis, *Studi Analisis Terhadap Jual-Beli Murabahah Di Bank BNI Syariah Cabang Jepara*, Skripsi Sarjana Syariah. Semarang: Perpustakaan Fakultas Syariah IAIN Walisongo, 2004

Vadillo, Umar, *The End of Economics: an Islamic Critique of Economics*,
Terj. Sigit Kurnadi dan Tri Joko S, “*Bank Islam Tetap Haram;
Kritik Terhadap Kapitalisme, Sosialisme dan Perbankan
Syariah*”, Jakarta: Pustaka Zaman, 2005

<http://sarapanekonomi.blogspot.com/20030701sarapan-ekonomi.archive.html>.

Ensiklopedi Fiqh online, diakses dari www.fikhonline.com

<http://www.megasyariah.co.id> tanggal 20 November 2015

<http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/pembiayaan-investasi>, 20 November 2015

<http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/pembiayaan-modal-kerja>, 20 November 2015

<http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/bank-garansi>, 20 November 2015

<http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/joint-financing>, 20 November 2015

<http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/implant-banking-program>, 20 November 2015

Wawancara dengan Bapak Caroko, Analis Pembiayaan Bank Mega Syariah cabang Semarang

Wawancara dengan Bapak Edo, customer service Bank Mega Syariah cabang Semarang

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Identitas Diri:

Nama : Ienas Taisier Rasyada
NIM : 122503128
Tempat, Tanggal Lahir : Mataram, 06 Maret 1994
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kewarganegaraan : Indonesia
Agama : Islam
Alamat Asal : Karang Kepoh, RT.002/RW.003,
Kel. Gondoriyo, Kec. Jambu,
Kab. Semarang, Jawa Tengah, 50663

Riwayat Pendidikan:

1. SDN Gondoriyo 01 (2000-2006)
2. SMP N1 Jambu (2007-2009)
3. SMA N1 Ambarawa (2010-2012)
4. UIN Walisongo Semarang, D3 Perbankan Syariah, FEBI
(Angkatan 2011)

Demikian daftar riwayat hidup ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 7 Desember 2015

Penulis

Ienas Taisier Rasyada
NIM: 122503128