

**ANALISIS PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN PADA  
PEMBIAYAAN MURABAHAH**

**(Studi Pada PT BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik)**

**SKRIPSI**



**Oleh :**

**ANIK IMANIYAH**

**NIM : 14540007**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2018**

**ANALISIS PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN PADA  
PEMBIAYAAN MURABAHAH**

**(Studi Pada PT BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada :  
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



**Oleh :**

**ANIK IMANIYAH**  
NIM : 14540007

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)  
FAKULTAS EKONOMI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)  
MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2018**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**ANALISIS PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN PADA  
PEMBIAYAAN *MURABAHAH***

**(Studi Pada PT BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik)**

**SKRIPSI**

Oleh :

**ANIK IMANIYAH**

**NIM : 14540007**

Telah Disetujui 28 Maret 2018

**Dosen Pembimbing,**



**Khusnudin, S.Pi., M.Ei  
NIP. 19 700617 20160801 1 052**

Mengetahui :

**Ketua Jurusan  
Perbankan Syariah (S1)**



**Eko Suprajitno, S.E., M.Si., Ph.D  
NIP. 19751109 199903 1 003**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**ANALISIS PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN PADA  
PEMBIAYAAN MURABAHAH**

(Studi Pada PT BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik)

**SKRIPSI**

Oleh

**ANIK IMANIYAH**

NIM : 14540007

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada Tanggal 06 April 2018

**Susunan Dewan Penguji**

1. Ketua  
Esv Nur Aisyah, SE., MM  
NIP. 19860909 20160801 2 051
2. Dosen Pembimbing/Sekretaris  
Khusnudin, S.Pi., M.Ei  
NIP. 19700617 20160801 1 052
3. Penguji Utama  
Eko Suprayitno, SE., M.Si., Ph.D  
NIP. 19751109 199903 1 003

**Tanda Tangan**

(  )  
(  )  
(  )

Disahkan Oleh :  
Ketua Jurusan Perbankan Syariah (S1)



**Eko Suprayitno, SE., M.Si., Ph.D**  
NIP. 19751109 199903 1 003

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anik Imaniyah  
NIM : 14540007  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/ Perbankan Syariah (S1)

Menyatakan bahwa "Skripsi" yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Perbankan Syariah (S1) Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

**ANALISIS PENENTUAN MARGI KEUNTUNGAN PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi pada PT BPRS Amanah Sejahtera Gresik)** adalah hasil karya sendiri, bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Selanjutnya apabila di kemudian hari ada "klaim" dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 26 April 2018

Hormat saya,



TERAI  
MPEL  
14540007

Anik Imaniyah  
NIM : 14540007

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Yang utama dari segalanya...

Alhamdulillahirobbil'alamin sujud syukur kepada Allah SWT taburan rasa cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu. Semoga ilmu yang bermanfaat ini senantiasa menjadi keberhasilan dalam langkah awal untuk meraih cita-citaku di masa depan. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan. Sholawat dan salam selalu terlimpahkan kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW.

Dan kupersembahkan karya sederhana ini ...

Kepada orang tuaku semangat hidupku yang tercinta dan kusayangi **Abah H. Shobirin dan Ibu Hj. Khurrotul Ainiyah** yang telah mendidikku dengan penuh kasih sayang dan penuh pengorbanan, dan memberikan do'a serta nasihat yang tiada hentinya demi kebbaikanku. Terima kasih atas segalanya Aba Ibu akhirnya putri bungsunya sampai pada titik sekarang. Semoga Allah membalas jasa dan pengorbananmu.

Untuk saudara-saudaraku : Ning Iis, Maz Fiqi & Mbak Devi, Ning Iin, Ning Isa, dan Cak Di terima kasih sudah memberikan dorongan baik materil maupun non materil demi kebahagiaan adiknya dan tak lupa selalu menyupport serta memotivasi.

Kepada guru-guruku pahlawan tanpa tanda jasa yang terus mengalirkan ilmunya sejak di taman kanak-kanak hingga di bangku perkuliahan.

Sahabat-sahabatku seperjuangan *squad* Lilin, Esa, dan Mbak Halimah yang selalu membantu, medukung, serta menjadi pelipur lara canda dan tawa selama di kota perantauan.

Keluarga Persahabatan Kedua Perbankan Syariah S1  
terima kasih untuk 4 tahunnya.

Semua teman-temanku pejuang Al-Qur'an Griya Tahfizh Muslimah (GTM) terima kasih sudah menemaniku hari-hariku di Malang.

Almamaterku tercinta UIN Maulana Malik Ibrahim Malang terima kasih sudah memberikan wawasan yang luas dan ilmu yang diberikan

## MOTTO

“Allah dulu, Allah lagi, Allah terus”

Selau Libatkan Allah Dalam Segala Urusan



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rasa puja dan puji syukur kehadiran Allah SWT. yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada hambanya yang beriman. Karena Allah lah sang maha pemberi kekuatan sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul “Analisis Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah (Studi Pada PT BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik)”.

Selanjutnya tak lupa pula shalawat serta salam selau terlimpah kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membawa kita menuju jalan yang terang benderang yaitu addinul islam. Berkat wahyu yang disampaikan beliau kita mengenal Iman, Islam dan Ihsan.

Penulis menyadari bahwa tujuan penulisan tugas akhir skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai banyak pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini izinkan penulis menghaturkan segenap ucapan terima kasih yang tiada batas kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Bapak Eko Suprayitno, SE., M.Si., Ph.D selaku Ketua Jurusan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Bapak Khusnudin, S.Pi., M.Ei selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan tidak pernah lelah dalam memberikan begitu banyak motivasi, arahan, petunjuk serta masukan dalam menyusun penulisan skripsi ini.
5. Bapak Ibu dosen Fakultas Ekonomi jurusan Perbankan Syariah S1 Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah memberi wawasan kepada penulis.
6. Kedua orang tuaku, Aba H. Shobirin dan Ibu Hj. Khurrotul Ainiah yang selalu sabar mendengar keluh kesahku selama ini dan yang selalu memberikan do'a, semangat dan nasihat yang tiada hentinya demi kebaikanmu. Semoga

Allah SWT membalas kebaikan Aba Ibu dengan limpahan kesehatan, umur yang panjang, rezeki yang barokah, dan kebahagiaan serta semoga selalu dalam lindungan Allah SWT.

7. Saudara-saudaraku Ning, Mas dan Mbak, serta keponakan tercinta yang selalu menghibur dan membahagiakan adiknya serta turut memberikan dukungan secara moril dan spiritual yang tulus. Semoga selalu mendapat keberkahan dari Allah SWT.
8. Para narasumber BPRS Amanah Sejahtera Gresik Bapak Ridho, Bapak Bukhin, Ibu Rosida, dan Ibu Meitha serta informan-informan lainnya yang telah menerima, mengizinkan dan bersedia meluangkan waktu kepada penulis untuk melakukan observasi maupun wawancara dalam beberapa waktu.
9. Sahabat-sahabatku Lilin, Esa, Mbak Halimah dan Mbak Vicky yang telah berkenan mendengar cerita, keluh dan kesah di setiap waktu dan terima kasih sudah berkenan hadir di hidupku selama di Kota perantauan ini.
10. Teman-temanku pejuang Al-Qur'an Griya Tahfizh Muslimah (GTM) terima kasih sudah menemaniku hari-hariku di Malang.
11. Sahabat sepanjang masa dari TK sampai di Perkuliahan Leli dan Fika yang sudah jadi teman yang pengertian, perhatian dan saling support sama lain.
12. Pertemanan yang sejak masa ABG hingga sekarang Tutun, Ima, Leli dan Meli semoga pertemanan kita langgeng sampai tua nanti.
13. Keluarga besar KSEI SESCOM UIN Malang yang telah memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan serta berbagai pengalaman yang berharga dan mengesankan.
14. Keluarga FAZA kamar 05 MSAA teman sejak awal pertama masuk di UIN Malang terimakasih sudah memberikan dukungan dalam berbagai keadaan.
15. Teman-teman Perbankan Syariah S1 Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang yang turut membantu memberikan khazanah keilmuan dalam menjalani perkuliahan.
16. Seluruh pihak yang terlibat, teman, sahabat, saudara, maupun keluarga yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.

Tiada balasan yang dapat penulis berikan selain do'a dan ucapan terimakasih semoga Allah SWT menerima amal baik dan memberi balasan yang setimpal atas segala jerih payah dan semoga kita semua dalam lindungan-Nya. Aamiin.

Akhirnya dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa tulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penelitian ini sangat dinantikan. Penulis berharap semoga banyak pihak yang dapat memetik manfaat yang baik dari karya sederhana ini. Aamiin Yaa Robbal 'Alamiin.

Malang, 25 April 2018

Penyusun

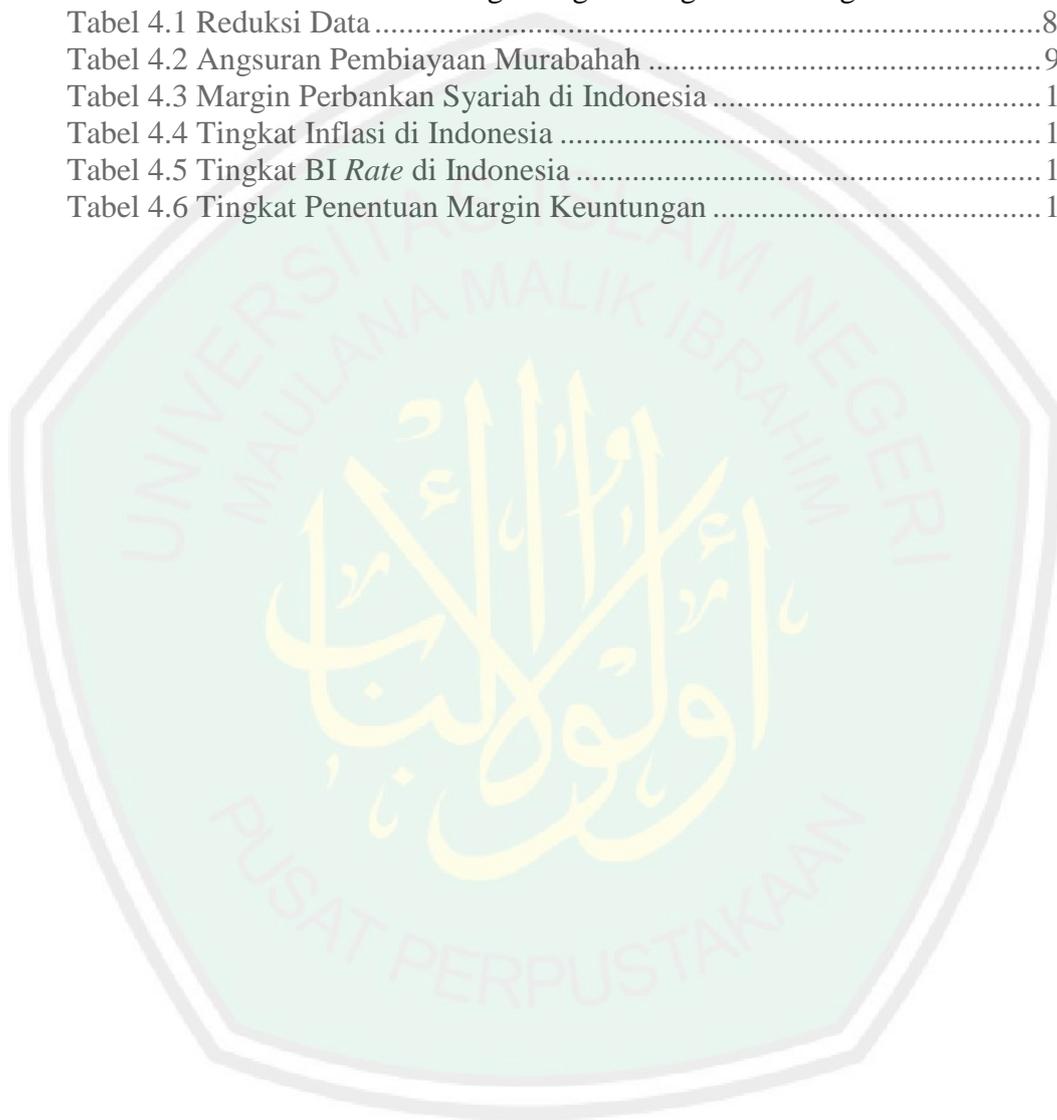
## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b>	
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	9
1.3 Tujuan Penelitian .....	10
1.4 Manfaat Penelitian .....	10
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu .....	12
2.2 Kajian Teoritis.....	21
2.2.1 Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	21
2.2.2 Tinjauan Penetapan Margin Keuntungan Menurut Syariah .....	34
2.2.3 Perbedaan Sistem Bunga dengan Margin Keuntungan ...	45
2.3 Studi Keislaman Terkait dengan Margin .....	46
2.3.1 Landasan Pengambilan Keuntungan/Margin pada Jual Beli Menurut Fiqih .....	47
2.3.2 Keputusan Fatwa MUI tentang Bunga Bank.....	48
2.3.3 Dasar Hukum Akad <i>Murabahah</i> .....	49
2.4 Kerangka Berfikir .....	52
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>53</b>
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	53
3.2 Lokasi Penelitian .....	54
3.3 Subyek Penelitian.....	54
3.4 Data dan Jenis Data .....	55
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	56
3.6 Analisis Data .....	59
3.7 Uji Keabsahan Data.....	61

<b>BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL</b>	
<b>PENELITIAN.....</b>	<b>63</b>
4.1 Paparan Data Hasil Penelitian.....	63
4.1.1 Sejarah dan Profil Perusahaan .....	63
4.1.2 Penerapan Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik.....	71
4.1.3 Kebijakan Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik.....	86
4.1.4 Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik.....	88
4.1.5 Faktor-faktor Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik.....	92
4.2 Pembahasan.....	95
4.2.1 Analisis Sistem Penerapan Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> BPRS Amanah Sejahtera Gresik .....	95
4.2.2 Analisis Kebijakan Penentuan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> BPRS Amanah Sejahtera Gresik.....	105
4.2.3 Analisis Sistem Perhitungan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> BPRS Amanah Sejahtera Gresik.....	110
4.2.4 Faktor yang digunakan dalam Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> BPRS Amanah Sejahtera Gresik .....	112
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>118</b>
5.1 Kesimpulan .....	118
5.2 Saran.....	122
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	16
Tabel 2.2 Landasan Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	24
Tabel 2.3 Perhitungan Angsuran Bank Syariah .....	29
Tabel 2.4 Perbedaan Sistem Bunga dengan Margin Keuntungan .....	45
Tabel 4.1 Reduksi Data .....	85
Tabel 4.2 Angsuran Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	91
Tabel 4.3 Margin Perbankan Syariah di Indonesia .....	106
Tabel 4.4 Tingkat Inflasi di Indonesia .....	106
Tabel 4.5 Tingkat <i>BI Rate</i> di Indonesia .....	107
Tabel 4.6 Tingkat Penentuan Margin Keuntungan .....	107



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Grafik Data Porsentase Pembiayaan Murabahah BPRS .....	6
Gambar 2.1 Skema <i>Bai'al-Murabahah</i> .....	30
Gambar 3.1 Skema Analisa Data Dengan Model Interaktif .....	62
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BPRS Amanah Sejahtera Gresik.....	65
Gambar 4.2 Skema <i>Murabahah</i> .....	96



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Bukti Konsultasi
- Lampiran 2 Surat Ijin Penelitian Dari Universitas
- Lampiran 3 Surat Ijin Penelitian Dari BPRS Amanah Sejahtera Gresik
- Lampiran 4 Surat Keterangan Bebas Plagiarisme
- Lampiran 5 Biodata Peneliti
- Lampiran 6 Hasil Wawancara 1 Dengan Bapak Ridho
- Lampiran 7 Hasil Wawancara 2 Dengan Bapak Bukhin
- Lampiran 8 Hasil Wawancara 3 Dengan Ibu Rosida
- Lampiran 9 Hasil Wawancara 4 Dengan Ibu Meitha



## ABSTRAK

Anik Imaniyah. 2018, SKRIPSI. Judul “Analisis Penentuan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Pada PT BPRS Amanah Sejahtera Gresik)”.

Pembimbing : Khusnudin,S.Pi, M.Ei

Kata Kunci : Pembiayaan *Murabahah*, Penentuan Margin Keuntungan, Metode Angsuran Tetap

---

Kebijakan dalam penentuan *margin* bukanlah suatu hal yang mudah dalam menetapkan margin tentunya terdapat faktor-faktor yang harus diperhatikan. Industri perbankan syariah harus menganalisis pasar, pesaing (*competitor*), harga pasar, biaya produksi, dan biaya-biaya lainnya dalam menetapkan *margin*. Karena pada praktik yang dijalankan oleh Bank Syariah dalam menentukan kebijakan penentuan *margin* ini merupakan aspek penting untuk menentukan seberapa besar tingkat keuntungan yang didapatkan oleh Bank Syariah dalam pembiayaan yang ditawarkan serta untuk mengantisipasi naiknya suku bunga di pasar atau inflasi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan dan penentuan *margin* keuntungan pada pembiayaan *murabahah*.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Objek penelitian ini dilakukan di PT BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Teknik analisa data menggunakan metode analisis reduksi data, penyajian data dan pengambilan keputusan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa analisis penentuan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik sesuai dengan teori yang ada dan ditinjau berdasarkan kebijakan rapat tim ALCO yang diperoleh margin sebesar 18% per tahun, margin tersebut dipertimbangkan dengan beberapa faktor yakni pesaing (*competitor*, tingkat rata-rata margin pasar, tingkat keuntungan yang diharapkan, biaya operasional, dan biaya-biaya lainnya), dan metode pengakuan angsuran tetap (*flat*) serta ditentukan di awal. Oleh karena itu penentuan *margin* yang ditentukan BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah bukan sebagai rujukan suku bunga.

## ABSTRACT

Anik Imaniyah. 2018, MINOR THESIS (*Skripsi*). Title “Analysis of Profit Margin Determination on *Murabahah* Financing (at PT BPRS Amanah Sejahtera Gresik)”.

Advisor : Khusnudin,S.Pi, M.Ei

Keywords : *Murabahah* Financing, Margin Profit Determination, Flat Installment Method.

---

Policy of margin determination is not an easy thing. Profit margin determination should consider some factors. Therefore, sharia banking industry should analyze market, competitors, market prices, production costs, and other costs before determining margins. On the practice undertaken by Sharia Bank in determining the margin, policy determination is an important aspect because it is to determine how much profit Sharia Bank earns in the financing offered as well as to anticipate rising interest rates in the market or inflation. The purpose of this study is to determine the application and determination of profit margins on *Murabahah* financing.

This research utilizes qualitative research method with descriptive approach. It takes PT BPRS Amanah Sejahtera Gresik as the object. Data analysis techniques are data reduction analysis methods and decision-making data presentation.

The results of this study indicate that the analysis of profit margin determination on *murabahah* financing conducted at BPRS Amanah Sejahtera Gresik suits the theory and review based on ALCO team meeting policy obtained margin of 18% per year, the margin is considered by several factors namely (competitor, average level of market margin, desired profit rate, operational cost, and other costs), and method of flat installment recognition that is determined at the beginning. Therefore, margin determination which is determined by BPRS Amanah Sejahtera Gresik is not referred as interest rate.

## الملخص

أنيك إيمانية. 2018، البحث الجامعي. الموضوع "تحليل تقرير حد الربح في تمويل المراجعة دراسة في أمانة سيجاختيرا PT BPRS Amanah Sejahtera بغرسيك".

المشرف : حسن الدين، الماجستير

الكلمات الرئيسية : تمويل المراجعة، تقرير حد الربح، طريقة التقسيط الثابت

كانت السياسة في تقرير الحد هي أمر صعب، لأن في تقرير الحد عدة العوامل لا بد له اهتمامها. على صناعة البنك الشرعي أن تحلل السوق، المنافس (*Competitor*)، سعر السوق، تكاليف الإنتاج، وتكاليف أخرى في عملية تقرير الحد. لأن العمل الذي أقامه البنك الشرعي في تقرير الحد هو عمل من الأعمال المهمة لإثبات درجة الربح عند البنك السري في التمويل المعروض وكذلك لتوقع ارتفاع سعر الفائدة في السوق أو لتضخم. أما هدف هذا البحث هو لمعرفة تطبيق حد الربح وتقديره في تمويل المراجعة.

طريقة هذا البحث هي الطريقة الكيفية بمدخله المدخل الوصفي. وإقامة موضوع البحث في أمانة سيجاختيرا PT BPRS Amanah Sejahtera بغرسيك. أما طريقة تحليل البيانات هي طريقة التحليل على تقليل البيانات، تقديم البيانات واتخاذ القرار.

نتائج هذا البحث هي يدل أن تحليل تقرير حد الربح في تمويل المراجعة عند أمانة سيجاختيرا BPRS Amanah Sejahtera بغرسيك يناسب النظرية التي بحثتها فرقة ALCO، عدة النظر (المنافس، درجة حد السوق معدلا، درجة الربح المراد، مصروفات التشغيل، وتكاليف أخرى)، وطريقة إقرار التقسيط الثابت (*flat*) والإثبات في البداية. لذلك أن تقرير الحد عند أمانة سيجاختيرا BPRS Amanah Sejahtera بغرسيك لا يكون مرجعا لسعر الفائدة.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Secara keseluruhan Perbankan Islam maupun institusi keuangan telah menggunakan *murabahah* sebagai salah satu model keuangan Islami serta sebagian besar dari kegiatan operasi tersebut atas perbankan syariah dan institusi keuangan Islam juga menggunakan konsep *murabahah*. Hal ini yang menyebabkan mengapa konsep *murabahah* digunakan dalam siklus ekonomi sebagai salah satu metode kegiatan operasi perbankan dengan menggunakan konsep *murabahah* yang berbeda dari asumsi ini (Rivai & Arifin, 2012: 326). Sedangkan konsep *murabahah* menurut Sjahdeini (2014: 191) merupakan salah satu metode kegiatan perbankan yang berbeda dengan konsep *murabahah* pada awalnya. Pada mulanya, *murabahah* tidak ada kaitannya dengan pembiayaan tetapi sekedar merupakan jaul beli yang khusus. Sebagaimana teknik *murabahah* yang digunakan perbankan syariah saat ini berbeda dengan *murabahah* klasik yang digunakan dalam perdagangan yang normal. Transaksi menurut *murabahah* yang saat ini berlaku diakhiri dengan janji untuk membeli atau diakhiri dengan permintaan dari orang yang berminat untuk membeli barang berdasarkan pinjaman dari suatu lembaga keuangan. Dengan demikian, *murabahah* disebut dengan *Murabahah To Purchase Orderer* (MPO).

Menurut Rivai & Arifin (2012: 327) mengatakan bahwa *Murabahah* dalam hal ini merupakan konotasi yang Islami dimana merupakan model pembiayaan yang *simple*, karena terdapat perbedaan dari penjualan lain yang ada yaitu penjual dengan konsep menjelaskan kepada pembeli berapa harga pokok yang harus dibeli dan berapa keuntungan yang akan dikenakan dari harga pokok tersebut. Oleh karena itu pada umumnya Bank Syariah dalam menjalankan kegiatan operasionalnya telah menggunakan *murabahah* sebagai model pembiayaan yang utama. Karena *murabahah* dianggap cukup memudahkan untuk digunakan sebagai model pembiayaan. Praktik pada Bank Syariah di Indonesia, portofolio pembiayaan *murabahah* mencapai 70%-80%. Kondisi seperti ini tidak hanya terjadi Indonesia, namun juga terjadi pada bank-Bank Syariah, seperti di Malaysia dan Pakistan (Mujahidin, 2016: 53).

Berdasarkan Statistik perbankan syariah Otoritas Jasa Keuangan menunjukkan bahwa dalam lima tahun terakhir ini komposisi pembiayaan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah terbesar atau yang paling diminati nasabah adalah pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*. Terbukti bahwa per September 2017 mengalami peningkatan yang signifikan dibandingkan dengan tahun sebelumnya yakni mencapai 25% dari pembiayaan yang disalurkan, meningkat dari Rp. 3.546.361 pada tahun 2013 menjadi Rp. 5.697.837 pada tahun 2017. Akad *murabahah* menurut Karim (2006: 113) menyimpulkan bahwasanya *murabahah* merupakan salah satu produk penyaluran dana yang cukup digemari oleh masyarakat. Meskipun demikian, pada dasarnya Bank Syariah memiliki

produk unggulan lainnya yang berbasis *profit lost and sharing (PLS)*, yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*.

Berdasarkan kondisi dan alasan praktik *murabahah* di Bank Syariah, maka ada semacam kecaman atau penilaian masyarakat terhadap praktik Bank Syariah yang tidak jauh berbeda dengan bank konvensional (bank bunga). Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh Bank Indonesia menunjukkan bahwa 15% responden menilai Bank Syariah tidak ada bedanya dengan bank konvensional, karena selama ini kalangan awam menilai bahwa lembaga syariah selalu identik dengan harga murah, sehingga jika terjadi penjualan barang oleh Bank Syariah dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga jual bank konvensional, maka Bank Syariah dinilai lebih tidak Islami. Hal seperti demikian sangat mungkin terjadi, oleh karena itu perlu kiranya dicarikan kemasan produk *murabahah* yang memberikan keuntungan secara adil antara pihak bank dengan nasabah (Mujahidin, 2016: 64).

Kebijakan dalam penentuan margin bukanlah suatu hal yang mudah, dalam menetapkan margin tentunya terdapat faktor-faktor yang harus diperhatikan. Industri perbankan syariah harus menganalisis pasar, pesaing (*competitor*), harga pasar, biaya produksi, dan biaya-biaya lainnya dalam menetapkan margin. Karena pada praktik yang dijalankan oleh Bank Syariah dalam menentukan kebijakan penentuan margin ini merupakan aspek penting untuk menentukan seberapa besar tingkat keuntungan yang didapatkan oleh Bank Syariah dalam pembiayaan yang ditawarkan serta untuk mengantisipasi naiknya suku bunga di pasar atau inflasi. Sehingga jika terjadi kenaikan suku bunga yang

besar, maka Bank Syariah tidak mengalami kerugian secara riil, namun jika suku bunga di pasar tetap stabil bahkan menurun, margin *murabahah* akan lebih besar dibanding dengan tingkat bunga pada bank konvensional. Oleh karena itu, maka dalam penentuan margin *murabahah* adalah penjumlahan atas harga beli/harga perolehan/harga pokok ditambah dengan margin keuntungan.

Terkait permasalahan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah*, menurut Wiroso (2005: 14) kita sebagai umat Islam masih sering bertanya-tanya, karena pembiayaan ini masih menjadi perdebatan masyarakat. Akan tetapi satu hal yang harus kita ketahui bahwa *murabahah* merupakan jual beli, dimana dalam agama Islam menganjurkan untuk melakukan transaksi jual beli dan dalam transaksi tersebut pihak penjual akan mengambil keuntungan dari transaksi tersebut. Dan dalam pengambilan keuntungan tersebut penjual tidak boleh melebihi batas yang telah disyariatkan oleh Islam. Sebagaimana menurut para ulama menyimpulkan bahwa jual beli *murabahah* merupakan jual beli amanah, karena pembeli memberikan amanah kepada penjual berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahukan kepada pembeli. Sedangkan dalam menetapkan margin yang berdampak pada keuntungan bank erat kaitannya dengan harga yang terbentuk dalam pembiayaan yang dilakukan. Harga pembiayaan yang ditetapkan di perbankan syariah menurut Hasan dan Lewis dalam bukunya (Asiyah, 2015: 155) yang berjudul *Handbook of Islamic Banking* dinyatakan bahwa nilai waktu dari uang dilakukan dalam transaksi perdagangan dan persewaan yang sifatnya *fixed rate* (bersifat tetap) dan *low risk* (risiko rendah). Artinya keuntungan bersifat pasti

sehingga resiko pembiayaan menjadi rendah. Hal inilah yang menjadikan praktik pembiayaan dengan akad jual beli relatif dominan. Hal ini hampir terjadi di banyak negara yang mempraktikkan Bank Islam, diantaranya Pakistan dan Indonesia.

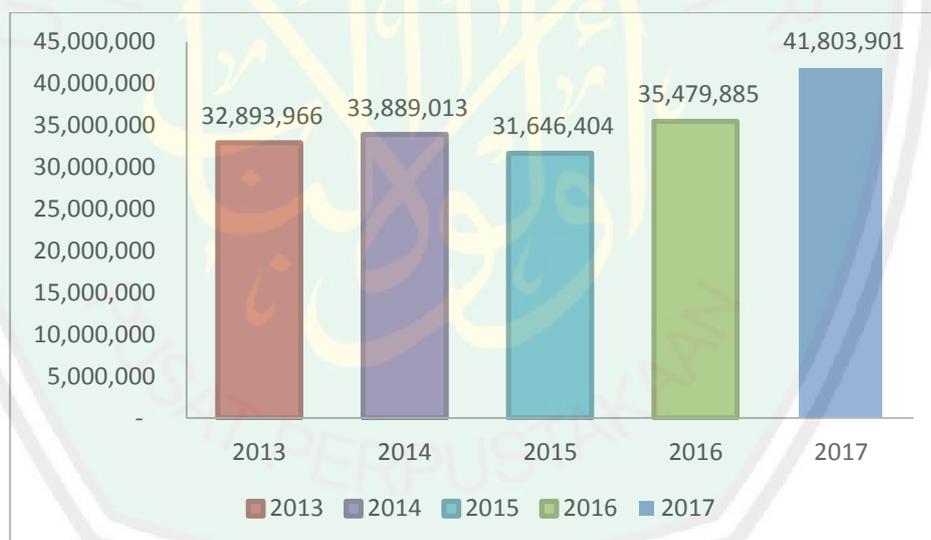
Dalam praktik yang dijalankan oleh perbankan syariah, terutama Bank Umum Syariah, dalam penentuan keuntungan *murabahah* didasarkan perhitungan *base lending rate* yang dipergunakan oleh bank konvensional walaupun telah diperoleh perhitungan terhadap angka yang akan dipergunakan sebagai dasar menentukan besarnya keuntungan, namun dalam penerapannya tetap memperhatikan bunga pasar. Bank Syariah belum mempunyai keberanian untuk menentukan suatu jumlah tertentu dalam menghitung keuntungan *murabahah* yang seharusnya berbeda dengan bank konvensional. Kondisi seperti ini menuntut adanya persepsi yang kurang baik dari masyarakat bahwa tidak ada perbedaan Bank Syariah dengan bank konvensional yang berlabel syariah. Oleh karenanya menjadi hal menarik bagi peneliti untuk mengkaji lebih dalam lagi tentang kebijakan yang diberikan Bank Syariah dalam menentukan harga jual *murabahah*, karena penentuan harga yang dilakukan oleh Bank Syariah merujuk pada suku bunga konvensional adalah paradigma yang sangat menyesatkan.

Dengan hadirnya Bank Syariah di Indonesia telah direspon positif oleh perbankan Indonesia dalam pengembangannya. Hal ini ditandai dengan dibukanya industri perbankan syariah di Indonesia. Salah satunya BPRS Amanah Sejahtera Gresik yang merupakan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah Islam dalam menghimpun dana berupa

deposito berjangka dan tabungan serta menyediakan pembiayaan bagi pengusaha kecil dan menengah. Sebagai pemilihan objek penelitian di BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini karena BPRS merupakan kantor pusat yang mengetahui tentang kebijakan penentuan margin.

Pada saat ini BPRS Amanah Sejahtera Gresik mengalami pertumbuhan yang sangat meningkat pada produk pembiayaan salah satunya pembiayaan *murabahah* yang menjadi pembiayaan favorite, karena pembiayaan ini hampir 50% dari total aset yang dimiliki oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik dan termasuk pembiayaan yang dominan dibanding dengan pembiayaan lainnya.

**Grafik 1.1 Prosentase Pembiayaan *Murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik Tahun 2013-2017**



Sumber : `Data BPRS Amanah Sejahtera Gresik, 2017

Dari Grafik 1.1 di atas terbukti bahwa dalam penyaluran dana yang dilakukan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dengan prinsip jual beli *murabahah* mengalami peningkatan yang cukup tinggi dari tahun 2013-2017, mulai dari tahun 2013 Rp. 32.893.966 meningkat menjadi Rp. 41.803.901 pada tahun 2017. Hal ini

terjadi karena nasabah kebanyakan membutuhkan pembiayaan konsumtif. Dan juga atas dukungan masyarakat sekitar BPRS Amanah Sejahtera Gresik yang sebagian besar tingkat kegiatan transaksi ekonomi mikro yang cukup menonjol sehingga beberapa investor banyak yang berkecimpung di berbagai bidang usaha. Selain itu masyarakat Gresik yang dikenal dengan masyarakat religius teguh dalam menjalankan syariat Islam menginginkan pengembangan dan peningkatan usaha mikro yang berbasis dengan prinsip syariah.

Mengenai penentuan margin yang ditetapkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik menurut Pak Ridho selaku Kepala Kantor KOP bahwa Bank Syariah ini menentukan margin sebesar 18% per tahun. Penetapan ini berdasarkan rapat Tim ALCO (*Asset/Liability Management Committee*), dan mempertimbangkan *competitor* (pesaing) dengan Bank Syariah lainnya. Tim ALCO ini merumuskan margin *murabahah* dengan mempertimbangkan beberapa komponen yakni *Cost of Fund* (total biaya dana), biaya overhead, cadangan resiko kredit macet, serta laba yang diinginkan. Oleh karena itu BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menetapkan margin *murabahah* sama dengan suku bunga kredit yang berlaku di bank konvensional.

Penelitian dengan topik *murabahah* telah banyak dilakukan, namun yang memfokuskan pada penerapan pembiayaan *murabahah* adalah penelitian yang dilakukan Nurul Qomariyah (2014) menjelaskan bahwa Bank Syariah dalam menentukan margin pembiayaan *murabahah* nya adalah berdasarkan keputusan dari rapat tim ALCO (*Asset/Liability Management Committee*). Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh dibawah BI rate yang telah dikeluarkan

oleh Bank Indonesia sebelumnya. Tim ALCO merumuskan margin *murabahah* tersebut dengan mempertimbangkan beberapa komponen yakni *Cost of Fund* (total biaya dana), biaya overhead, cadangan resiko kredit macet, serta laba yang diinginkan. Oleh karena itu Bank Muamalat Indonesia dalam menetapkan margin *murabahah* sama dengan suku bunga kredit yang berlaku di bank konvensional.

Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan Siew Peng Lee, Mansor Isa (2017) dengan judul *Determinants of bank margins in a dual banking system*. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa ada kesamaan yang signifikan pada faktor penentuan margin bank antara bank konvensional dan Bank Syariah di Malaysia. Margin untuk bank konvensional dipengaruhi oleh biaya operasi, efisiensi, risiko kredit, tingkat keengganan risiko, pangsa pasar, ukuran operasi, pembayaran bunga implisit dan biaya pendanaan. Sedangkan Bagi Bank Syariah, faktor penentu margin ditemukan sebagai biaya operasi, efisiensi, risiko kredit, pangsa pasar dan pembayaran bunga implisit. Hal ini menunjukkan faktor yang mempengaruhi margin bank konvensional lebih banyak dibanding Bank Syariah. Meskipun kegiatan diversifikasi bank meningkat dalam beberapa tahun terakhir, dampaknya terhadap margin bank sangat minim.

Dalam penelitian Yuli Ariani (2016) yang berjudul *Metode Perhitungan Margin Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas*. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa besarnya prosentase margin ditentukan berdasarkan rekomendasi, usul, dan saran dari tim ALCO Bank Syariah. Di Bank Syariah Mandiri Purwokerto besarnya prosentase margin berbeda-beda tergantung pada besarnya pembiayaan yang diajukan nasabah.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian apakah penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* yang ada di BPRS Amanah Sejahtera masih merujuk suku bunga konvensional ataukah berdasarkan konsep prinsip syariah serta apakah BPRS dalam memperoleh keuntungan berdasarkan margin tetap atau masih tergantung dengan tingkat suku bunga seperti halnya dalam jurnal di atas. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui tentang bagaimana penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

Dari latar belakang di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dengan judul **“Analisis Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan *Murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik”**. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Sehingga manfaat penelitian ini mampu memberikan manfaat dan informasi bagi peneliti maupun bagi masyarakat.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

Bagaimana penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* pada PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik ?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian yang akan diangkat pada penelitian ini adalah untuk mengetahui penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* pada PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi ilmiah dari berbagai pihak dan secara umum akan memberikan kontribusi kepada :

1. Bagi peneliti

Peneliti ini merupakan bentuk aplikasi keilmuan peneliti yang diperoleh selama perkuliahan. Hal ini diharapkan dapat memperluas wawasan, pengetahuan dan pengalaman peneliti untuk berfikir kritis dalam menghadapi dan mengidentifikasi permasalahan yang terjadi.

2. Bagi pihak lain

- a. Akademisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil yang bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan ilmiah terkait Metode Penentuan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan *Murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

b. Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil yang bermanfaat dalam kebijakan Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan *Murabahah* bagi lembaga perbankan syariah..

c. Peneliti selanjutnya

Peneliti ini diharapkan juga bermanfaat sebagai sumber informasi yang relevan bagi peneliti selanjutnya mengenai topik-topik yang berkaitan dengan penelitian, baik yang bersifat melanjutkan, melengkapi atau yang bersifat menyempurnakan.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Hasil-Hasil Penelitian Terdahulu

Penelitian yang kami lakukan ini bukanlah satu-satunya penelitian karena penelitian ini banyak dilakukan oleh berbagai akademisi, namun telah ada beberapa peneliti yang sebelumnya telah melakukan penelitian dengan objek yang sama meski ditempat yang berbeda. Oleh karena itu penelitian para akademisi sebelumnya yang kami gunakan sebagai acuan untuk melakukan penelitian ini. Adapun penelitian yang telah dilakukan sebelumnya antara lain :

Dalam penelitian yang dilakukan Siew Peng Lee dan Mansor Isa (2017) yang berjudul “*Determinants of bank margins in a dual banking system*” Menunjukkan bahwa ada kesamaan yang signifikan dengan perbedaan kecil dalam hal faktor yang menentukan margin bank antara bank konvensional dan syariah di Malaysia. Margin untuk bank konvensional dipengaruhi oleh biaya operasi, efisiensi, risiko kredit, tingkat keengganan risiko, pangsa pasar, ukuran operasi, pembayaran bunga implisit dan biaya pendanaan. Bagi Bank Syariah, faktor penentu margin ditemukan sebagai biaya operasi, efisiensi, risiko kredit, pangsa pasar dan pembayaran bunga implisit. Hal ini berarti lebih banyak faktor yang mempengaruhi margin bank konvensional dibanding Bank Syariah. Dalam penelitiannya juga menunjukkan bahwa memperbaiki biaya operasional, efisiensi operasional dan manajemen risiko kredit, dan meminimalkan pembayaran bunga implisit akan menjadi strategi terbaik untuk meningkatkan margin bank baik

untuk bank konvensional maupun syariah. Hasilnya juga memiliki implikasi kebijakan penting mengenai perlunya memperluas ukuran perbankan syariah di Malaysia.

Penelitian yang dilakukan oleh M. Pisol B Mat Isa, Asmak Ab Rahman, dkk (2013) yang berjudul *Shariah Views on the Components of Profit Rate in Al-Murabahah Asset Financing in Malaysian Islamic Bank* menjelaskan bahwa faktor penentu tingkat keuntungan pembiayaan aset *al-murabahah* di Malaysia melibatkan beberapa komponen seperti biaya dana, biaya overhead, biaya premi risiko dan margin laba. Margin yang diterima sebagai hak bank setelah bertualang di investasi berisiko dan margin ditentukan sebagai konsep *al-ta'awun* dan keuntungan bank. Margin keuntungan Bank Syariah di Malaysia memiliki jumlah pasti dalam kontrak mereka yang menghapus keraguan keuntungan yang tidak diketahui dalam sesi kontrak.

Dalam penelitiannya Erwin G. Hutapea, Rahmatina A. Kasri (2010) yang berjudul *Bank margin determination: a comparison between Islamic and conventional banks in Indonesia* menjelaskan bahwa tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji hubungan antara margin bank Islam (BM) dan determinannya. Hal ini juga membandingkan perilaku BM Bank Syariah dan konvensional dalam sistem *dual banking* Indonesia. Hasil dari penelitian ini bahwa ada hubungan jangka panjang antara Bank Margin (BM) Islam dan faktor penentunya. Secara khusus, dengan meningkatnya volatilitas suku bunga, BM Islam merespons secara negatif sementara bank konvensional merespons secara positif. Penelitian ini berbeda dengan penelitian lainnya karena penelitian ini

menemukan hubungan positif antara BM dan volatilitas suku bunga. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa terdapat perubahan perilaku margin sebagai dasar perubahan operasi bank dari prinsip konvensional ke prinsip-prinsip Islam.

Assyidqi, Muhammad Iqbal (2016) dalam penelitiannya yang berjudul Implementasi Penetapan Margin dalam Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Lumajang dalam Tinjauan Fatwa DSN-MUI menjelaskan bahwa penetapan margin pembiayaan *murabahah* di BSM Lumajang ditentukan atas dasar kesepakatan bersama kedua belah pihak antara nasabah dan BSM Lumajang, dengan bentuk nominal dan disesuaikan dengan besar kecilnya pembiayaan. Sedangkan dalam tinjauan dari Fatwa DSN-MUI Penetapan Margin *Murabahah* BSM Lumajang sesuai dengan prinsip-prinsip teori *murabahah*.

Nissa As-Syafa, dkk (2016) dalam penelitiannya *The influence of Indirect Competitors Market Rate (ICMR) in the Determination of Margin Level of Murabaha in PT Bank BRI Syariah* menjelaskan bahwa Penentuan margin *murabahah* di Bank Syariah dalam suatu pembiayaan masih merujuk pada *Indirect Competitors Market Rate (ICMR)* yaitu tingkat suku bunga rata-rata bank konvensional. Tinggi margin yang ditetapkan oleh Bank Syariah untuk mengantisipasi naiknya suku bunga di pasar atau inflasi, maka *margi murabahah* akan lebih besar dibandingkan dengan tingkat suku bunga bank konvensional. Bank Syariah juga masih menggunakan tingkat suku bunga pasar sebagai *benchmark*. Jadi *Indirect Competitors Market (ICMR)* berpengaruh signifikan dalam penetapan tingkat *margin murabahah* di PT. Bank BRISyariah kantor pusat Jakarta dengan *R square* sebesar 72% dan sisanya 28% merupakan faktor lain.

Putra, Baskoro Perdana (2014) penelitian yang berjudul Analisis Penetapan Tingkat Margin Akad Pembiayaan *Murabahah*: Studi Kasus pada Baitul Maal wa Tamwil Ahmad Yani Malang. Hasil penelitian ini adalah penentuan tingkat margin kontrak pembiayaan murabahah di BMT Ahmad Yani Malang tidak mengacu langsung pada tingkat suku bunga yang berlaku. BMT Ahmad Yani Malang memiliki metode penentuan tingkat margin yang didasarkan pada tingkat rasio bagi hasil, tingkat pasar margin rata-rata, tingkat keuntungan yang akan diperoleh, dan biaya lainnya. Jadi tidak adanya penggunaan rujukan suku bunga untuk menetapkan tingkat margin pada akad pembiayaan *murabahah*.

Nurul Qomariyah (2014) dalam penelitiannya yang berjudul Penentuan *Margin Akad Murabahah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang menjelaskan bahwa Bank Syariah yang menentukan margin pembiayaan *murabahah* nya adalah berdasarkan keputusan dari rapat tim ALCO (Asset/Liability Management Committee). Margin yang ditetapkan oleh ALCO ini tidak boleh dibawah BI rate yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya. Tim ALCO merumuskan margin *murabahah* tersebut dengan mempertimbangkan beberapa komponen yakni *Cost of Fund* (total biaya dana), biaya overhead, cadangan resiko kredit macet, serta laba yang diinginkan. Oleh karena itu Bank Muamalat Indonesia dalam menetapkan margin *murabahah* sama dengan suku bunga kredit yang berlaku di bank konvensional.

Dalam penelitian Yuli Ariani (2016) yang berjudul Metode Perhitungan Margin Pada Pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa besarnya prosentase margin

ditentukan berdasarkan rekomendasi, usul, dan saran dari tim ALCO Bank Syariah. Di Bank Syariah Mandiri Purwokerto besarnya prosentase margin berbeda-beda tergantung pada besarnya pembiayaan yang diajukan nasabah.

Sri Herianingrum, Tika Widiastuti (2015) dalam penelitiannya berjudul *Theoretical Overview Murabahah Financing in Islamic Banking* menjelaskan bahwa proses pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah harus sesuai dengan ketentuan fatwa. Ketentuan tentang kontrak *murabahah* antara lain dengan harga jual kepada pembeli, maka arus transaksi *murabahah* yang dalam prakteknya sering tidak dapat diterapkan sesuai dengan ketentuan fatwa. Metode pengakuan keuntungan atau *margin* dalam kontrak *murabahah* dengan menggunakan metode anuitas sehingga penerapan penerapan pembiayaan Bank Syariah sesuai dengan Fatwa DSN No. 84.

**Tabel 2.1**  
**Hasil Penelitian Terdahulu**

<b>Nama</b>	<b>Judul Penelitian</b>	<b>Metode Penelitian</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
Assyidqi, Muhammad Iqbal (2016)	Implementasi Penetapan Margin dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Lumajang dalam Tinjauan Fatwa DSN- MUI	Jenis penelitian ini bersifat dekriptif Kualitatif yaitu penelitian lapangan ( <i>field research</i> ) dan penelitian pustaka ( <i>library research</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahwa penetapan margin pembiayaan <i>murabahah</i> di BSM Lumajang ditentukan atas dasar kesepakatan bersama kedua belah pihak antara nasabah dan BSM Lumajang, dengan bentuk nominal dan disesuaikan dengan besar kecilnya pembiayaan.</li> <li>- Tinjauan dari Fatwa DSN-MUI Penetapan</li> </ul>

			Margin <i>Murabahah</i> BSM Lumajang sesuai dengan prinsip-prinsip teori <i>murabahah</i>
Erwin G. Hutapea, Rahmatina A. Kasri (2010)	Bank <i>margin</i> determination: a comparison between Islamic and conventional banks in Indonesia	Menggunakan pendekatan time series di bawah kerangka kerja dealer Ho dan Saunders.	Bahwa ada hubungan jangka panjang antara BM Islam dan faktor penentunya. Secara khusus, seiring dengan meningkatnya volatilitas suku bunga, BM Islam merespons secara negatif sementara bank konvensional merespons secara positif.
Yuli Ariani (2016)	Metode perhitungan margin pada pembiayaan <i>murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas	Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan teknik pengumpulan data yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi.	Bahwa metode perhitungan margin keuntungan pembiayaan <i>murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Purwokerto menggunakan metode annuitas dan metode <i>flat</i> . Dan besarnya prosentase margin ini berbeda-beda tergantung pada besarnya pembiayaan yang diajukan nasabah.
Siew Peng Lee, Mansor Isa (2017)	Determinants of bank margins in a dual banking system	Metode penelitian yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan analisis regresi data panel	Menunjukkan bahwa ada kesamaan yang signifikan dengan perbedaan kecil dalam hal faktor yang menentukan <i>margin</i> bank antara bank konvensional dan syariah di Malaysia. <i>Margin</i> untuk bank konvensional

			dipengaruhi oleh biaya operasi, efisiensi, risiko kredit, tingkat keengganan risiko, pangsa pasar, ukuran operasi, pembayaran bunga implisit dan biaya pendanaan. Bagi Bank Syariah, faktor penentu <i>margin</i> ditemukan sebagai biaya operasi, efisiensi, risiko kredit, pangsa pasar dan pembayaran bunga implisit.
<i>Sri Herianingrum, Tika Widiastuti. (2015)</i>	Theoretical Overview Murabahah Financing in Islamic Banking.	Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi sastra.	Menunjukkan bahwa proses pembiayaan <i>murabahah</i> di Bank Syariah harus sesuai dengan ketentuan fatwa.
M.Pisol B Mat Isa, Asmak Ab Rahman, dkk (2013)	Shariah Views on the Components of Profit Rate in <i>Al-Murabahah</i> Asset Financing in Malaysian Islamic Bank	Jenis Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faktor penentu tingkat keuntungan pembiayaan aset <i>al-murabahah</i> di Malaysia melibatkan beberapa komponen seperti biaya dana, biaya overhead, biaya premi risiko dan margin laba.</li> <li>- Margin diterima sebagai hak bank setelah bertualang di investasi berisiko dan margin ditentukan sebagai konsep <i>al-ta'awun</i> dan keuntungan bank.</li> <li>- Margin keuntungan Bank Syariah di Malaysia memiliki</li> </ul>

			jumlah pasti dalam kontrak mereka yang menghapus keraguan keuntungan yang tidak diketahui dalam sesi kontrak.
Putra, Baskoro Perdana (2014)	Analisis Penetapan Tingkat Margin Akad Pembiayaan Murabahah: Studi Kasus pada Baitul Maal wa Tamwil Ahmad Yani Malang.	Peneliti ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus yaitu metode yang menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak membuat kesimpulan yang lebih luas.	Tidak adanya penggunaan rujukan suku bunga untuk menetapkan tingkat margin pada akad pembiayaan murabahah
Nurul Qomariyah (2014)	Penentuan Margin Akad <i>Murabahah</i> pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang	Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus.	Bahwa Bank Muamalat Indonesia menetapkan margin murabahah sama dengan suku bunga kredit yang berlaku di bank konvensional.
Diana Djuwita, Dian Purnamasari (2017)	Analisis Penetapan Harga Jual pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> berdasarkan Perspektif Islam di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT AL-Falah Sumber	Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian lapangan ( <i>field research</i> ).	Penetapan harga jual murabahah di BMT Al-Falah Sumber menggunakan <i>fixed rate</i> dengan metode <i>flat rate</i> , yang mana penetapan margin dan hutang pokok yang dibebankan setiap bulan adalah sama sehingga pembayaran total cicilan setiap bulan besarnya tetap.

Nissa As-Syafa, dkk.(2016)	The influence of Indirect Competitors Market Rate (ICMR) in the Determination of Margin Level of Murabaha in PT Bank BRI Syariah	Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif , yaitu penelitian yang menguraikan kondisi yang ada dan memberikan analisis terhadap fenomena tersebut.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Penentuan margin <i>murabahah</i> di Bank Syariah dalam suatu pembiayaan masih merujuk pada Indirect Competitors Market Rate (ICMR) yaitu tingkat suku bunga rata-rata bank konvensional.</li> <li>- Tinggi margin yang ditetapkan oleh Bank Syariah untuk mengantisipasi naiknya suku bunga di pasar atau inflasi, maka margin <i>murabahah</i> akan lebih besar dibandingkan dengan tingkat suku bunga bank konvensional.</li> <li>- Bank Syariah juga masih menggunakan tingkat suku bunga pasar sebagai <i>benchmark</i>.</li> </ul>
-------------------------------	--	---	---

Sumber : Penelitian terdahulu diolah penulis, 2017

Perbedaan dari penelitian terdahulu dengan penelitian sekarang yang dilakukan oleh penulis yakni terletak pada lokasi penelitian yakni di BPRS, karena penelitian sebelumnya belum ada yang meneliti tentang penentuan margin yang ada di BPRS umumnya penelitian di BUS, UUS, dan BMT. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui konsep penentuan margin keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* yang ada di BPRS. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif yaitu analisis penentuan dan perhitungan margin keuntungan

pembiayaan *murabahah*. Selanjutnya penulis menganalisis, menyimpulkan, dan memberikan rekomendasi (pendapat) jika diperlukan. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana konsep penentuan margin keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik untuk menghilangkan konsep rujukan dari suku bunga konvensional.

## 2.2 Kajian Teoritis

### 2.2.1 Pembiayaan *Murabahah*

#### 2.2.1.1 Pengertian

Secara bahasa kata *murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa’u asy-syai murabahatan*” artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan. Kata *murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang dan bertambah. Sedangkan menurut istilah para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut”. Para *fuqaha* mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli (Djamil, 2012: 108).

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang *murabahah* dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d. Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut yang dimaksud dengan “Akad *Murabahah*” adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Penjelasan tersebut belum mengungkapkan mekanisme dari pembiayaan *murabahah* oleh Bank Syariah kepada nasabahnya. Seakan-akan *murabahah* hanya merupakan perjanjian jual-beli barang yang biasa dilakukan antara seorang pedagang yang bukan lembaga keuangan. Sehingga produk pembiayaan perbankan syariah dilakukan dengan mengambil keuntungan dari bentuk transaksi jual beli (Sjahdeini, 2014: 193).

Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN), *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan menurut Bank Indonesia, *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

Dalam istilah teknis perbankan syariah *Bai al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati. *Murabahah* ini disepakati sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank = (harga beli bank +

margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) majelis ulama Indonesia (MUI), karakteristik pembiayaan murabahah berbeda dengan kredit yang terjadi pada perbankan konvensional. Diantaranya harga jual kredit kepada konsumen pada perbankan konvensional memakai tingkat bunga yang tergantung situasi pasar, sedangkan pada pembiayaan *murabahah*, margin/tingkat keuntungan *murabahah* (bila sudah terjadi ijab kabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak boleh berubah. Jadi, sejak awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan, Bank Syariah tidak diperbolehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan. Pada perbankan syariah diwajibkan adanya suatu barang yang diperjualbelikan. Barang yang diperjualbelikan tersebut berupa harta yang jelas harganya seperti mobil atau motor. Sedangkan akad kredit perbankan konvensional terhadap konsumen berupa akad pinjam meminjam yang dalam ini belum tentu ada barangnya (Asiyah, 2015: 224).

Ciri dasar kontrak *murabahah* adalah :

- 1) Si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga hasil barang, dan batas laba (*mark up*) harus ditetapkan dalam bentuk nominal/persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- 2) Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
- 3) Apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli.
- 4) Pembayaran ditangguhkan.

### 2.2.1.2 Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

Dalam melaksanakan transaksi *murabahah*, ketentuan atau aturan yang perlu diperhatikan yaitu ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan ketentuan Bank Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia. Berikut diantaranya aturan-aturan atau landasan hukum tentang *murabahah* :

**Tabel 2.2**  
**Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah***

No.	Landasan Hukum	Tentang
1.	UU No. 10 Tahun 2011	Otoritas Jasa Keuangan
2.	UU No. 10 Tahun 2008	Perbankan Syariah
3.	PBI No. 7/6/PBI/2005	Transparansi Informasi Produk Perbankan Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah Beserta Perubahannya
4.	PBI No. 9/19/PBI/2007	Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah
5.	PBI No. 10/16/PBI/2008	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
6.	PBI No. 10/17/PBI/2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
7.	PBI No. 13/13/PBI/2011	Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 Jo No. 9/9/PBI/2007 Jo No. 10/24/PBI/2008 Tentang Penilaian Kuitas Aktiva Bank Umum Yang

		Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
8.	PBI No. 13/23/PBI/2011	Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah
9.	Kodifikasi Produk Perbankan Syariah	Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana, dan Pelayanan Jasa
10.	SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008	Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah
11.	SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008	Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syariah
12.	SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 6 Maret 2012	Penyelesaian pengaduan nasabah
13.	SEBI No. 15/40/DPbS tanggal 24 September 2013	Penerapan Manajemen Risiko Pada Bank Yang Melakukan Kredit Atau Pembiayaan Pemilikan Properti Kredit Atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti dan Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor
14.	Perma No. 2 Tahun 2008	Kompilasi hukum ekonomi syariah
15.	Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000	Tentang <i>murabahah</i>

Sumber : Standar Produk Murabahah Perbankan Syariah, 2016

Berdasarkan peraturan-peraturan dan fatwa di atas, Bank Indonesia mengatur lebih lanjut dalam bentuk Peraturan Bank Indonesia atau Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI). Sesuai Undang-undang Nomor 10/1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tentang Perbankan, dalam penjelasan pasal 6

huruf m dijelaskan bahwa yang mempunyai kewenangan untuk mengatur kegiatan usaha perbankan syariah adalah Bank Indonesia (Wiroso, 2005: 46).

### 2.2.1.3 Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Adapun rukun-rukun jual beli *murabahah* adalah sebagai berikut

Antonio (2001: 102) :

- 1) Penjual (*ba'i*)
- 2) Pembeli (*musytari*)
- 3) Barang/Obyek (*mabi'*)
- 4) Harga (*tsaman*)
- 5) Ijab Qabul (*sighat*)

b. Dalam *murabahah* dibutuhkan beberapa syarat diantaranya :

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

### 2.2.1.4 Kegiatan Operasional *Murabahah*

Menurut Rivai & Arifin (2012: 320) Produk *murabahah* adalah pembiayaan perbankan syariah dengan memakai prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli, atau sebagai dana talangan.

Karakteristiknya adalah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama.

Adapun jual beli *murabahah* dengan pembiayaan konsumtif terdapat persamaan, diantaranya pembiayaan yang diberikan adalah barang (motor, mobil dan lain-lain) bukan uang, dan pembayarannya secara cicilan. Namun, menurut Fatwa DSN-MUI karakteristik tersebut memiliki perbedaan, diantaranya :

- 1) Harga jual pembiayaan konsumen biasanya memakai tingkat bunga yang tergantung situasi pasar, sedangkan margin/tingkat keuntungan *murabahah* (bila sudah terjadi ijab qabul) bersifat tetap, sehingga harga jual tidak boleh berubah. Jadi, sejak awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan, Bank Syariah tidak diperbolehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan.
- 2) Akad *murabahah* adalah akad jual beli, sehingga diwajibkan adanya suatu barang yang diperjualbelikan. Barang yang diperjualbelikan tersebut berupa harta yang jelas harganya, seperti mobil atau motor. Sedangkan akad pembiayaan konsumen adalah akad pinjam meminjam. Dalam hal ini belum tentu ada barangnya. Pada pembiayaan konsumen, nasabah diberi uang yang akan dipergunakan untuk membeli barang yang dibutuhkan.
- 3) Dalam jual beli *murabahah*, utang nasabah adalah sebesar harga jual. Harga jual adalah harga perolehan/pembelian barang ditambah keuntungan yang disepakati. Apabila nasabah mengangsur utangnya, utang nasabah itu akan berkurang sebesar pembayaran angsuran yang dilakukan, jadi tidak

membedakan lagi unsur pokok dan keuntungan. Sedangkan pada pembiayaan konsumen, utang nasabah adalah sebesar pokok kredit ditambah dengan bunga. Bila dibayar secara angsuran, utang nasabah akan berkurang sebesar pembayaran angsuran pokok kredit dan pembayaran bunga. Jadi, dalam pembiayaan konsumen dikenal adanya utang pokok dan utang bunga.

Sebagai contoh Bapak Ahmad membutuhkan sebuah mesin fotokopi pada tanggal 1 Mei 2017 dengan spesifikasi :

- a. Merk :Xerox
- b. Memiliki kemampuan untuk memperkecil dan memperbesar hingga ukuran A0,
- c. Memiliki kemampuan untuk memfotokopi warna.

Untuk membeli mesin fotokopi tersebut secara tunai, Bapak Ahmad harus menyediakan uang tunai sebesar Rp. 80.000.000. Melihat kondisi keuangan Bapak Ahmad mengalami kesulitan jika harus membeli secara tunai. Bapak Ahmad hanya memiliki kemampuan keuangan setiap bulannya Rp. 8.000.000 untuk mesin tersebut. Untuk mewujudkan harapannya tersebut, Bapak Ahmad mengajukan pembiayaan di Bank Syariah.

Analisis Bank :

Berikut adalah analisis bank dalam memberikan pendanaan dengan memperhitungkan kebutuhan dan kemampuan financial/keuangan nasabah. Melihat kondisi tersebut Bank Syariah menetapkan *required rate of profit* sebesar 20%. Berapa bulan lama pembayaran Bapak Ahmad memberikan angsuran ke Bank Syariah ?

Jawab :

**Tabel 2.3**

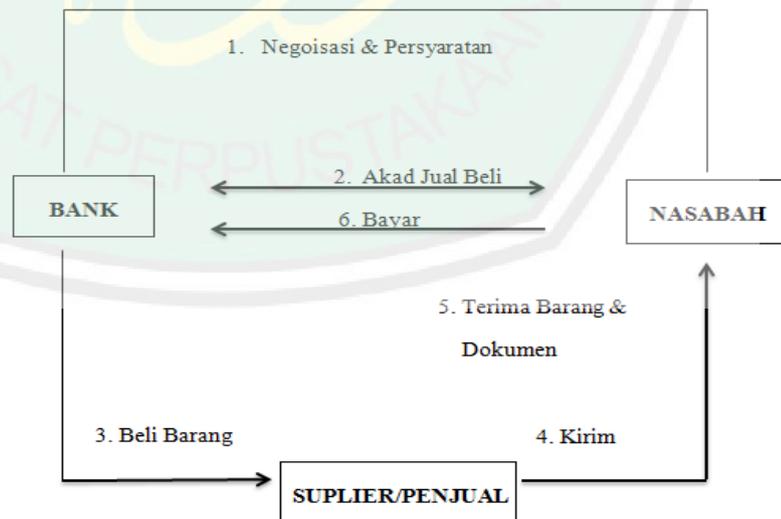
**Perhitungan Angsuran Bank Syariah**

Harga beli barang	Rp. 80.000.000
Kemampuan keuangan nasabah/bulan	Rp. 8.000.000
<i>Required rate of profit</i> (20%)	Rp. 16.000.000
Harga jual barang kepada nasabah	Rp. 80.000.000
	Rp. 16.000.000
	= Rp. 96.000.000
Periode pembayaran	Rp. 96.000.000
	Rp. 8.000.000
	= 12 bulan = 360 hari

**2.2.1.5 Skema Murabahah**

**Gambar 2.1**

**Skema Bai' al-Murabahah**



Sumber : diolah penulis, 2017

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan permohonan pembelian kepada bank, dan Bank memberikan beberapa persyaratan. Kemudian bank dan nasabah melakukan negosiasi harga.
2. Setelah syarat dan negosiasi disepakati bank dan nasabah melakukan akad jual beli terhadap barang tersebut.
3. Bank membeli barang kepada supplier sesuai dengan yang diinginkan nasabah.
4. Supplier mengirimkan barang yang diinginkan dan dipesan kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang / dokumen tersebut.
6. Setelah barang diterima, nasabah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan di awal kepada bank.

#### **2.2.1.6 Keuntungan (margin) dalam *Murabahah***

Keuntungan atau margin adalah selisih lebih dari hasil penjualan yang diperoleh dari harga pokok ditambah biaya operasi. Kalangan ekonomi mendefinisikannya sebagai selisih antara total penjualan dengan total biaya. Total penjualan yakni harga barang yang dijual dan total biaya operasional adalah seluruh biaya yang dikeluarkan dalam penjualan yang terlihat dan tersembunyi (Karim, 2008: 78).

### 2.2.1.7 Keputusan Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah*

#### 1) Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IX/2000 tentang *Murabahah*

1. Dasar pertimbangan *murabahah* dalam perbankan syariah tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IX/2000 tentang *murabahah* menyebutkan :

- a) Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli.
- b) Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, Bank Syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- c) Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murabahah* untuk dijadikan pedoman.

2. Sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IX/2000 tentang *murabahah* disebutkan ketentuan umum *Murabahah* dalam Bank Syariah, yakni 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.
- 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 memberitahu 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 mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

**2) Fatwa DSN-MUI No.84/DSN-MUI/XII/2012. DSN-MU tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah.**

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

- 1) Metode Proporsional (*Thariqah Mubasyirah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashalah*);
- 2) Metode Anuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*).
- 3) *Murabahah* adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.
- 4) *At-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*) adalah *murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik LKS dengan pembayaran secara angsuran.
- 5) Harga Jual (*tsaman*) adalah harga pokok ditambah keuntungan.

- 6) *Al-Mashlahah (ashlah)* adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

## 2.2.2 Tinjauan Penetapan Margin Keuntungan Menurut Syariah

### 2.2.2.1 Konsep Penetapan Margin Keuntungan

Bank Syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*). Seperti pembiayaan *murabahah*, *ijarah*, *ijarah muntahia tamlik*, *salam*, dan *istishna'* (Rivai dan Arifin, 2012: 278).

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran tangguh yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, *istishna'*, dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang. besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan (Karim, 2008: 279).

Dalam menetapkan margin yang berdampak pada keuntungan bank erat kaitannya dengan harga yang terbentuk dalam pembiayaan yang dilakukan. Harga pembiayaan yang ditetapkan di perbankan syariah sebagaimana dalam bukunya Hasan dan Lewis yang berjudul *Handbook of Islamic Banking* dinyatakan bahwa nilai waktu dari uang dilakukan dalam transaksi perdagangan dan persewaan yang sifatnya *fixed rate* (bersifat tetap) dan *low risk* (risiko rendah). Artinya keuntungan bersifat pasti sehingga resiko pembiayaan menjadi rendah. Hal inilah yang menjadikan praktik pembiayaan dengan akad jual beli relatif dominan. Hal ini hampir terjadi di banyak negara yang mempraktikkan Bank Islam, diantaranya Pakistan dan Indonesia (Asiyah, 2015: 155).

Sebagaimana menurut (Asiyah, 2015: 155) konteks akad jual beli, Bank sebagai penjual boleh menetapkan harga berapapun yang dikehendaki :

*“Penjual pada prinsipnya bebas menetapkan harga barang-barangnya. Jika harga-harga ini terlalu tinggi, pembeli boleh memilih untuk tidak membelinya atau mencari penggantinya, atau penjual lain boleh masuk ke pasar untuk menciptakan keseimbangan harga”.*

#### **2.2.2.2 Kebijakan Dalam Penentuan Margin Keuntungan**

Bank Syariah dalam fungsi intermediasi, tidak hanya berfikir untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi melainkan bagaimana fungsi intermediasi berjalan lancar, karena sangat terkait dengan keluar masuknya nasabah di Bank Syariah. Berikut faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan margin dan bagi hasil di Bank Syariah antara lain :

a. Komposisi Pendanaan

Bagi Bank Syariah yang pendanaannya sebagian besar diperoleh dari dana giro dan tabungan, yang nisbah nasabah tidak setinggi deposito (bahwa bonus/athaya untuk giro cukup rendah karena diserahkan sepenuhnya kepada kebijakan Bank Syariah), maka penentuan keuntungan (margin atau bagi hasil bagi bank) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar dari deposito.

b. Tingkat Persaingan

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

c. Risiko Pembiayaan

Pembiayaan pada sektor yang bersikap tinggi, bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi di banding yang berisiko sedang.

d. Jenis Nasabah

Adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima, dimana usahanya besar dan kuat, bank cukup mengambil keuntungan tipis, sedangkan untuk pembiayaan kepada nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi.

e. Kondisi Peerekonomian

Siklus ekonomi meliputi kondisi :*revival*, *boom/peak*-puncak, resesi dan depresi. Jika perekonomian secara umum berada pada dua kondisi pertamna, dimana usaha berjalan lancar, maka bank dapat mengambil kebijakan pengambilan keuntungan yang lebih longgar. Namun, pada kondisi lainnya

(resesi dan depresi) bank tidak merugipun 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 risiko atas suatu sektor pembiayaan, atau pembiayaan terhadap debitur. Namun demikian, apapun kondisinya serta siapapun debiturnya, bank dalam operasionalnya, setiap tahun tertentu telah menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin ataupun nisbah bagi hasil untuk bank.

Sedangkan dalam Perbankan Konvensional bahwa komponen-komponen yang harus diperhatikan dalam menentukan *base lending rate* adalah :

1) *Cost Leonable Fund*

Merupakan biaya yang diperhitungkan oleh bank atas dana-dana bank yang benar-benar efektif dipergunakan sebagai sumber pemberian kredit (pinjaman) oleh bank.

2) *Overhead Cost*

Merupakan seluruh unsur-unsur biaya di luar dari biaya dana yang dikeluarkan bank dalam menjalankan kegiatan operasionalnya.

3) *Risk Factor*

Perbankan merupakan salah satu jenis industri yang sarat dengan risiko. Perubahan-perubahan yang terjadi pada fundamental ekonomi,

perubahan pada nilai tukar rupiah terhadap valas ataupun tingginya tingkat inflasi, akan sangat berpengaruh terhadap *feasibilitas* dunia usaha yang menjadi mitra utama bagi sebuah bank.

4) *Spread*/margin bagi Bank

*Spread* atau *net* margin adalah pendapatan utama bank yang sangat menentukan besarnya pendapatan bersih bank secara keseluruhan. Besarnya *net* margin tergantung pada besarnya aktifa produktif yang dapat dihasilkan oleh bank. Sebaliknya, besaran ini akan berpengaruh pula pada tinggi rendahnya *cost of fund* dan tingkat bunga pinjaman (*lending raete*) yang dapat diterapkan oleh bank. Semakin besar aktiva produktif bank, maka akan semakin besar peluang bagi bank untuk menetapkan *spread* yang lebih rendah.

5) Pajak

*Risk factor* dalam ekonomi konvensional dinamakan *risk premium*. Dimana fungsi *risk premium* adalah untuk mencover ketidakpastian *return*.

### 2.2.2.3 Referensi Margin Keuntungan

Menurut (Karim, 2014: 280) menjelaskan bahwa metode penentuan margin keuntungan berdasarkan rekomendasi, salah satunya terhadap Referensi Margin Keuntungan. 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. Margin Keuntungan ditetapkan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan berikut :

1) *Direct Competitor's Marker Rate (DCMR)*

Yang dimaksud dengan *Direct Competitor's Marker Rate (DCMR)* adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa Bank Syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung atau tingkat margin keuntungan Bank Syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

2) *Indirect Competitor's Marcet Rate (ICMR)*

Yang dimaksud dengan *Indirect Competitor's Marcet Rate (ICMR)* 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 kompetitif tidak langsung yang terdekat.

3) *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)*

Yang dimaksud dengan *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

#### 4) *Acquiring cost*

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

#### 5) *Overhead cost*

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

#### **2.2.2.4 Penetapan Harga Jual *Murabahah* Yang Efisien**

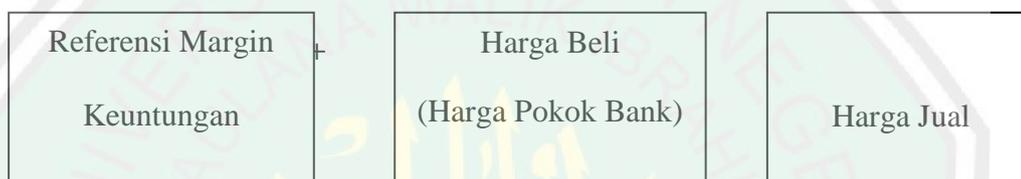
Bank Syariah dalam menetapkan harga jual tidak menjadikan tingkat suku bunga sebagai rujukan dalam penentuan harga jual (pokok + margin) produk *murabahah*. Penetapan margin yang mengacu pada suku bunga merupakan cara yang sesat sekaligus menyesatkan dan lebih berat lagi dapat merusak reputasi Bank Syariah. Dalam praktiknya, tingginya margin yang diambil oleh pihak Bank Syariah adalah untuk mengantisipasi tingginya suku bunga yang besar, dan Bank Syariah tidak mengalami kerugian secara riil, namun apabila suku bunga pasar tetap stabil atau bahkan turun, maka *margin murabahah* akan lebih besar dibandingkan dengan tingkat bunga pada bank konvensional.

Dengan penetapan *margin* keuntungan *murabahah* yang tinggi ini, secara tidak langsung bahkan akan dapat menyebabkan inflasi yang lebih besar daripada yang disebabkan oleh suku bunga. Oleh karena itu, perlu dicari format atau formula yang tepat, agar nilai penjualan dengan *murabahah* tidak mengacu pada

sikap mengantisipasi kenaikan suku bunga selama masa pembayaran (Muhammad, 2005: 140-141).

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penentuan harga jual, harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan (Karim, 2014: 255).

Rumus perhitungan harga jual *murabahah* yang banyak digunakan oleh praktisi Bank Syariah adalah :



#### 2.2.2.5 Pengakuan Angsuran Harga Jual

Menurut Karim (2014: 281) angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran *margin* keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode yaitu :

##### 1) Metode Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

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 nasabah setiap bulan semakin menurun.

$$\text{Angsuran Margin} = [ \text{Plafon} - ((\text{Bulan Ke } i-1) \times \text{Angsuran Pokok}) ] \times \text{Margin}$$

## 2) 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.

$$\text{Angsuran Margin} = ((\text{Jangka Wkt Pemby} + 1) / (2 \times \text{Jangka Wkt Pemby})) \times \text{Plafon} \times (\text{Margin} / 12)$$

3) Margin Keuntungan *Flat* (Tetap)

Adalah perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembayaran secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

$$\text{Angsuran Margin} = (\text{Plafon}) \times (\% \text{ Margin} / 12)$$

## 4) 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.

$$\text{Angsuran Margin} = \frac{(1 + (\text{Margin} / 12))^{(\text{JWK})} - 1 \times \text{Harga Pokok (k)}}{(1 + (\text{Margin} / 12))^{(\text{JWK}-1)}}$$

$$\text{Anguran Pokok} = \frac{(1 + (\text{Margin} / 12))^{(k-1)}}{(1 + (\text{Margin} / 12))^{(JWK-1)}} \times \text{Plafon} \times (\text{Margin} / 12)$$

#### 2.2.2.6 Metode Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan

Menurut Muhamad (2004: 116) ada empat metode penentuan margin keuntungan yang diterapkan pada bisnis/bank konvensional, yaitu :

1) *Mark-up Pricing*

Adalah penentuan tingkat harga dengan me-markup biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

2) *Target-return Pricing*

Adalah penentuan harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat return atas besarnya modal yang diinvestasikan. Dalam hal ini, perusahaan akan menentukan berapa *return* yang diharapkan atas modal yang telah diinvestasikan.

3) *Perceived-Value Pricing*

Adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai dasar harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

4) *Value Pricing*

Adalah kebijakan harga yang kompetitif atas barang yang berkualitas tinggi. Barang yang baik pasti harganya mahal. Namun perusahaan yang sukses adalah perusahaan yang mampu menghasilkan barang yang berkualitas

dengan biaya yang efisien sehingga perusahaan tersebut dapat dengan leluasa menentukan tingkat harga di bawah *competitor*.

#### **2.2.2.7 Batas Maksimal Penentuan *Margin* Keuntungan Menurut Syariah**

Tidak ada dalil dalam syariah yang berkaitan dengan penentuan keuntungan usaha, sehingga bila melebihi jumlah tersebut dianggap haram. Hal demikian, telah menjadi kaidah umum untuk seluruh jenis barang dagangan di setiap zaman dan tempat. Keuntungan tersebut, karena ada beberapa hikmah diantaranya :

- a) Perbedaan harga, terkadang cepat berputar dan terkadang lambat
- b) Perbedaan penjualan kontan dengan penjualan pembayaran tunda (kredit)
- c) Perbedaan komoditas yang dijual, antara komoditas primer dan sekunder keuntungannya lebih sedikit.

Sebagaimana telah dijelaskan, bahwa tidak ada riwayat dalam sunnah Nabi yang mengatur pembatasan keuntungan, sehingga tidak boleh mengambil keuntungan melebihi dari yang sewajarnya. Bahkan sebaliknya diriwayatkan dalam suatu hadits yang menetapkan bolehnya keuntungan perdagangan itu mencapai dua kali lipat pada kondisi tertentu atau bahkan lebih (Muhammad, 2005:138).

### 2.2.3 Perbedaan Sistem Bunga dengan *Margin* Keuntungan

**Tabel 2.4**  
**Perbedaan Sistem Bunga dengan Margin Keuntungan**

No	Bunga	Margin Keuntungan
1.	Perhitungan bunga ada 3 komponen : a. Persentase b. Waktu c. Pokok pinjaman bunga = $a \times b \times c$	Perhitungan laba (margin) ada 2 komponen : a. Persentase b. Harga pokok (pinjaman) c. Margin/laba = $a \times b$
2.	Komponen a, b, dan c berubah	Komponen a, b, dan c tidak berubah
3.	Waktu selalu bertambah = beban bertambah secara otomatis dan pasti.	Beban ini tidak ada
4.	Persentase bunga bisa berubah, dipengaruhi faktor <i>intern</i> dan <i>ekstern</i> bank (SBI naik, bunga kredit ikut naik)	Persentase tidak berubah
5.	Bisa diubah secara sepihak oleh bank (dalam akad kredit ada klausul bank dapat mengubah bunga sepihak SUTS)	Tidak ada klausul SUTS (Sepakat Untuk Tidak Sepakat)
6.	Bunga yang belum dibayar dapat menjadi pokok pinjaman atau bunga berbunga (beban berlipat ganda)	Beban ini tidak ada
7.	Kelambatan angsuran, dikenakan bunga terus menerus. Bunga dibayar pokok tidak berkurang	Kelambatan angsuran tidak dikenakan beban tambahan
8.	Kelambatan angsuran selain	Kelambatan angsuran bisa dikenakan

	dikenakan bunga juga dikenakan denda yang bisa berlipat ganda	denda, tetapi tidak beban berlipat ganda
9.	Denda hasilnya ke pendapatan bank	Denda hasilnya tidak masuk ke pendapatan bank, tetapi untuk kepentingan sosial (pahalanya bukan untuk bank)
10.	Akad tidak tunduk syariah	Akadnya sesuai syariah
11.	Lebih berorientasi pada jaminan	Berorientasi pada barang/jasa yang dibeli/ dijual sesungguhnya (sektor <i>rill</i> )
12.	Proyek yang dibiayai tidak tunduk syariah, boleh membiayai usaha yang haram	Proyek yang dibiayai sesuai syariah, tidak boleh membiayai usaha yang haram
13.	Hasilnya haram (diperoleh dengan cara haram/sistem riba)	Hasilnya halal
14.	Diancam neraka kekal (QS. (2): 275)	Tidak diancam, tapi diridhoi
15.	Berkahnya dicabut (QS. (2): 275)	Tidak dicabut
16.	Diperangi Allah dan Rasulnya (QS. (2): 275)	Tidak diancam tapi diridhoi

Sumber : Rivai & Arifin (2010 : 298).

### 2.3 Studi Keislaman Terkait dengan *Margin*

Pada praktik pembiayaan di dunia perbankan syariah harus berlandaskan dengan prinsip-prinsip syariat Islam agar semua transaksi yang dilaksanakan terhindar dari *riba* dan haram.

### 2.3.1 Landasan Pengambilan Keuntungan/ Margin Pada Jual Beli Menurut Fiqih

Menurut ulama Hambali, Ibnu Qayyim, “Ketika orang menjual sesuatu seratus untuk pembayaran tunda, atau untuk lima puluh pembayaran tunai, tidak ada riba di dalamnya”, Baghawi menyatakan bahwa tidak ada perbedaan pendapatan pada penjualan *murabahah* dalam keadaan bahwa pembeli dan penjual sepakat pada satu harga dari dua harga, yakni harga tunai dan harga hutang. Pandangan ini mengungkapkan bahwa membayar harga lebih tinggi dalam penjualan pembayaran tunda dilarang jika penjual mengatakan kepada pembeli, “aku akan menjual barang ini demikian-demikian untuk tunai dan demikian-demikian untuk kredit” (Wiroso, 94-95).

Dan jika penjual dari awal mengatakan bahwa ia akan menjualnya untuk kredit dan tidak menyebutkan sesuatu yang berkaitan dengan harga tunai, maka tidak ada masalah dengan keabsahan menurut hukum. Banyak ahli agama, termasuk Sarakshi, Marghinami, Ibnu Qudama, dan Nawawai menyatakan bahwa menurut kategori membayar lebih tinggi untuk penjualan kredit adalah kebiasaan pedagang, dan dengan dasar ini, para ahli agama mengizinkan harga yang lebih tinggi.

### 2.3.2 Keputusan Fatwa MUI tentang Bunga Bank

Sebagian besar para ulama telah sepakat bahwa bunga bank hukumnya haram karena tergolong *riba*, hal ini seperti yang termaktub dalam Al-Qur'an dan Hadist yakni :“Allah SWT dan Rasulullah SAW melaknat orang-orang yang memakan *riba*”. Di Indonesia, Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebagaimana termaktub dalam keputusan Fatwa No. 1/2004 tentang bunga (*Interest*) menyatakan bahwa bunga bank itu *riba*, karena haram untuk mengambilnya.

Pelarangan atas penerapan sistem bunga tersebut tentunya bukanlah tanpa suatu alasan. Berikut ini adalah beberapa alasan mengapa bunga menjadi dilarang dalam Islam, yakni :

- 1) Bunga (*Interest/fa'idah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-qardh*) yang di per-hitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut,berdasarkan tempo waktu,diperhitungkan secara pasti di muka,dan pada umumnya berdasarkan persentase.
- 2) Riba adalah tambahan (*ziyadah*) tanpa imbalan yang terjadi karena penagguhan dalam pembayaran yang di perjanjikan sebelumnya.
- 3) Praktik pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria riba yang terjadi pada zaman Rasulullah SAW, yakni riba nasi'ah. Dengan demikian, praktik pembungaan uang ini termasuk salah satu bentuk riba, dan riba hukumnya haram.

- 4) Praktik penggunaan tersebut hukumnya adalah haram, baik dilakukan oleh Bank, Asuransi, Pasar Modal, Pegadaian, Koperasi, dan Lembaga Keuangan lainnya maupun dilakukan individu.

### 2.3.3 Dasar Hukum Jual Beli *Murabahah* dalam Al-Qur'an dan Hadist

Bahwa *Murabahah* ini merupakan salah satu bentuk jual beli, mayoritas ulama berpendapat bahwa dasar hukum *murabahah* ini sama seperti dalam dasar hukum jual beli pada umumnya. Diantaranya dasar hukum yang digunakan *jumhur* ulama adalah Al-Qur'an dan Hadist Rasulullah SAW.

- 1) Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي  
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ  
الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ  
فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ  
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil

*riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”(2:275).*

- 2) Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 278 :

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا  
 إِنَّ كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa Riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.*”.

- 3) Firman Allah dalam QS. Al-Baqarah ayat 280 :

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

- 4) Firman Allah QS. Ali Imran ayat 130 :

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً  
 وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan*”.

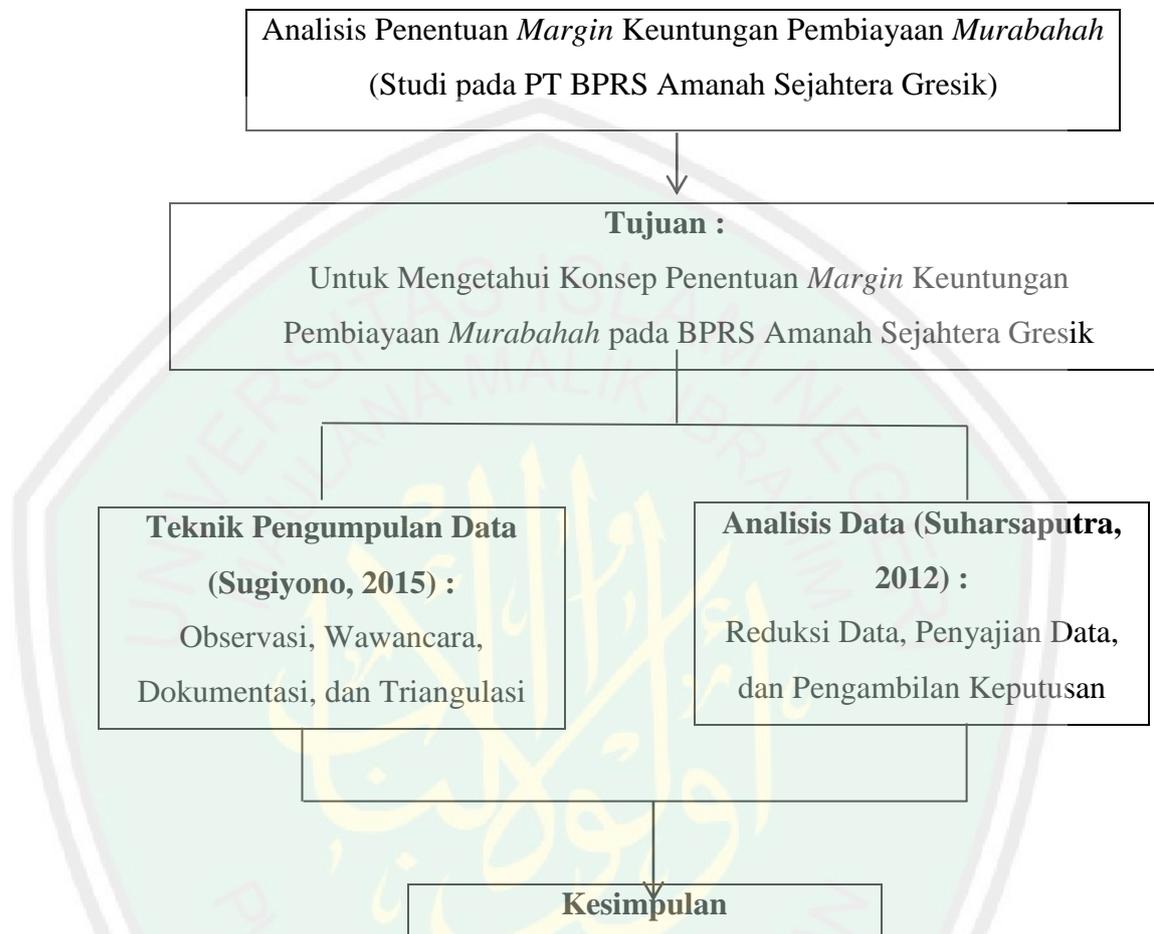
- 5) Hadits Nabi Muhammad SAW :

Bahwa Nabi Muhammad SAW ditanya : “*Pekerjaan apa yang paling baik ?*” Beliau menjawab “*Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang mabrur*“ yaitu tidak ada tipuan dan khianat. Diantaranya juga hadist “*Sesungguhnya jual-beli itu harus dilakukan suka sama suka*”. Dan Rasulullah SAW diutus ketika masyarakat sedang mengadakan jual beli kemudian menetapkannya kepada mereka lalu berkata: “*pedagang yang jujur dan terpercaya bersama-sama para nabi,*

*orang-orang yang jujur dan para syuhada*". Tirmidzi berkata: "*Hadits ini hadits hasan*"(Wiroso, 2005: 15).

- 6) Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah (Wiroso, 2005: 46) :  
 "Nabi SAW bersabda : *Ada tiga perkara yang di dalamnya terdapat keberkatan: (1) jual beli tidak secara tunai, (2) muqaradhah (nama lain dari mudharabah), (3) dan mencampur gandum dengan tepung untuk kepentingan rumah dan bukan untuk dijual.*" (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).
- 7) Hadits Nabi dari Abu Said al-Khudri :  
 Dari Abu Said al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*"(HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).
- 8) Hadits Nabi riwayat Jama'ah :  
 "*Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman.*
- 9) Hadits Nabi riwayat Abd. Al-Raziq dari Zaid bin Aslam :  
 "*Rasulullah SAW ditanya tentang urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya*".
- 10) Hadits Nabi Riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf : "*Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram*".

## 2.4 Kerangka Berfikir



Sumber : Diolah Penulis, 2018

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian kualitatif adalah suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dari perilaku yang dapat diamati dari subjek itu sendiri (Furchan, 1992:21). Sedangkan yang dimaksud pendekatan deskriptif adalah data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka. Hal ini disebabkan adanya penerapan metode kualitatif. Selain itu, semua yang dikumpulkan berkemungkinan menjadi kunci terhadap apa yang sudah diteliti. Dengan demikian, laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut. Data tersebut, mungkin berasal dari naskah wawancara, catatan lapangan, foto, videotape, dokumen pribadi, catatan atau memo, dan dokumen resmi lainnya. Pada penulisan laporan demikian, peneliti menganalisis data yang sangat kaya dan sejauh mungkin dengan bentuk aslinya. Hal itu, hendaknya dilakukan seperti orang merajut sehingga setiap bagian ditelaah satu demi satu (Basrowi dan Suwandi, 2008: 28).

Dalam penelitian ini yang dilakukan oleh peneliti adalah untuk meneliti tentang analisis penentuan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah* studi pada PT BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

### 3.2 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kantor Pusat BPRS Amanah Sejahtera Gresik di Jl. Kalimantan 107 GKB Gresik 61151 Jawa Timur. Penulis memilih lokasi ini karena Kota Gresik merupakan suatu wilayah Kabupaten dengan basis masyarakat religius serta di lingkungan masyarakat dengan tingkat kegiatan transaksi ekonomi mikro yang cukup menonjol dan tingginya tingkat kebutuhan konsumtif masyarakat Gresik. Selain itu Gresik dapat menarik beberapa investor, sehingga aset yang dimiliki untuk mengembangkan dan meningkatkan usaha mikro.

### 3.3 Subyek Penelitian

Sumber utama dalam penelitian ini adalah keterangan yang diperoleh dari informan, berikut diantaranya :

- a. Bapak Ridho selaku Kepala KOP (Kantor Operasional Pusat) : bagian ini merupakan sumber informasi yang sangat penting dan sumber data yang sangat vital, karena dibagian inilah titik fokus penelitian mengetahui sumber informasi terkait kebijakan penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah*.
- b. Bapak Bukhin selaku AO (*Account Officer*) Pembiayaan KOP : informan ini penting, karena bertugas turun langsung ke lapangan menemui nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan, dan melakukan survey terhadap nasabah, selain itu informan juga mengikuti rapat tim ALCO dalam menentukan margin yang ditentukan oleh pihak BPRS.

- c. Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan : informan ini penting karena bertugas memeriksa kelayakan dokumen dan legalitas persyaratan nasabah pembiayaan. Serta informan ini juga ikut andil dalam menentukan margin keuntungan bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik.
- d. Ibu Meitha selaku *Customer Services* : informan ini memberikan informasi terkait penerapan dan prosedur pembiayaan *murabahah*.
- e. Bapak Shobirin selaku nasabah pembiayaan *murabahah*.

### 3.4 Data dan Jenis Data

Dalam penelitian ini yang dilakukan oleh peneliti adalah mengumpulkan data terkait Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan *Murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Berbagai sumber data yang akan dimanfaatkan dalam penelitian ini sebagai berikut :

#### 1) Data primer

Data primer adalah data yang diambil dari sumber data primer atau sumber pertama dilapangan. Dalam penelitian ini yang menjadi sumber utamanya adalah Kepala KOP (Kantor Operasional Pusat) dan *Account Officer* (AO) BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

Data primer yang diperoleh oleh peneliti adalah berupa data tentang rumus tentang penentuan margin keuntungan, margin yang ditetapkan BPRS Amanah Sejahtera Gresik dan laporan keuangan tahun 2013-2017.

## 2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder. Data sekunder pada penelitian umumnya berupa dokumentasi atau data-data yang dianggap penting melalui artikel, jurnal, pustaka, buku, akses internet, catatan atau laporan historis yang telah disusun dalam arsip yang dipublikasikan dan tidak dipublikasikan seperti data umum perusahaan.

Data sekunder yang diperoleh peneliti adalah berupa sejarah lokasi, visi dan misi, dan struktur organisasi BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

### 3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, ketepatan dan kecermatan informasi mengenai subyek dan variabel penelitian tergantung pada strategi dan pengambilan data yang dipergunakan dalam menentukan ketepatan hasil penelitian. Dalam melakukan data dapat dilakukan dengan beberapa metode, yaitu :

#### 1. Observasi

Larry Cristensen (2004), menyatakan bahwa *“In research, observation is define as watching of behaviorial patterns of people in certain situations to obtain information about phenomenon of interest. Observation is an important way of collecting information about people because people do not always do what they say do”*. Dalam penelitian, observasi diartikan sebagai pengamatan terhadap pola perilaku manusia dalam situasi tertentu untuk mendapatkan informasi tentang fenomena yang diinginkan. Observasi merupakan cara yang

terpenting untuk mendapatkan informasi yang pasti tentang orang, karena apa yang dikatakan orang belum tentu sama dengan apa yang dikerjakan (Sugiyono, 2015: 196).

Dalam penelitian ini, observasi yang dilakukan dengan melakukan pengamatan langsung ke lapangan yang berkaitan dengan praktek penentuan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Beberapa pihak yang dilibatkan dalam pengamatan ini adalah *Account Officer* dan Analisis Pembiayaan. Dari hasil penelitian tersebut maka peneliti mendapat data berupa informasi tentang daftar angsuran pembiayaan *murabahah*, rumus penentuan margin *murabahah* serta sistem margin keuntungan yang ditetapkan BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

## 2. Wawancara

Dalam hal interview atau wawancara, Sugiyono (2015) menyatakan “*Interview survey, are from on which the researcher records answer supplied by the participant in the study. The researcher ask a question from an interview guide, listen for answer or observer behavior, and records responses on the survey*”. Wawancara dalam penelitian survey dilakukan oleh peneliti dengan cara merekam jawaban atas pertanyaan yang diberikan ke responden. Peneliti mengajukan pertanyaan kepada responden dengan pedoman wawancara, mendengarkan atas jawaban, mengamati perilaku, dan merekam semua respon dari yang disurvei (Sugiyono, 2015: 188).

Metode wawancara ini peneliti mendapatkan informasi secara langsung tentang kebijakan penentuan margin keuntungan pembiayaan murabahah yang ada di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dimana informasi yang diperoleh dari Kepala KOP yang mengetahui secara jelas bagaimana kebijakan penentuan margin keuntungan pembiayaan murabahah dan besarnya margin besarnya keuntungan itu diberikan dengan cara melakukan wawancara terstruktur dengan memberikan daftar pertanyaan melalui pedoman wawancara.

Dari hasil wawancara tersebut maka peneliti mendapat data berupa besarnya margin keuntungan yang ditetapkan pada bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

### 3. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi adalah pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen, dan data yang diteliti tersebut dapat berupa berbagai macam, tidak hanya dokumen resmi, akan tetapi hal ini juga dengan cara mencari data mengenai hal-hal berupa catatan, buku, surat kabar, majalah, notulen hasil rapat agenda dan sebagainya.

Metode dokumentasi ini memperoleh data dengan menyelidiki dokumen yang ada sebagai tempat penyimpanan data. Dalam hal ini penulis lebih memfokuskan untuk memperoleh data tentang laporan keuangan pembiayaan *murabahah* dan analisis faktor yang mempengaruhi penentuan margin keuntungan. Dari hasil dokumentasi ini maka peneliti mendapat data berupa daftar angsuran pembiayaan *murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera

Gresik. Selain itu sumber data/dokumentasi yang diambil dalam penelitian ini antara lain, website, catatan, rekaman dan brosur.

### 3.6 Analisis Data

Analisis data menurut Raco (2010) berarti mengatur secara sistematis bahan hasil wawancara dan observasi, menafsirkannya dan menghasilkan suatu pemikiran, pendapat, teori atau gagasan yang baru. Maka data dalam penelitian ini pada hakekatnya berupa kata-kata, kalimat, paragraf-paragraf dan dinyatakan dalam bentuk narasi yang bersifat deskriptif mengenai peristiwa peristiwa nyata yang terjadi dalam penentuan margin di BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Berdasarkan wujud dan sifat data tersebut, maka teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif deskriptif. Dalam penerapan teknik analisa data kualitatif deskriptif menggunakan langkah-langkah yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman sebagai berikut :

#### 1) Reduksi Data

Menurut Miles dan Huberman (1992: 16) reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data kasar yang muncul dari catatan-catatan yang tertulis di lapangan.

Dalam mereduksi data, reduksi data ini dapat dilakukan dengan peralatan seperti komputer, laptop, rekaman dan lain sebagainya. Dalam hal ini data-data dari obyek penelitian difokuskan pada pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang membahas mengenai kebijakan penentuan dan perhitungan

margin keuntungan, persyaratan pengajuan pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, obyek akad, jumlah angsuran yang harus dibayar, laba penjualan dan jenis-jenis produk. Dengan demikian data yang direduksi akan memberikan gambaran informasi yang jelas serta dapat mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya.

## 2) Data Display dan Penyajian Data

Langkah berikutnya adalah menyajikan data (data display) untuk lebih menyistematiskan data yang telah direduksi sehingga terlihat sosoknya yang lebih utuh. Dalam display data laporan yang sudah direduksi dilihat kembali gambaran secara keseluruhan, sehingga dapat tergambar konteks data secara keseluruhan, dan dari situ dapat dilakukan penggalian data kembali apabila dipandang perlu untuk lebih mendalami masalahnya. Penyajian ini penting untuk menentukan langkah selanjutnya yaitu penarikan kesimpulan/verifikasi karena dapat untuk memudahkan upaya pemaparan dan penegasan kesimpulan (Suharsaputra, 2012: 219).

Analisa data dilakukan secara terus menerus guna penarikan suatu kesimpulan, sehingga dapat menggambarkan keadaan yang terjadi di BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Analisis data yang terus menerus mempunyai implikasi terhadap pengurangan dan penambahan data yang dibutuhkan, hal ini memungkinkan peneliti untuk kembali lagi ke lapangan untuk mencukupi kekurangan data yang dimaksud. Dalam tahapan ini, peneliti menyajikan data rumus penetapan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* dan sistem perhitungan margin keuntungan *murabahah*.

### 3) Penarikan Kesimpulan

Tahapan yang paling akhir dalam proses analisa data adalah *Conclusion Drawing* atau verifikasi atau kesimpulan hasil yang diperolehnya. Dalam analisa data, peneliti berusaha mencari pola, model, tema, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering muncul dan sebagainya.

Jadi dari data yang peneliti dapatkan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik itu kemudian penulis mencoba untuk mengambil kesimpulan, pada mulanya kesimpulan itu kabur tapi lama-kelamaan semakin jelas karena data yang diperoleh semakin banyak dan mendukung serta saling melengkapi satu sama lain. Kesimpulan yang ditetapkan dalam penelitian kualitatif bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya (Blog Zabaz, 2011).

### 3.7 Analisis Keabsahan Data

Menurut Sugiyono (2015: 117) data yang sudah terkumpul merupakan salah satu modal awal yang sangat penting dalam sebuah penelitian, oleh karena itu keabsahan data yang terkumpul menjadi sangat vital. Dengan demikian data yang valid adalah data “yang tidak berbeda” antara data yang dilaporkan oleh peneliti dengan data yang sesungguhnya terjadi pada obyek penelitian.

Dalam penelitian ini, analisis keabsahan data menggunakan teknik triangulasi data. Triangulasi merupakan pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara, dan berbagai waktu. Triangulasi dibagi menjadi 3 yaitu (Sugiyono, 2005: 122) :

### 1. Triangulasi Sumber

Adalah pengujian untuk menguji kredibilitas data, dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber.

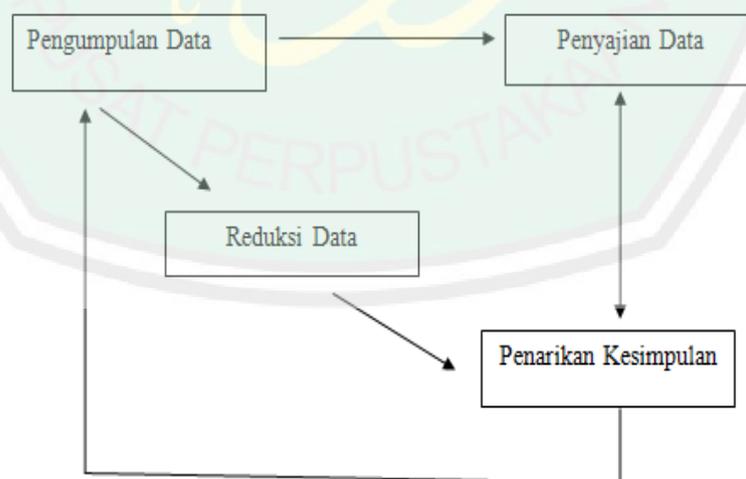
### 2. Triangulasi Teknik

Adalah pengujian yang dilakukan untuk menguji kredibilitas data dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik berbeda.

### 3. Triangulasi Teori

Adalah keparalelan penjelasan dan analisis atau tidak antara satu teori dengan teori yang lain terhadap data hasil penelitian. Artinya hasil penelitian perlu diuji, apakah memiliki nilai kesesuaian dengan teori yang telah ada. Triangulasi teori ini nantinya akan menghasilkan yang diterima, mendukung dan memperkuat, meragukan, mengkritik dan merevisi.

**Gambar 3.1**  
**Skema Analisa Data Dengan Model Interaktif**



Sumber : Milles dan Huberman, 1992: 20

## BAB IV

### PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

#### 4.1 Paparan Data Hasil Penelitian

##### 4.1.1 Sejarah dan Profil Perusahaan

###### 1. Sejarah PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Dengan berlakunya PP No. 72 th 1992 tentang Bank berdasarkan Prinsip Bagi Hasil dan UU Perbankan No. 7 tahun 1992 yang mengatur tentang Bank berdasarkan prinsip syari'ah, memberi peluang dan dorongan kepada para pengusaha muslim di sekitar Surabaya dan Gresik untuk mendirikan Bank Syari'ah. Tujuan utama dari para pendiri adalah meningkatkan kesejahteraan para pengusaha kecil dan menengah yang tidak terjangkau pelayanan bank umum, serta masyarakat yang menginginkan pelayanan perbankan yang sesuai syari'ah Islam, khususnya di daerah Kabupaten Gresik yang dikenal masyarakatnya yang teguh dalam menjalankan syari'ah Islam dan di wilayah Jawa Timur pada umumnya.

Bank Syari'ah Amanah Sejahtera adalah Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah yang menjalankan usahanya dengan prinsip syari'ah Islam dalam menghimpun dana berupa deposito berjangka dan tabungan maupun menyediakan pembiayaan bagi pengusaha kecil dan menengah. Selain berorientasi bisnis Bank Syariah Amanah Sejahtera menyertakan misi sosial dalam menjalankan usahanya dengan menyediakan pelayanan pembiayaan Al Qardhul Hasan (Kebajikan), memberikan beasiswa yang dananya bersumber

dari Zakat Infaq dan Shadaqah, penyelenggaraan penyembelihan hewan Qurban pada hari raya Idul Adha, penyediaan dana beasiswa bagi pelajar yang kurang mampu dan berprestasi serta kegiatan lain yang mengandung misi sosial dan keagamaan.

Bank Syari'ah Amanah Sejahtera mulai beroperasi pada tanggal 2 Januari 1996 yang berkantor di Jalan Raya Cerme Kidul 148, Kecamatan Cerme, Kabupaten Gresik dan telah diresmikan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia Bapak Drs. H. Mar'ie Muhammad sebagai BPR Syari'ah *pertama* di Kabupaten Gresik pada hari Sabtu, tanggal 13 Juli 1996 jam 10.00 WIB bertempat di Ruang Grahadi, Gedung Negara, Jl. Pemuda 7 Surabaya.

BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik menunjukkan perkembangan yang baik dan untuk mendekatkan kepada para nasabah, Kantor Pusat pindah ke Jl. Kalimantan No. 107 GKB, Gresik, dengan tetap mengembangkan sayap memberikan pelayanan di Kecamatan Cerme dan Lamongan. Saat ini jaringan kantor Bank Syariah Amanah Sejahtera sudah ada delapan kantor, diantaranya adalah Kantor Pusat Manyar, Kantor Cabang Cerme, Kantor Cabang Lamongan, Kantor Cabang Surabaya, Kantor Kas Pasar Gresik, Kantor Kas Menganti, Kantor Kas Bungah dan Kantor Kas Babat-Lamongan.

## 2. Visi dan Misi PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik

### a. Visi PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Menciptakan perbankan syariah yang mantap sebagai sarana untuk untuk menggerakkan ekonomi umat menuju terciptanya kehidupan

masyarakat yang sehat, sejahtera dan berpendidikan dibawah naungan ridha Allah SWT.

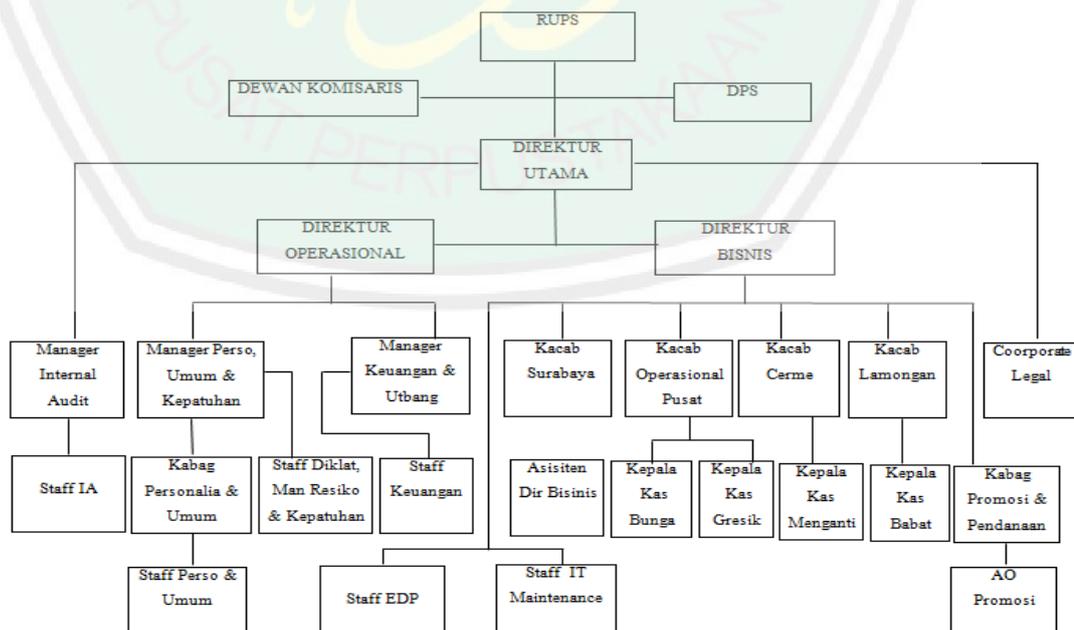
b. Misi PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik

- 1) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan deposito dengan prinsip syariah.
- 2) Memberikan pembiayaan bagi pengusaha kecil, menengah dan masyarakat dengan prinsip bagi hasil dan jual beli untuk usaha yang halal, produktif dan menguntungkan.
- 3) Memberikan kontribusi yang positif kepada masyarakat muslim dalam menjalankan syariah islam khususnya di bidang kehidupan ekonomi, pendidikan dan kesehatan.

3. Struktur Organisasi PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Gambar 4.1

Struktur Organisasi PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik



#### 4. Produk dan Layanan PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik

##### 1) Produk Penghimpunan Dana (*Funding*)

###### a. Tabungan *Wadiah*

Merupakan titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja si penyimpan menghendaknya. BPRS Amanah Sejahtera dalam tabungan *wadiah* menggunakan prinsip *wadiah yad damanah*.

Artinya nasabah menitipkan atau menabung dana mereka pada BPRS Amanah Sejahtera yang dapat dipergunakan oleh BPRS Amanah Sejahtera untuk dikelola dan kemudian mendapatkan hasil tentu dengan seizin nasabah dimana bank menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh (sebesar pokok yang dititipkan) dan nasabah mendapat bonus dari BPRS Amanah Sejahtera.

Berikut diantaranya produk-produk tabungan *wadiah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik :

###### 1) Tabungan Mandiri Amanah *iB*

Merupakan simpanan dana pihak ketiga baik (pribadi atau umum) yang penyeterannya dapat dilakukan sewaktu-waktu sedangkan penarikan hanya dapat berdasarkan hanya kesepakatan bersama dan mendapatkan imbalan berdasarkan bonus yang bersifat sukarela.

## 2) Tabungan ZIS Amanah *iB*

Simpanan pihak ketiga (pribadi atau umum) yang penyalurannya bisa diserahkan sepenuhnya kepada bank atau disalurkan oleh nasabah sendiri sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, dalam hal ini bank tidak memberikan imbalan baik bagi hasil maupun bonus.

### b. Tabungan *Mudharabah*

Tabungan *Mudharabah* adalah tabungan yang dikelola dengan akad *mudharabah muthlaqah* (investasi tidak terikat), yaitu akad kerja sama antara pemilik dana (nasabah) dengan pengelola dana (BPRS Amanah Sejahtera) untuk mencari keuntungan atau hasil usaha, dengan pembagian hasil usaha sesuai porsi (nisbah) antara nasabah dan BPRS Amanah Sejahtera yang disepakati pada saat awal akad.

Produk tabungan *mudharabah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah sebagai berikut :

#### 1) Tabungan Pendidikan Amanah *iB*

Yaitu tabungan yang diperuntukkan untuk kalangan pendidikan yang bertujuan untuk membantu proses pendidikan.

#### 2) Tabungan *Mudharabah* Mitra Amanah

Yaitu tabungan yang secara otomatis dibuka apabila ada nasabah pembiayaan yang belum memiliki tabungan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Sehingga untuk pembayaran

angsuran bisa melalui rekening Tabungan *Mudharabah* Mitra Amanah.

3) Tabungan Qurban Amanah *iB*

Yaitu tabungan yang diperuntukkan untuk nasabah yang ingin meringankan biaya Qurban. Penarikan tabungan bisa dilakukan pada saat mendekati pelaksanaan qurban. Nasabah bisa melaksanakan qurban di BPRS Amanah Sejahtera Gresik atau melaksanakan qurban sendiri.

4) Tabungan Haji Amanah *iB*

Yaitu tabungan yang bertujuan untuk mewujudkan niat nasabah untuk berangkat haji atau umroh sesuai dengan kemampuan dan keuangan yang ada dan waktu pelaksanaan yang diinginkan, dengan sistem syariah.

5) Tabungan Umum Amanah *iB*

Yaitu tabungan yang penarikan dapat dilakukan setiap saat dengan ketentuan yang berlaku. Nasabah akan memperoleh bagi hasil yang berasal dari pendapatan BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

c. Deposito *Mudharabah*

Deposito *Mudharabah* adalah jenis simpanan berjangka dengan waktu 1, 3, 6, 12 bulan dengan akad bagi hasil dalam mata uang rupiah yang penarikannya hanya dapat dilakukan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Deposito yang

diperpanjang setelah jatuh tempo akan diberlakukan sama dengan baru, tetapi bila pada saat akan telah dicantumkan perpanjangan otomatis tidak perlu diperbaharui akad baru.

## 2) Produk Pembiayaan (*Lending*)

### a. Pembiayaan Sistem Bagi Hasil

#### 1) *Mudharabah*

Pembiayaan yang digunakan untuk modal kerja usaha dengan modal 100% dari bank, sedangkan nasabah bertanggung jawab melaksanakan kegiatan usaha dan manajemen, bank berhak melakukan kontrol dan pengawasan atas usaha yang dilaksanakan ditetapkan berdasarkan nisbah sesuai kesepakatan bersama (antara BPRS Amanah Sejahtera dan nasabah).

#### 2) *Musyarakah*

Adalah pembiayaan modal kerja dengan modal sebagian dana dari BPRS Amanah Sejahtera, sedangkan nasabah bertanggung jawab melaksanakan kegiatan usaha dan manajemen, bank berhak melakukan kontrol dan pengawasan atas usaha yang dilaksanakan ditetapkan berdasarkan nisbah sesuai dengan kesepakatan bersama (antara BPRS Amanah Sejahtera dan nasabah).

b. Pembiayaan Jual Beli

1) *Murabahah*

Merupakan piutang untuk investasi atau konsumsi dimana pihak BPRS Amanah Sejahtera Gresik menjual sesuai dengan harga pokok yang dibeli dari supplier atau pemasok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

2) *Istishna*

Merupakan piutang untuk investasi atau konsumsi dimana pihak BPRS Amanah Sejahtera Gresik menjual barang berdasarkan pesanan nasabah sesuai dengan harga jual yang disepakati. Dari transaksi ini bank memperoleh keuntungan.

c. Pembiayaan *Ujrah*

1) *Qard*

Merupakan produk pelengkap yang diberikan kepada nasabah yang sudah terbukti loyalitas dan bonafiditasnya yang membutuhkan dana talangan segar. Nasabah harus mengembalikan secepatnya, karena produk ini berjangka pendek. Sumber dana diambil dari dana komersial BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

2) *Multijasa*

Merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan transaksi multijasa dengan menggunakan akad itikad *ijarah* atau *kafalah* berdasarkan kesepakatan antara

BPRS Amanah Sejahtera Gresik dengan nasabah pembiayaan diwajibkan nasabah untuk melunasi hutang atau kewajiban sesuai dengan akad.

d. Pembiayaan Kebijakan

1) *Qardul Hasan*

Pembiayaan yang bersifat sosial yang diberikan kepada pengusaha kecil yang membutuhkan modal diaman secara teknik perbankan yang bersangkutan tidak memperoleh keuntungan material atas pembiayaan ini dan hanya menanggung administrasi. Sumber dana tersebut berasal dari zakat, infaq, shadaqah BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

#### **4.1.2 Penerapan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* Pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik**

Salah satu Pembiayaan Jual beli di BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah *murabahah*. *Murabahah* ini merupakan pembiayaan yang paling favorit, karena pembiayaan tersebut mendominasi dibanding pembiayaan lainnya. Dengan demikian kebutuhan nasabah tingkat konsumtifnya meningkat. Berikut penerapan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menjalankan praktiknya :

## 1. Penerapan Pembiayaan *Murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik

### a. Pengertian

*Murabahah* adalah akad jual beli antara Bank (penjual) dengan nasabah (pembeli). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Jika pembeli (nasabah) setuju dengan harga pokok dan margin keuntungan, maka produk tersebut sah menjadi milik pembeli (nasabah). Namun, pembeli (nasabah) tersebut wajib membayarkan angsurannya setiap bulan sesuai dengan kesepakatan awal.

Pada dasarnya dalam akad *murabahah* pembeli (nasabah) akan mengetahui harga pokok suatu produk disertai dengan margin keuntungan. Jadi, nasabah tidak perlu khawatir jika terjadi perubahan harga atau margin di kemudian hari.

Dapat dibuktikan bahwa pada saat wawancara dengan Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan pada tanggal 23 Februari 2018 pukul 11.00 menjelaskan bahwa :

“Pembiayaan *murabahah* itu pembiayaan dengan akad jual beli. Jadi dalam akad jual beli kita membiayai pembiayaan yang sebelumnya kita sudah beli dahulu terus nanti selanjutnya kita jual lagi ke nasabah dan bank disitu berperan mengambil margin keuntungan.

Selain itu dalam penerapan praktik pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik itu seperti apa. Hal ini dapat dibuktikan pada saat wawancara dengan Ibu Meitha selaku *Customer Services* pada tanggal 23 Februari 2018 pukul 10.00 menjelaskan bahwa :

“Sejauh yang saya tau kalo pembiayaan *murabahah* itu kan sistemnya jual beli, jual beli itu nanti tergantung nasabahnya. Jadi ini sistemnya ya, misalnyakan kebutuhan nasabah itu untuk pembelian sepeda motor, nah sedangkan untuk beli sepeda motor kan masih belum ada dana tunainya. Nah itu nanti bisa mengajukan ke pihak bank nanti pihak bank yang membelikan sepeda motornya. Jadi sepedanya itu dibelikan dulu oleh pihak banknya nanti pihak akan menjual kembali ke nasabah. Barang tersebut (sepeda motor) dibelikan dulu ke dealernya dengan tunai dananya dari bank terus nanti sepedanya kita jual ke nasabah. Nah dari penjualan kembali itu pihak banknya mengambil keuntungan kan namanya jual beli ada laba dan rugi. Ngambil untungnya itu dari penjualan sepeda yang dinamakan margin, nah nanti nasabahnya ngangsur ke pihak banknya itu pokok + margin. Jadi total hutangnya itu bukan harga yang sudah tertera di sepedanya tapi harga OTR + margin. Jadi kalo misalnya nanti katakanlah jangka waktunya 1 tahun ya harga jualnya nanti di bagi 12 bulan nanti ketemu berapa itu ketemu angsuran tiap bulannya”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas dengan informan tersebut dapat diketahui bahwa akad *murabahah* merupakan akad jual beli antara penjual Bank (penjual) dengan nasabah (pembeli). Jadi, nasabah (pembeli) meminta penjual (bank) membelikan produk yang diinginkan pembeli (nasabah). Kemudian produk tersebut akan dibeli oleh si pembeli (nasabah) dengan Bank memberi tahu harga beli atau harga pokok beserta margin keuntungannya. Jika pembeli (nasabah) menyetujui produk tersebut, pembeli akan membayarkan angsuran setiap bulannya kepada penjual (bank) sesuai dengan porsi margin yang ditetapkan di awal.

#### b. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Dalam prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik, bahwa sebelum nasabah mengajukan pembiayaan, nasabah (penjual) harus melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan. Prosedur ini

merupakan proses/langkah bertemunya antara penjual (Bank) dengan pembeli (nasabah) dalam menerapkan proses pembiayaan *murabahah*. Proses ini juga termasuk salah satu hal yang terpenting dilakukan dalam melakukan pembiayaan. Berikut ini prosedur pembiayaan yang dilakukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

Dari penjelasan di atas dapat dibuktikan dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis pada tanggal 23 Februari 2018 dengan Ibu Meitha selaku *Customer Services* menjelaskan bahwa :

”Jadi nanti persyaratannya harus dilengkapi terlebih dahulu seperti fotokopi kartu identitas (KTP, KK, Surat Nikah SIM, Paspor, dan lain-lain), fotokopi jaminan bisa SHM atau BPKB. Jika nasabah itu karyawan nanti melampirkan slip gaji bulan terakhir. Kalo sudah lengkap persyaratan tersebut diserahkan ke pihak bank. Setelah itu banknya cek SID terus disurvei, dianalisa. Kalo misal semua panitia pembiayaan itu ACC nanti nasabahnya dikabarin untuk proses pencairannya”.

Adapun persyaratan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik bagi nasabah sebagai berikut :

- 1) Jenis Agunan Kendaraan Bermotor, meliputi :
  - Kartu Identitas (KTP, KK, SIM, Paspor, dan lain-lain)
  - BPKB
  - STNK
  - Pajak kendaraan
- 2) Jenis Agunan Tanah, meliputi :
  - Kartu Tanda Penduduk (KTP) Suami dan Istri
  - Sertifikat Hak Milik (SHM)
  - Kartu Keluarga

- SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang terbaru
- Surat Nikah

Penjelasan di atas ditambahkan oleh Ibu Rosida selaku Analisis

Pembiayaan tentang prosedur pengajuan pembiayaan bahwa :

”Pengajuan bisa ke dua jalur CS dan Marketing, kenapa marketing? Karena marketing dituntut untuk target mencari nasabah. Tapi nasabah itu kebanyakan datangnya melalui AO mbak ya. Jadi kebanyakan AO yang mencari di lapangan terus kan pihak AO mencari nasabah yang berdasarkan kebutuhan. Nasabah butuh apa ? terus nanti kita sesuaikan dengan produk yang ada dikita. Dan memang kalo untuk pembelian barang/konsumtif kita akan masukkan ke *murabahah*, kalo modal usaha kita masukkan ke musyarakah dan lainnya. Setelah itu pengumpulan berkas/minimal kita minta Fotokopi Kartu Identitas (KTP), terus kita BI *checking* kan, setelah BI *checking* keluar baru kita bisa lanjut, karena BI *checking* itu *screening* yang pertama. Setelah itu lanjut ke pemberkasan, termasuk syarat-syarat untuk pembiayaan, kemudian agunan, agunannya cukup atau enggak baru masuk ke analisa. Dari analisa masuk ke panitia. Panitia disetujui terus langsung realisasi.”

Dari penjelasan di atas diketahui langkah-langkah nasabah dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik yaitu nasabah datang ke Bank untuk mengajukan pembiayaan, kemudian pihak bank (penjual) akan memberikan informasi tentang produk-produk pembiayaan yang ada di BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Setelah itu nasabah (pembeli) bebas memilih produk yang sesuai dengan kebutuhan yang diinginkan. Dan pihak bank (penjual) akan memberitahu syarat-syarat yang diperlukan dalam permohonan pembiayaan, kemudian nasabah (pembeli) menyerahkan semua syarat dan berkas-berkas kepada *Customer Services* (CS). Setelah semua berkas terkumpul bagian *Account Officer* (AO) mensurvey data nasabah untuk menganalisis pembiayaan yang diajukan, dan *Account Officer*

(AO) akan mengadakan rapat komite untuk menentukan layak atau tidaknya dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah. Setelah rapat tersebut disetujui, pihak bank akan memberitahu kepada nasabah untuk melaksanakan akad dengan salah satu pihak bank.

## 2. Penentuan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan *Murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Dalam menentukan margin keuntungan pada produk pembiayaan *murabahah*, ada berbagai macam pembiayaan *murabahah* yang digunakan BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini untuk membiayai pembiayaan berjangka seperti untuk pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan bermotor, pembelian tanah kavling, dan lain sebagainya. Namun pembiayaan *murabahah* ini sedikit nasabah mengetahui akan hal tersebut karena dari pihak banknya yang memilihkan akad yang sesuai dengan kebutuhan nasabah. Setiap bank mempunyai kebijakan tersendiri mengenai hal tersebut, seperti halnya dalam prosedur pengajuan pembiayaan.

Dengan demikian, penentuan margin keuntungan pembiayaan pada bank syariah harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah, diantaranya :

### 1) Referensi Margin Keuntungan

Referensi margin keuntungan merupakan margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi usul, dan saran dari tim ALCO Bank syariah.

Sedangkan penentuan margin keuntungan yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik pada pembiayaan *murabahah* ini berdasarkan rapat tim ALCO yang terdiri dari *Comitte*, Direksi, *Manager*, Kepala Kantor, DPS dan anggota lainnya. Jadi, penentuan margin BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini sama halnya seperti Bank umum syariah lainnya yang berdasarkan rapat tim ALCO.

Hal tersebut dapat dilihat hasil wawancara dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada tanggal 24 November 2017 pukul 14.00 menjelaskan bahwa :

”Kalo menurut saya penentuan margin disini di BPRS itu semacam rapat tim ALCO yang ada *comitte* nya yah seperti yang ada di Bank Umum lainnya mbak ada Direksi, *Manager*, Kepala Kantor, dan DPS. Besarnya margin tetep pada BPRS tapi acuanya dari *BI rate*, nah yah setelah itu kebijakan *BI rate* keluar baru tim ALCO keluar. Pengalaman saya kemarin saat rapat akhir tahun penentuan margin ini dilakukan dengan rapat tapi tidak ada rapat khusus tentang penentuan margin. Dalam artian rapat tersebut tidak hanya khusus membahas tentang margin saja tapi juga membahas rencana anggaran tahun 2018 akan tetapi salah satu poin rapat tersebut mengenai penentuan margin”.

Dari hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa dalam menentukan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik berdasarkan rapat tim ALCO. Jadi prosedur penentuan margin berawal dari Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan besaran *BI rate*. Besaran *BI rate* tersebut kemudian dirapatkan kembali pada rapat *Asset/Liability Management Commitee* (ALCO) dari rapat tersebut tim ALCO memutuskan besaran margin keuntungan yang berlaku di BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

Prosedur penetapan margin di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dapat dikatakan sesuai dengan teori Karim ( 2014: 280) yang menyatakan bahwa margin bank syariah berdasarkan musyawarah, rekomendasi, usulan dan saran dari tim *Asset/Liability Management Commitee* (ALCO). Tim ALCO ini adalah tim internal seperti *Manager*, Direksi dan Kepala Kantor yang dibentuk oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik. ALCO BPRS Amanah Sejahtera dalam menentukan margin *murabahah* berdasarkan dari beberapa aspek yaitu biaya *Overhead Cost* , *Cost Of Fund (CoF)*, serta laba atau keuntungan yang diinginkan (*spread margin*).

## 2) Kebijakan Prosentase Margin Keuntungan Per Tahun

Untuk mengetahui kebijakan prosentase penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik diketahui bahwa berdasarkan hasil rapat tim ALCO di atas margin BPRS Amanah Sejahtera Gresik saat ini 18% per tahun. Margin 18% ini ditentukan dengan melihat beberapa pertimbangan seperti melihat kondisi pasar, kondisi pesaing, biaya-biaya, dan lainnya.

Hal tersebut dapat dilihat hasil wawancara dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada Jum'at 24 November 2017 pukul 14.00 menjelaskan bahwa :

“Seperti yang jelaskan tadi mengenai rapat tim ALCO, bahwa rapat tersebut salah satunya membahas tentang margin, margin yang ditentukan itu 18% per tahun. Gini menurut saya secara pribadi 18% ini diperoleh dari mereview tahun kemarin, tahun kemarin gimana penentuan marginya itu menjadi bahan evaluasi pertama yang akan dilakukan, margin pesaing

pasarnya gimana kita lihat *competitor* kita berapa marginya. *Competitor* tersebut banyak tidak hanya BPRS tapi Bank umum syariah dan juga Bank Konven. Sehingga kita masih bersaing, tapi jangan sampai salah dalam menentukan itu. Kemudian pengaruh suku bunga *BI rate* yang nggak sepenuhnya benar. Yang lainnya juga gitu gimana biaya operasionalnya dan risiko yang di tanggung serta keuntungan yang akan diraih setiap tahunnya itu berapa kita hitung karena kalau kita terlalu murah otomatis laba yang kita dapat tidak maksimal”.

”Selain itu BPRS dalam penentuan margin juga menghitung variabel *cost*nya, risiko, dan melihat pesaing pasar. Karena kita tidak mungkin menetapkan margin terlalu tinggi dan juga kita perlu menggaji karyawan yang ada di kantor. Jadi bank disini menurut saya seperti badan amal yang jika ada nasabah ngutang itu nggak ada bunga tambahan ataupun jika pembiayaannya macet maka di iklaskan saja”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa kebijakan penentuan margin 18% berasal dari evaluasi pada tahun kemarin dan berdasarkan rapat tim ALCO BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Besarnya margin tersebut dilihat dari suku bunga *BI rate* yang tidak sepenuhnya mengacu, karena secara tidak langsung kalau margin *BI rate* turun kita belum tentu ikut turun karena harus mempertimbangkan beberapa hal seperti pesaing itu tadi akan tetapi jika pesaing itu marginnya turun BPRS ini juga turun kira-kira berapa yang harus diturunkan agar BPRS ini mampu dalam bersaing. Kondisi pesaing pasar (*competitor*), kondisi ekonomi makro, dan daya beli masyarakat merupakan salah satu faktor dalam menentukan margin, karena harapan BPRS ini dalam menentukan margin ingin lebih murah dan harga yang terjangkau serta memberikan bagi hasil yang kompetitif. Artinya, pesaing-pesaing pasar yang ada disekitar bank BPRS ini dalam menentukan margin (harga) itu

seperti apa mahal atau tidak dan bagi hasil yang diproyeksikan kepada nasabah kira-kira cukup bisa menarik minat nasabah apa tidak.

Selain itu tim ALCO juga mempertimbangkan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank syariah ini agar jumlah margin tersebut dapat menutupi jumlah biaya yang sudah dikeluarkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik seperti BPRS perlu mehidupkan kantor ini dengan menghitung berapa biaya-biaya dalam setiap bulannya, biaya yang akan dikompensasikan terhadap berapa keuntungan kita peroleh. Karena pada dasarnya berapapun dana yang dikasih bank ke nasabah itu dari penyaluran dana sebagaimana fungsi perbankan yaitu tidak lepas fungsi intermediasi.

### 3) Metode Pengakuan Angsuran Tetap dan di Tentukan di Awal

Metode penentuan margin atau harga yang berlaku di perbankan merupakan cara untuk menentukan tingkat margin dalam pembiayaan salah satunya akad *murabahah*. Sedangkan metode yang digunakan dalam penentuan margin pembiayaan *murabahah* adalah metode *flat* (tetap) dan metode tidak beraturan (proporsional).

Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan penulis pada Sabtu 17 Februari 2018 pukul 18.30 dengan Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP menjelaskan bahwa :

”Kalo di bank amanah itu pakek metode flat (tetap) kan ada dua seh ada *murabahah flat* ada *murabahah* tidak beraturan (proporsional). Tapi biasanya pakek *flat*. Untuk yang proporsional tidak menuntut kemungkinan untuk kita membayar tidak beraturan. Jadi kita memberi

kesempatan atau kita kasih angsuran yang tidak beraturan. Contoh ada nasabah mengajukan pembiayaan 5 juta, itu misalnya kalo dibagi 12 kan 500 ribu. Nah itu kan dari bulan pertama samapai bulan ke 12 itu sama 500 ribu tapi tidak menuntut kemungkinan untuk nasabah lain, itu sesuai dengan kondisi nasabah”.

Dari hasil wawancara di atas, dapat diketahui bahwa penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* ini dilakukan dengan menggunakan metode *flat* (tetap). Metode ini sama dengan metode konvensional. Jadi setiap nasabah dalam melakukan pembiayaan nasabah tidak perlu khawatir dalam pembayaran angsuran dari awal sampai akhir, sehingga bank ini memudahkan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Namun dalam *murabahah* ada juga yang menggunakan metode tidak beraturan (proporsional). Jadi setiap nasabah melakukan pembayaran angsuran itu bisa jadi tidak sama. Misalnya bulan ke 1 dan 2 nasabah hanya bisa bayar 200 ribu, pada bulan ke 3 nasabah bayar 400 ribu dan seterusnya dan setiap bulan itu tidak sama. Hal tersebut dilakukan karena menyesuaikan kondisi nasabah misalnya melihat latar belakang keuangan nasabah, status pekerjaannya apa, sumber keuangannya darimana. Misalnya nasabah tersebut pendapatannya tidak setiap bulan misal 3 bulan sekali, ada juga yang setiap bulannya pendapatannya lebih besar dari bulan-bulan biasanya itu nanti pihak bank yang akan menyesuaikan.

Sedangkan dalam penentuan margin dan angsuran *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera penentuan ditentukan diawal, jadi besarnya angsuran yang diterima nasabah ditetapkan diawal dan tetap (tidak berubah) sampai akhir pembiayaanya.

Penjelasan di atas ditambahkan oleh Bapak Ridho selaku Kepala KOP dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis pada Jum'at 24 November 2017 pukul 14.00 bahwa :

”Pembiayaan ataupun ngutang kita nentukan diawal missal ini saya kasih 100 juta nanti saya minta dikembalikan 120 juta, 20 juta adalah bunganya. Kalau kita *murabahah* kan barang. Missal ini hp saya jual, mbak ini perlu hp, ini saya ada saya beli dari dealer service centrenya harganya 1 juta. mbak anik saya bantu karena nggak punya dana beli hp ini saya ada saya jual sekitar 1 juta 200 boleh ngangsur, kan saya netapkan diawal untungnya 200 mba anik mau nggak ? mau pak, diangsur yah 12 kali berarti sebulanya 100 oke. Oke jadi angsurannya itu harus disebutkan diawal berapa kita ngambil supaya nasabah kita ridho. Dan nominal angsuran tetap, kecuali macet kena denda, tapi denda itu tidak ditambahkan ke utang. Denda di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dipisah karena namanya *murabahah* barang dan harga sudah deal, soal keterlambatan itu emang denda dan itu bukan utang dia dan tidak ditambahkan ke pokok angsuran.”

Berdasarkan hasil wawancara di atas pembiayaan *murabahah* BPRS Amanah Sejahtera dalam penentuan margin angsuran pembayaran ditentukan diawal. Jadi penentuan margin tersebut membedakan margin bank syariah dengan bank konvensional. karena akad *murabahah* yaitu jual beli maka harga jual yang ditetpkan harus sudah *fix* sampai selesai masalah keterlamabatan itu memang denda, tapi itu bukan utang dan denda tersebut tidak ditambahkan ke angsuran melaainkan dimasukkan ke dana sosial. Misalnya jika ada bencana alam dan lainnya maka menggunakan dana tersebut.

#### 4) Penentuan Margin Bukan Sebagai Rujukan Suku Bunga

Konsep penentuan margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik tidak merujuk suku bunga. Akan tetapi secara tidak langsung bank ini merujuk pada suku bunga BI rate.

Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada Jum'at 24 November 2017 pukul 14.00 bahwa :

”Secara tidak langsung menurut saya, BPRS Amanah Sejahtera Gresik sepenuhnya tidak merujuk suku bunga bank konvensional hanya saja bank ini merujuk pada suku bunga BI rate, BI rate ini sebenarnya adalah *competitor* nah yaitu pesaing pasar, nah pasar yang konvensional itu acuannya bank konvensional.”

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini sebenarnya tidak merujuk suku bank konvensional, hanya saja BPRS ini merujuknya pada suku bunga BI rate. Terkait dengan transaksi kredit, bahwa jumlah angsuran yang dibayarkan oleh nasabah berubah-ubah sesuai dengan tingkat suku bunga. Jika tingkat suku bunga meningkat, maka jumlah angsuran yang dibayarkan meningkat juga. Dan sebaliknya jika tingkat suku bunga menurun, maka jumlah angsuran yang dibayarkan ikut berkurang. BI rate muncul karena BI rate itu akan dinaikkan kalau uang itu terlalu banyak yang beredar. Jika BI rate naik maka orang-orang akan menyimpan dananya di bank, tapi jika turun BI rate sebaliknya berarti harus semakin banyak yang dicairkan.

Penjelasan di atas diperkuat oleh Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan bahwa :

”Penetapan margin itu tidak merujuk suku bunga enggak, kalo margin itu tetap mbak acuanya terhadap prosentase. Untuk lebih memudahkan kita menggunakan setara prosentase jangan dilihat marginnya sekian persen itu adalah bunga, enggak. Kan kita cuma jualan aja ya, kalian mau untung berapa? Untug berapa itulah yang menentukan keuntungan, kan juga tetap pakek prosentase. Mungkin hanya orang awam yang melihatnya ini marginnya sekian persen, nah persennya ini yang dilihat sama dengan konven padahal enggak kan kita mengambil keuntungan. Nah untuk penetapan keuntungannya itu biar gampang itu ngambil dengan setara prosentase, lau disitu nanti kita bisa tawar menawar.”

Jadi penjelasan diaatas dapat diketahui bahwa BPRS Amanah Sejahtera Gresik tidak adanya penggunaan rujukan suku bunga dalam penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah*. Tingkat margin yang ditetapkan berdasarkan pesaing pasar dan suku bunga BI *rate* tapi bunga tersebut tidak menuntut sebagai rujukan suku bunga karena BI *rate* tidak sepenuhnya benar. Jadi jika BI *rate* itu turun belum tentu bank ini turun karena melihat pesaing pasar terlebih dahulu.

**Tabel 4.1**  
**Reduksi Data**

<b>Analisis</b>	<b>Sumber</b>	<b>Reduksi Data</b>
Rapat Tim ALCO	Informan 1	”Kalo menurut saya penentuan margin disini di BPRS itu semacam rapat tim ALCO yang ada comitteenya yah seperti yang ada di Bank Umum lainnya mbak ada Direksi, Manager, Kepala Kantor, dan DPS. Besarnya margin tetep pada BPRS tapi acuanya dari BI <i>rate</i> , nah yah setelah itu kebijakan BI <i>rate</i> keluar baru tim ALCO keluar. rapat tersebut tidak hanya khusus membahas tentang margin saja tapi juga membahas rencana anggaran tahun 2018 akan tetapi salah satu poin rapat tersebut mengenai penentuan margin”.
Prosentase Penentuan Margin	Informan 1	Seperti yang jelaskan tadi mnegenai rapat tim ALCO, bahwa rapat tersebut salah satunya membahas tentang margin, margin yang ditentukan itu 18%. Gini menurut saya secara pribadi 18% ini diperoleh dari mereview tahun kemarin, tahun kemarin gimana penentuan marginya itu menjadi bahan evaluasi yang pertama yang akan dilakukan kemudian melihat pesaing pasarnya gimana kita lihat <i>competitor</i> kita berapa marginya. ”Selain itu BPRS dalam penentuan margin juga menghitung variabel <i>costnya</i> , risiko, dan melihat pesaing pasar.
Margin ditentukan diawal	Informan 1	”Sebenarnya menentukan keuntungan itu tidak boleh, gini mbak anik, jadi pembiayaan ataupun ngutang kita nentukan diawal missal ini saya kasih 100 juta nanti saya minta dikembalikan 120 juta 20 juta adalah bunganya. jadi angsurannya itu harus disebutkan diawal berapa kita ngambil supaya nasabah kita ridho.”

Metode flat	Informan 2	”Kalo di bank amanah itu pakek metode flat (tetap) kan ada dua seh ada murabahah <i>flat</i> ada murabahah tidak beraturan (proporsional). Tapi biasanya pakek <i>flat</i> . Untuk yang proporsional tidak menuntut kemungkinan untuk kita membayar tidak beraturan. Jadi kita memberi kesempatan atau kita kasih angsuran yang tidak beraturan.”
Margin tetap bukan bunga tetap	Informan 3	”Penetapan margin itu tidak merujuk suku bunga enggak, kalo margin itu tetap mbak acuanya terhadap prosentase. Untuk lebih memudahkan kita menggunakan setara prosentase jangan dilihat marginnya sekian persen itu adalah bunga, enggak. Kan kita cuma jualan aja ya, kalian mau untung berapa? Untug berapa itulah yang menentukan keuntungan, kan juga tetap pakek prosentase.”

Sumber : Diolah Penulis, 2017

#### 4.1.3 Kebijakan Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Penentuan margin keuntungan pembiayaan murabahah merupakan salah satu hal yang sangat mempengaruhi pertumbuhan pembiayaan murabahah pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan penulis pada Jum'at 24 November 2017 pukul 14.00 dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP menjelaskan bahwa :

”Berdasarkan rapat tim ALCO pada saat rapat akhir tahun penentuan margin BPRS Amanah Gresik per tahunnya diperoleh sebesar 18%, lah untuk mengetahui besaran margin tersebut ada dua faktor, faktor internal terdiri dari *cost of fund*, *overhead cost* (biaya pegawai, penyusutan aktiva tetap, dan biaya lain yang berkaitan dengan administrasi umum), volume pembiayaan, profit target dan

dana pihak ketiga (DPK). Sedangkan Sedangkan faktor eksternalnya terdiri dari *BI rate* dan persaingan pasar”.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa di bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik margin keuntungannya diperoleh sebesar 18% per tahun. Margin keuntungan tersebut ditetntukan sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dan pihak bank. Jadi margin yang ditentukan tidak terdapat unsur *gharar* dan *riba* karena atas dasar perjanjian saat nasabah mengajukan permohonan pembiayaan.

Dalam menentukan sebuah margin keuntungan BPRS Amanah Sejahtera Gresik mempertimbangkan dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor eksternal yang pertama yaitu dipengaruhi oleh margin rata-rata bank syariah (*DCMR/Direct Competitor Market Rate*) karena pertumbuhan perbankan syariah saat ini mengalami persaingan yang ketat. Margin yang ditentukan bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik juga mempertimbangkan suku bunga rata-rata bank konvensional dan syariah dengan berdasarkan kerjasama dari bank tersebut (*ICMR/Indirect Competitor Market Rate*), dan dalam menentukan besarnya prosentase margin, margin tersebut dipengaruhi oleh inflasi dan suku bunga pasar (*profit target/* keuntungan yang diharapkan bank) karena kenaikan inflasi semakin lama semakin mahal dan nila tukar uang yang semakin rendah. Dan suku bunga pasar yang sangat berpengaruh dalam menentukan margin, karena bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik tidak ingin megalami kerugian.

Sedangkan dalam faktor internal yaitu dalam penyaluran penyaluran dana bank pasti membutuhkan dana yang masuk yaitu dari pihak ketiga (DPK/ ECRI) baik dari tabungan maupun deposito. Dan dalam merumuskan margin keuntungan bank akan mengeluarkan biaya-biaya seperti biaya administrasi, biaya asuransi,

dan biaya notaris. Biaya tersebut dikelompokkan ke dalam biaya *overhead cost* (biaya yang tidak langsung terikat/terduga), serta keuntungan yang diharapkan bank.

#### **4.1.4 Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik**

Untuk menentukan margin keuntungan yang dikeluarkan oleh bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik margin diperoleh dari besarnya plafon yang diajukan nasabah dibagi prosentase margin per tahun dan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dengan bank.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP pada tanggal 17 Februari 2018 pukul 18.30 menjelaskan bahwa :

”Rumus dalam menentukan margin ada, tapi dilapangan nanti kembali lagi pada patokan yang telah ditentukan. Jadi tawar menawar silahkan, kita punya batas terendah dan batas teratas, jadi silahkan AO/CS atau siapa yang mendapat nasabah. Sama halnya kayak kita jualan mbak, misal kita jual barang dengan harga 120.000.000, 100 juta harga beli dan 20 juta keuntungan gimana mbak ? ”115.000.000 ae mas, oh jangan mbak iki sek rugi kanggo operasional okewes tak kasih 17 ae (117.000.000) deal-dealan. Nah dari tawar-menawar tersebut dapat diketahui berapa keuntungan yang didapat pertama kita menawarkan harga yang tertinggi misal ketemunya 117.000.000 maka di bagi 12 jangka waktunya kemudian ketemu hasil 9.750.000 nanti nasabah bayar angsuran seterusnya segitu nah ini yang dinamakan *murabahah flat* (tetap).

Dari penjelasan di atas dapat diilustrasikan perhitungan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Pak Shobirin melakukan permohonan pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah

Sejahtera Gresik pada tanggal 13-11-2016 sebesar Rp. 5.000.000. Permohonan tersebut disetujui oleh pihak bank dengan ketentuan sebagai berikut :

- Jenis Akad : *Murabahah*
- Tujuan Pembiayaan : Pembelian Bahan Terlampir
- Plafon Pembiayaan : Rp. 5.000.000
- Harga Beli : Rp. 5.000.000
- Margin Keuntungan : Rp. 1.350.000
- Harga Jual : Rp. 6.350.000
- Jangka Waktu : 18 Bulan
- Angsuran : Rp. 352.800
- Jaminan : BPKB

Biaya-biaya

- Administrasi : Rp. 100.000
- Tabungan : Rp. 100.000
- Materai : Rp. 26.000
- Notaris : -
- Asuransi : Rp. 40.672

Total Biaya : Rp. 266.672

Total yang bisa dicairkan Rp. 4.733.328

**Perhitungannya**

Prosentase Margin Per Tahun = Margin Per bulan x 12

$$= 1.5\% \times 12$$

$$= 18\%$$

Prosentase Margin = Margin Per Bulan x Jangka Waktu

$$= 1.5\% \times 18 \text{ bulan}$$

$$= 27\%$$

Margin Keuntungan = Plafond x Prosentase margin

$$= \text{Rp. } 5.000.000 \times 27\%$$

$$= \text{Rp. } 1.350.000$$

Pokok = Plafon : Jangka Waktu

$$= 500.000 : 18 \text{ Bulan}$$

$$= 277.800$$

Angsuran Margin = Plafon x Prosentase Margin : Per Tahun

$$= 500.0000 \times 18\% : 12$$

$$= 75.000$$

Jumlah Angsuran = Pokok + Margin Keuntungan

$$= 277.800 + 75.000$$

$$= 352.800/\text{Bulan}$$

**Tabel 4.2**  
**Angsuran Pembiayaan Murabahah Bapak Shobirin**

No	Angsuran		Total Angsuran	Saldo Pinjaman
	Pokok	Margin		
0		75,000		4,733,328
1	277800	75,000	352,800	4,380,528
2	277800	75,000	352,800	4,027,728
3	277800	75,000	352,800	3,674,928
4	277800	75,000	352,800	3,322,128
5	277800	75,000	352,800	2,969,328
6	277800	75,000	352,800	2,616,528
7	277800	75,000	352,800	2,263,728
8	277800	75,000	352,800	1,910,928
9	277800	75,000	352,800	1,558,128
10	277800	75,000	352,800	1,205,328
11	277800	75,000	352,800	852,528
12	277800	75,000	352,800	499,728
13	277800	75,000	352,800	146,928
14	277800	75,000	352,800	0
15	277800	75,000	352,800	0
16	277800	75,000	352,800	0
17	277800	75,000	352,800	0
18	277800	75,000	352,800	0

Jadi, nasabah setiap bulannya membayar angsuran sebesar Rp. 352.800 dengan jumlah dan pokok marginnya tetap, kecuali macet maka nasabah kena denda. Akan tetapi denda tersebut tidak masuk ke pokok angsuran. Denda di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dipisah karena *murabahah*, barang dan harga sudah ditentukan. Denda yang dikenakan tersebut masuk ke dana Zakat Infaq Shodaqah (ZIS) seperti bencana alam. Namun dari nasabah pembiayaan jarang ada nasabah yang denda dan pihak bank tidak pernah mengaih denda tersebut, karena denda sehari dikenakan seribu.

#### 4.1.5 Faktor-Faktor Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* Pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Penentuan margin pembiayaan *murabahah* tidak seharusnya menggunakan rujukan suku bunga bank konvensional. Namun, margin sendiri merupakan salah satu elemen yang penting dalam pembiayaan *murabahah* untuk mendapatkan keuntungan yang berdasarkan kedua belah pihak, yaitu pembeli dan penjual.

Dari penjelasan di atas, bahwa dalam penentuan margin keuntungan pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik secara tidak langsung masih terdapat rujukan suku bunga bank konvensional, namun bank BPRS tidak menuntut untuk mengacu pada hal tersebut, karena terdapat pertimbangan-pertimbangan yang harus dilakukan. Misalnya tingkat pesaing pasar, tingkat rata-rata margin pasar, biaya operasional, dan biaya-biaya lainnya. Oleh karena itu peneliti menyimpulkan bahwa penentuan margin keuntungan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dapat ditetapkan dengan dipengaruhi oleh beberapa komponen atau faktor, diantaranya :

##### 1. Tingkat Rata-Rata Margin Pasar

Secara geografis letak BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini berada di kota keramaian dengan beberapa persaingan lembaga keuangan lainnya. Dalam hal ini, BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini bukanlah salah satu lembaga keuangan yang menawarkan akad pembiayaan *murabahah*. Salah satu tujuan untuk mendapat keuntungan adalah menentukan margin dengan tepat, tidak terlalu mahal dan murah dari tingkat rata-rata margin pasar.

Hal ini dapat dibuktikan dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada Senin 12 Februari 2018 pukul 11.00 menjelaskan bahwa :

”Jangan sampai kita menetapkan margin terlalu mahal dengan BPRS atau bank umum lainnya, karena otomatis kita nggak laku jualan, walaupun kita merencanakan memberikan bagi hasil yang menjanjikan nasabah deposit, satu sisi kita harus ngitung harga kita elastis terjangkau gak ? serta memberikan bagi hasil yang kompetitif serta faktor-faktor apa saja terkait penentuan margin tersebut salah satunya ya pesaing pasar, kondisi ekonomi makro seperti kondisi pasar BPRS yang lain dalam artian pesaing-pesaing kita dalam netapin margin itu seperti apa.”

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam menetapkan margin keuntungan bank BPRS menawarkan harga yang realistis terjangkau dari harga bank-bank umum lainnya. Jadi margin yang ditetapkan bank ini tergantung pada kondisi margin pesaing pasar disekitarnya kira-kira berapa persen margin yang dikeluarkan oleh *competitor*.

## 2. Tingkat Keuntungan yang Diinginkan Bank

Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP pada Sabtu tanggal 17 Februari 2018 bahwa :

”Bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik menetapkan margin 1.5% per bulan sebagai acuan keuntungan bank. Namun jika bank netapin 2%, 2.5% dan seterusnya ya kita gak masalah selagi nasabah itu setuju ya kenapa tidak toh kan kita nanti dapet untungnya.”

Kesimpulan penjelasan di atas bahwa manfaat dalam pembiayaan *murabahah* adalah memperoleh keuntungan. Namun keuntungan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini bersifat kemitraan dengan prinsip syariah. Jadi

tidak hanya bank konvensional yang menguntungkan salah satu pihak dan mencelakai pihak lain tapi bank BPRS ini berharap sama-sama memberi keuntungan. Maka hal tersebut yang membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional.

### 3. Biaya Operasional dan Biaya-Biaya Lainnya

Margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik minimal bisa menutupi biaya-biaya selama terjadinya akad pembiayaan *murabahah*.

Hal tersebut sebagaimana wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada Senin 12 Februari 2018 pukul 11.00 menjelaskan bahwa :

”Kita di BPRS Amanah Sejahtera Gresik juga harus menghitung dan menghidupkan kantor ini, kira-kira berapa biaya yang terjadi saat terjadinya akad pembiayaan dalam setiap bulan. Nah itu nanti kita kompensasikan terhadap berapa keuntungan yang kita peroleh.”

Dari penjelasan Bapak Ridho di atas bahwa biaya-biaya yang dimaksud adalah biaya yang terjadi saat terjadinya akad pembiayaan *murbahah* seperti biaya administrasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi, dan biaya lainnya. Sedangkan biaya operasional atau biaya untuk menghidupkan kantor BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah seperti pemberian gaji pada staff BPRS, biaya listrik dan air, biaya perawatan gedung BPRS Amanah Sejahtera Gresik dan lain sebagainya.

## 4.2 Pembahasan

### 4.2.1 Analisis Sistem Penerapan Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Salah satu akad yang menggunakan prinsip jual beli adalah akad *murabahah*, dimana akad *murabahah* merupakan akad jual beli yang menyatakan harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Penentuan margin keuntungan BPRS Amanah Sejahtera didasarkan pada salah satu akad yaitu akad *murabahah*.

#### 1. Penerapan Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan Rapat Tim ALCO dan Prosentase Margin 18% Per Tahun.

Yang dimaksud akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati (Sjahdeini, 2014: 193).

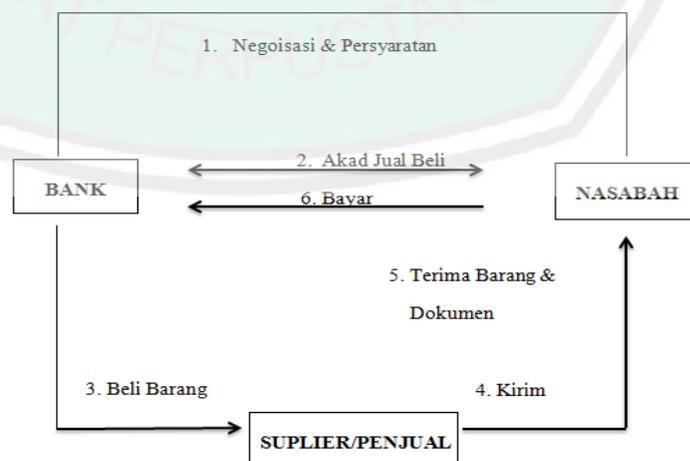
Dalam istilah teknis perbankan syariah *Bai al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati. *Murabahah* ini disepakati sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank = (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Sebagaimana fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) majelis ulama Indonesia (MUI), karakteristik

pembiayaan *murabahah* berbeda dengan kredit yang terjadi pada perbankan konvensional barangnya (Asiyah, 2015: 224).

Sedangkan pengertian akad *murabahah* menurut BPRS Amanah Sejahtera Gresik merupakan akad jual beli antara penjual (bank) dengan nasabah dimana pembeli (nasabah). Pembeli (nasabah) meminta penjual (bank) membelikan produk yang diinginkan, kemudian penjual (bank) membelikan produk yang diinginkan pembeli (nasabah) dan kemudian produk tersebut akan dibeli oleh si pembeli (nasabah) dengan member tahu harga beli atau harga pokok beserta margin keuntungannya. Jika pembeli (nasabah) menyetujui produk tersebut, pembeli akan membayarkan angsuran setiap bulannya kepada penjual (bank) sesuai dengan porsi margin yang ditetapkan di awal.

Dalam penerapan penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* tahapan yang harus dilakukan adalah diantaranya :

**Gambar 4.2**  
**Skema Murabahah**



**Keterangan :**

1. Nasabah mengajukan permohonan pembelian kepada bank, dan Bank memberikan beberapa persyaratan. Kemudian bank dan nasabah melakukan negosiasi harga.
2. Setelah syarat dan negosiasi disepakati bank dan nasabah melakukan akad jual beli terhadap barang tersebut.
3. Bank membeli barang kepada supplier sesuai dengan yang diinginkan nasabah.
4. Supplier mengirimkan barang yang diinginkan dan dipesan kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang / dokumen tersebut.
6. Setelah barang diterima nasabah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan di awal kepada bank.

Pada praktiknya BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini memiliki beberapa proses dalam menjalankan pembiayaan *murabahah*. Adapun langkah-langkah dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

1. Nasabah datang ke Bank
2. Nasabah bertemu dengan *Customer Services* (CS)
3. *Customer Services* (CS) memberikan informasi tentang pembiayaan yang ada di BPRS Amanah Sejahtera Gresik
4. Nasabah (pembeli) bebas memilih produk yang sesuai dengan kebutuhan diinginkan.

5. *Customer Services* (CS) memberitahu syarat-syarat yang diperlukan dalam permohonan pembiayaan.
6. Nasabah (pembeli) menyerahkan semua syarat dan berkas-berkas yang dibutuhkan.
7. Nasabah mengisi formulir pengajuan pembiayaan dan memfotocopy syarat-syarat yang dibutuhkan.
8. Bagian *Account Officer* (AO) mensurvey data nasabah
9. Bagian *Account Officer* (AO) menganalisis pembiayaan yang diajukan
10. Bagian *Account Officer* (AO) mengadakan rapat komite untuk menentukan layak atau tidaknya dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah.
11. Bagian *Account Officer* (AO) menentukan jumlah pembiayaan yang akan diberi oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik sesuai dengan kebutuhan nasabah.
12. Setelah disetujui pihak bank akan memberitahu kepada nasabah kemudian pihak nasabah membayar uang muka kepada penjual.
13. Nasabah menentukan waktu untuk melaksanakan akad dengan salah satu pihak bank.
14. Nasabah membayarkan angsuran yang telah disepakati setiap bulannya.

Berdasarkan penerapan akad *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik, dapat diketahui bahwasannya penerapan akad tersebut tidak jauh berbeda dengan yang ada di teori. Nasabah menyatakan ingin melakukan pembiayaan

kemudian pihak bank membeli barang tersebut, setelah itu pihak bank akan menjualnya kepada nasabah dengan memberitahu harga pokok beli serta harga jual yang ditambah dengan marginnya. Kemudian nasabah tersebut sudah bisa membayarkan angsurannya setiap bulan hingga selesai. Pada praktiknya, proses yang dilakukan BPRS ini sesuai dengan teori yang ada.

Secara teknis, yang dimaksud margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan (Karim, 2014: 280).

Sedangkan menurut pihak BPRS Amanah Sejahtera Gresik margin keuntungan adalah selisih antara harga jual dengan harga beli atau keuntungan yang diperoleh sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dengan bank. Sebagaimana wawancara kepada Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP yang dilakukan oleh penulis pada 17 Februari 2018 bahwa :

”Untuk mengajukan pembiayaan *murabahah*/jual beli bank pasti minta keuntungan yang telah disepakati bersama. Misalnya ada nasabah mengajukan pembiayaan pembelian sepeda motor seharga 20 juta dengan asumsi bank menjual ke nasabah setiap tahunnya misal minta keuntungan 3 juta. ”nawar 2,5 juta ae”. Nah sebelumnya kita harus menghitung margin terlebih dahulu masih bisa nggak untuk biaya operasional. Jawab ”oh iya gppa 2,5 juta, berarti kalo setahun 2,5 juta itu dalam 3 tahun ketemu 7,5 juta, nah nanti dibagi sesuai kesepakatan antara nasabah dengan bank.”

Dalam penerapan penentuan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik bahwa dalam penentuan margin harus dilakukan dengan rapat musyawarah tim ALCO terlebih dahulu oleh Direksi, Manager, dan Kepala Kantor.

Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis pada Jum'at 24 November 2017 pukul 14.00 dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP menjelaskan bahwa :

”Penentuan margin disini di BPRS itu seperti tim ALCO yang ada pada bank umum syariah lainnya, hanya di BPRS ini ada semacam *comitte* nya seperti Dewan Direksi, Manager, dan Kepala Kantor. Besarnya margin pada BPRS tetap acuanya dari *BI rate*. Pengalaman saya kemarin saat rapat akhir tahun penentuan margin ini dilakukan dengan rapat tapi tidak ada rapat khusus tentang penentuan margin (evaluasi). Dalam artian rapat tersebut tidak hanya khusus membahas tentang margin saja tapi juga membahas rencana anggaran tahun 2018 akan tetapi salah satu poin rapat tersebut mengenai penentuan margin”.

Dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik berdasarkan rapat tim ALCO yang terdiri dari Direksi, Manager, DPS dan Kepala Kantor. Penentuan margin ini dilakukan pada saat rapat akhir tahun dan rencana anggaran tahun 2018. Jadi tidak ada rapat khusus yang membahas tentang penentuan margin, akan tetapi salah satu *point* dari rapat tersebut adalah mengenai penentuan margin.

Sedangkan pada kebijakan prosentase penentuan margin, bahwa BPRS Amanah Sejahtera Gresik menentukan margin ini diperoleh dari hasil rapat ALCO dengan margin sebesar 18% per tahun. Penentuan margin yang dilakukan BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini dapat dikatakan sesuai dengan syariah islam karena penentuan ini berdasarkan hasil rapat musyawarah dengan DPS, Kepala Direksi, Kepala Kantor dan anggota lainnya.

Hal tersebut sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis pada Jum'at 24 November 2017 pukul 14.00 dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP menjelaskan bahwa :

”Akad jual beli kan akad *murabahah* ya mbak, jadi gini *murabahah* yang ada di sini BPRS itu praktiknya kita membelikan barang yang dibutuhkan nasabah kemudian barang tersebut kita jual ke nasabah, karena tidak mempunyai dana untuk beli barang tersebut maka bank akan memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan harga sesuai kesepakatan dan untuk marginnya mbak kita memberi 18% per tahunnya, prosentase 18% ini mempertimbangkan dengan tingkat margin pasar, biaya-biaya yang dikeluarkan serta mengaevaluasi dari tahun kemarin ”.

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat diketahui bahwa BPRS dalam menetapkan margin keuntungan menentukan margin 18% pertahunnya. Margin tersebut berdasarkan rapat tim ALCO dan evaluasi dari tahun kemarin serta BPRS ini mempertimbangkan dengan pesaing pasar (*competitor*). Jadi BPRS Amanah Sejahtera Gresik tidak sepenuhnya merujuk pada suku bunga BI *rate* meskipun bunga BI *rate* itu turun atau naik. Pesaing pasar dilakukan sebagai pertimbangan penentuan margin jika margin pesaing tersebut turun BPRS juga ikut turun berapa batas yang harus di turunkan. Namun, jika pesaing naik BPRS Amanah Sejahtera Gresik tidak menuntut untuk naik karena jika naik BPRS ini akan rugi. Oleh karena itu, dalam menentukan margin dalam pembiayaan *murabahah* menurut pihak bank sedikit ribet karena bersifat transparan.

Adapun penerapan penentuan margin tersebut diketahui bahwa pada prosentase yang ditentukan menggunakan aspek sesuai dengan prinsip syariah karena besarnya margin yang tetap menjadi salah satu ciri perbankan syariah,

sedangkan bank konvensional jumlah bunga akan membesar seiring dengan lamanya waktu pemakaian uang pinjaman.

## 2. Penentuan Margin Keuntungan Berdasarkan Metode *Flat* dan Angsuran Margin Ditentukan di Awal

Dilihat dari aspek besarnya margin yang ditentukan BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini bahwa angsuran di tentukan diawal, maka bagi nasabah ini mudah dalam melakukan pembayaran sehingga praktik ini sesuai dengan syariah islam. Margin yang ditentukan diawal itu merupakan salah satu yang menjadi perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional. Bank syariah dalam menentukan besarnya margin itu ditetapkan dan dijelaskan diawal sedangkan bank konvensional dalam penentuan bunga itu tidak tetap dan setiap angsuran berubah-ubah.

Pada saat ini praktik yang dilakukan BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menentukan kebijakan margin yang diinginkan tidaklah terlepas dari rujukan suku bunga konvensional, tingkat pesaing (*competitor*), dan lainnya. Hingga pada saat ini bank syariah yang ada dianggap sama seperti bank konvensional terutama pada prinsip jual beli *murabahah* yang tidak jauh berbeda dengan kredit pada perbankan. Pembiayaan *murabahah* ini penentuan marginnya menggunakan metode *flat*.

Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan penulis pada Sabtu 17 Februari 2018 pukul 18.30 dengan Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP menjelaskan bahwa :

”Kalo di bank amanah itu pakek metode *flat* (tetap) kan ada dua seh ada *murabahah flat* ada *murabahah* tidak beraturan (proporsional). Tapi biasanya pakek *flat*. Untuk yang proporsional tidak menuntut kemungkinan untuk kita membayar tidak beraturan. Jadi kita memberi kesempatan atau kita kasih angsuran yang tidak beraturan. Contoh ada nasabah mengajukan pembiayaan 5 juta, itu misalnya kalo dibagi 12 kan 500 ribu. Nah itu kan dari bulan pertama samapai bulan ke 12 itu sama 500 ribu tapi tidak menuntut kemungkinan untuk nasabah lain, itu sesuai dengan kondisi nasabah”.

Dari hasil penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa metode dalam menentukan penentuan margin menggunakan metode *flat* yang merujuk suku bunga BI rate. BI rate ini adalah pesaing pasar (*competitor*) dengan bank umum lainnya. Hal ini untuk menghindari terjadinya kondisi pasar dan inflasi serta menuntut adanya persepsi yang kurang baik dari masyarakat bahwa sebenarnya praktik yang dijalankan bank syariah itu amanah, bersih jauh dari riba akan tetapi dalam penentuan margin ini BPRS Amanah Sejahtera tidak merujuk pada suku bunga akan tetapi pada kondisi pasar saat ini.

Namun, apabila dilihat dari aspek penentuan margin ditentukan di awal, karena besarnya margin yang tetap dan jika ada kenaikan jumlah angsurannya pihak bank sudah menentukan di awal. Jadi nasabah tidak perlu khawatir akan kenaikan jumlah angsuran dikarenakan kondisi ekonomi yang kurang stabil di kemudian hari.

### 3. Penentuan Margin Bersifat Tetap dan Bukan Suku Bunga Konvensional

Dalam praktiknya, tingginya margin yang diambil oleh pihak Bank Syariah adalah untuk mengantisipasi tingginya suku bunga yang besar, dan Bank Syariah tidak mengalami kerugian secara riil, namun apabila suku bunga pasar

tetap stabil atau bahkan turun, maka margin *murabahah* akan lebih besar dibandingkan dengan tingkat bunga pada bank konvensional.

Sedangkan konsep penentuan margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik tidak merujuk suku bunga. Akan tetapi secara tidak langsung bank ini merujuk pada suku bunga BI rate.

Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada Jum'at 24 November 2017 pukul 14.00 bahwa :

”Secara tidak langsung menurut saya, BPRS Amanah Sejahtera Gresik sepenuhnya tidak merujuk suku bunga bank konvensional hanya saja bank ini merujuk pada suku bunga BI rate, BI rate ini sebenarnya adalah *competitor* nah yaitu pesaing pasar, nah pasar yang konvensional itu acuannya bank konvensional.”

Dengan penetapan margin keuntungan *murabahah* yang tinggi ini, secara tidak langsung akan dapat menyebabkan inflasi yang lebih besar daripada yang disebabkan oleh suku bunga. Oleh karena itu, perlu dicari format atau formula yang tepat, agar nilai penjualan dengan *murabahah* tidak mengacu pada sikap mengantisipasi kenaikan suku bunga selama masa pembayaran (Muhammad, 2005: 140-141).

Penjelasan di atas ditambahkan oleh Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan pada 23 Februari 2018 pukul 11.30 bahwa :

”Penentuan margin itu tidak merujuk suku bunga enggak, kita berdasarkan bagi hasil/margin, kalo margin itu tetap mbak acuannya terhadap prosentase. Untuk lebih memudahkan kita menggunakan setara prosentase jangan dilihat marginnya sekian persen itu adalah bunga, enggak. Kan kita cuma jualan aja ya, kalian mau untung berapa? Untug berapa itulah yang menentukan keuntungan, kan juga tetap pakek prosentase.”

Pada penjelasan di atas, peneliti telah mendapat gambaran bahwa memang tidak merujuk suku bunga bank konvensional terkait penetapan margin akad pembiayaan *murabahah*.

#### 4.2.2 Analisis Kebijakan Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Penentuan margin BPRS Amanah Gresik diperoleh sebesar 18% per tahunnya, untuk mengetahui besaran margin tersebut berikut faktor-faktor yang digunakan dalam pertimbangan penentuan margin :

Faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam penentuan margin *murabahah*, diantaranya, yaitu:

1. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR) yaitu tingkat rata-rata margin keuntungan perbankan syariah atau rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung.
2. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR) yaitu tingkat suku bunga rata-rata bank konvensional.
3. *Expected Competitive Return For Investor* (ECRI) atau Dana Pihak Ketiga (DPK) yaitu biaya dana simpanan nasabah / bagi hasil yang harus diberikan.
4. Biaya *Overhead cost* yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank secara tidak langsung.
5. *Profit target* yaitu keuntungan yang diinginkan dengan pertimbangan inflasi, suku bunga pasar, premi risiko, *spread*, cadangan piutang tertagih.

Berikut sumber data mengenai besarnya prosentase margin keuntungan Bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik :

1) Kondisi Perkembangan Margin Perbankan Syariah

**Tabel 4.3**  
**Margin perbankan syariah di Indonesia**

No	Tahun	Rata-rata Margin Perbankan syariah
1	2014	10%-14%
2	2015	8.5%-10%
3	2016	12-`13%
4	2017	13,4%

Sumber : OJK Perbankan Syariah, 2017

Dari berbagai pertimbangan tingkat rata-rata margin perbankan syariah selama kurun waktu 4 tahun berturut-turut sehingga PT.BPRS Amanah Gresik mempertimbangkan pula tingkat margin di tahun 2017 sebagai penentuan margin dalam kurun waktu 18 bulan yakni sebesar 13,4%.

2) Kondisi Perkembangan Ekonomi yang Terjadi di Indonesia

a. Tingkat inflasi

**Tabel 4.4**  
**Tingkat Inflasi di Indonesia**

No	Tahun	Tingkat Inflasi
1	2014	6.31%
2	2015	6.38%
3	2016	3.53%
4	2017	3.81%

Sumber : OJK Perbankan Syariah, 2017

Dari berbagai pertimbangan kondisi ekonomi tingkat inflasi yang terjadi pun menjadi salah satu indikator penentuan margin dari sebuah perbankan syariah.

b. Tingkat BI *rate*

**Tabel 4.5**  
**Tingkat BI Rate di Indonesia**

No	Tahun	BI rate
1	2014	6.83%
2	2015	6.03%
3	2016	7.54%
4	2017	4.50%

Sumber : OJK Perbankan Syariah, 2017

Dari berbagai pertimbangan kondisi ekonomi tingkat suku bunga yang terjadi pun menjadi salah satu indikator penentuan margin dari sebuah perbankan syariah.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa terkait kondisi perkembangan margin perbankan syariah dan kondisi perkembangan ekonomi yang terjadi di Indonesia tingkat penentuan margin oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik diperoleh sebesar 18 % per tahun yang di tentukan oleh berbagai faktor/indikator diantaranya, yaitu :

**Tabel 4.6**  
**Tingkat Penentuan Margin Keuntungan**

No	Indikator	Nilai	Penentuan
1	<i>Cost of Fund</i> (Dana bagi hasil yang ditentukan antara kedua belah pihak yang melakukan pembiayaan <i>murabahah</i> )	27% di bagi 2	13,5%
	-Tingkat margin rata-rata perbankan selama tahun 2017	13,4%	13,4%
2	Biaya Overhead	Pertimbangan sudah di lakukan dengan menambahkannya di dalam harga pokok	0%

3	Profit yang diinginkan dengan pertimbangan: - tingkat inflasi Maret 2018	3.40%	3.40%
	- tingkat BI rate Maret 2018	4.50%	<b>4.50%</b>
	- tingkat Pajak yang ditanggung oleh bank selama setahun (tahun 2017) dinominalkan dalam bulanan (%)	$0 : 12 : 100 = 0\%$	0%
	-premi risiko	0%	0%
	- <i>Spread</i>	0%	0%
	-Cadangan piutang tertagih		
	<b>Total Keseluruhan</b>		

Sumber : Diolah Penulis, 2018

Dalam proses penentuan margin bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik memilih untuk menentukan tingkat margin yang di milikinya sebesar 18 % selama setahun dengan berbagai pertimbangan-pertimbangan yang merujuk dalam rapat *Asset Liability Management Commitee* (ALCO). Pada dasarnya penetapan margin keuntungan murabahah baik pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik merujuk kepada referensi margin yang ditetapkan dalam rapat *Asset Liability Management Commitee* (ALCO) beserta Direksi masing-masing bank yang bersangkutan.

Kebijakan yang di tempuh oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik disebabkan belum adanya aturan baku mengenai mekanisme penetapan margin keuntungan murabahah di bank syariah. ALCO merupakan komite di bank yang bertugas memaksimalkan laba, meminimalkan resiko dan menjamin tersedianya likuiditas yang cukup, serta sebagai komite aset dan kewajiban. Suatu komite terdiri atas direksi dan beberapa kepala divisi yang bertanggung jawab dan pengelolaan, penyusunan strategi, dan penataan portofolio bank agar

menghasilkan keuntungan yang maksimal dan tetap sehat. Meskipun BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam penetapan margin keuntungan *murabahah* sama-sama merujuk pada rapat ALCO. Dalam penentuan margin keuntungan *murabahah* ada beberapa faktor yang diperhatikan dan dipertimbangkan oleh kedua bank syariah tersebut sehingga berpengaruh pada tinggi dan rendahnya margin keuntungan yang ditetapkan.

Penentuan Margin di perbankan syariah dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal bank yang bersangkutan. Pada bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik faktor internalnya terdiri dari kebutuhan Bank tersendiri untuk memperoleh keuntungan riil, marketabilitas barang *murabahah*, biaya *overhead* dan keuntungan yang diharapkan. Sedangkan faktor eksternalnya terdiri dari inflasi, suku bunga berjalan, kebijakan moneter, dan suku bunga luar negeri. Bukan hanya itu, faktor internal terdiri dari *cost of fund*, *overhead cost* (biaya pegawai, penyusutan aktiva tetap, dan biaya lain yang berkaitan dengan administrasi umum), volume pembiayaan, profit target dan dana pihak ketiga (DPK). Sedangkan faktor eksternalnya terdiri dari BI *rate* dan persaingan pasar. Faktor yang digunakan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam penentuan naik turunnya margin keuntungan *murabahah* hampir sama dengan perbankan syariah pada umumnya namun ia tidak memperhitungkan suku bunga luar negeri.

Dengan demikian, sumber utama penentuan margin di BPRS Amanah Sejahtera Gresik lebih merujuk pada keuntungan dengan mempertimbangkan unsur keadilan dari ke dua belah pihak yakni sebesar 13,5% ( di atas tingkat rata-rata margin perbankan syariah di tahun 2017 yakni sebesar 13,4%) kemudian

BPRS Amanah Sejahtera Gresik juga mempertimbangkan kondisi ekonomi yakni suku bunga sebesar 4,5% karena BPRS Amanah Sejahtera Gresik juga tidak ingin mengalami kerugian dengan adanya kemacetan proses operasional pembiayaan itu sendiri.

Menurut Bapak Ridho selaku kepala KOP BPRS Amanah Sejahtera Gresik menjelaskan bahwa ke dua unsur tersebut dianggap sebagai indikator yang paling berpengaruh terhadap penentuan margin keuntungan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Karena penentuan margin sebesar 18% pertahun ini telah sesuai dengan rapat *Asset Liability Management Commitee* (ALCO) tanpa meninggalkan indikator yang berpengaruh terhadap kegiatan operasional. Sehingga penentuan margin yang ditetapkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik sesuai dengan kondisi lingkungan yang berada di sekitar lingkup BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

#### **4.2.3 Analisis Sistem Perhitungan Margin Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah BPRS Amanah Sejahtera Gresik**

Di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menentukan besarnya margin keuntungan pembiayaan *murabahah* berdasarkan plafond pembiayaan yang diajukan nasabah serta jangka waktu yang diberikan bank, kemudian nanti dikalikan prosentase per bulannya.

Hal tersebut dapat dibuktikan dengan wawancara yang dilakukan oleh penenliti dengan Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP pada Sabtu tanggal 17 Februari 2018 menjelaskan bahwa :

”Jadi, besarnya margin keuntungan itu berdasarkan kesepakatan nasabah dengan acuanya per bulan setara 1.5% atau margin 18% per tahun. Kemudian nasabah mengambil jangka waktu 18 bulan. Sedangkan pertimbangan mengambil margin 1.5% itu sebagai acuan aja, kalau kita netapin 2%, 2.5% dan seterusnya perbulan selama nasabah setuju yaa tidak apa-apa. Tapi kalo nasabah nawar 1.5% menjadi 1.2% kita harus menghitung dari segi keuntungan nasabah dan resiko yang dari marketing kalo aman yann kita kasih begitu.”

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa, dalam menentukan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dapat diketahui margin yang ditentukan adalah 18% per tahun atau setara dengan margin per bulan yaitu 1.5%. Sebagaimana nasabah digambarkan bahwa nasabah mengajukan pembiayaan dengan akad *murabahah* sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan harga beli Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dalam jangka waktu 18 bulan. Prosentase margin yang diperoleh yakni 27% hasil dari margin per bulan di kali jangka waktu (1.5% x 18 bulan). Kemudian margin keuntungannya adalah  $Rp. 5.000.000 \times 27\% = 1.350.000,-$  (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) selama 18 bulan sedangkan margin keuntungan per bulan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah). Jadi harga jual yang ditetapkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah  $Rp. 5.000.000 + Rp. 1.350.000 = Rp. 6.350.000,-$  (enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Mengenai persentase margin keuntungan di atas, bahwa besaran keuntungan yang boleh diambil oleh para pedagang, di dalam Al-Qur'an tidak ditemukan dalil yang membahas keuntungan yang boleh ditetapkan pedagang. Namun ada dalil yang menunjukkan bahwa pedagang bebas menentukan persentase keuntungannya. Berikut dalilnya :

عَنْ عُرْوَةَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، أَعْطَاهُ دِينَارًا يَشْتَرِي لَهُ بِهِ شَاةً فَأَشْتَرَى لَهُ بِهِ شَاتَيْنِ فَبَاعَ إِحْدَاهُمَا بِدِينَارٍ وَجَاءَهُ بِدِينَارٍ وَشَاةٍ فَدَعَا لَهُ بِالْبَرَكَةِ فِي بَيْعِهِ وَكَانَ لَوَاشْتَرَى التُّرَابَ لَرَبِحَ فِيهِ

Artinya : Dari Urwah al Bariqi, bahwasanya Rasulullah Shalallahu 'Alaihi wa Sallam memberinya satu dinar uang untuk membeli seekor kambing. Dengan uang satu dinar tersebut, dia membeli dua ekor kambing dan kemudian menjual kembali seekor kambing seekor satu dinar. Selanjutnya dia datang menemui nabi Shalallahu 'Alaihi wa Sallam dengan membawa seekor kambing dan uang satu dinar. (Melihat hal ini) Rasulullah Shalallahu 'Alaihi wa Sallam mendoakan keberkahan pada perniagaan sahabat Urwah, sehingga seandainya ia membeli debu, niscaya ia mendapatkan laba darinya (HR. Bukhari, no. 3443).

#### 4.2.4 Faktor yang digunakan dalam Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Ada dua macam model metode yang digunakan dalam dunia perbankan. Metode penentuan margin atau harga yang digunakan oleh bank konvensional berbeda dengan metode yang dilakukan oleh bank syariah. Sebagaimana teori Kasmir (2012) Ada empat metode penentuan *profit* margin yang ditetapkan pada bisnis/bank konvensional, yaitu :

- 1) *Cost Of Fund (COF)* atau Total Biaya Dana
- 2) *Overhead Cost (OHC)* atau Biaya Operasional
- 3) *Risk Allowance* atau Cadangan Risiko Kredit
- 4) *Spread* margin atau Laba yang Diinginkan
- 5) Pajak

Sedangkan penentuan margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank syariah harus berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana diijelaskan dalam bukunya Karim (2014: 280) yaitu sebagai berikut :

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

Adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa Bank Syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO.

2. *Indirect Competitor's Marcet Rate (ICMR)*

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 kompetitif tidak langsung yang terdekat.

3. *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)*

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

4. *Acquiring cost*

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

5. *Overhead cost*

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

Wiroso (2005: 88) menambahkan dua hal yang dijadikan acuan dalam mempertimbangkan penetapan margin keuntungan yaitu biaya pinjaman yang ditentukan (*Cost of Loanable Fund*) dan keuntungan yang diinginkan (*profit target*).

Dari faktor-faktor yang digunakan sebagai pertimbangan di atas, bahwa faktor yang hanya dilakukan BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam penentuan margin pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

- 1) Tingkat rata-rata margin pasar bank atau *Direct Competitor's Marker Rate* (DCMR).

Dalam hal ini, BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini bukanlah salah satu lembaga keuangan yang menawarkan akad pembiayaan *murabahah*. Salah satu tujuan untuk mendapat keuntungan adalah menentukan margin dengan tepat, tidak terlalu mahal dan murah dari tingkat rata-rata margin pasar dan harga yang ditawarkan realistis terjangkau dari harga bank-bank umum lainnya. Jadi margin yang ditetapkan bank ini tergantung pada kondisi margin pesaing pasar disekitarnya kira-kira berapa persen margin yang dikeluarkan oleh *competitor*. Serta dapat menyelaraskan margin keuntungan perbankan syariah lain jika margin tersebut berbeda dan lebih murah.

Berikut penjelasan dari Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada Senin 12 Februari 2018 pukul 11.00 bahwa :

”Disini di BPRS kan marginnya 18% per tahun, tidak beda jauh dengan margin bank syariah lainnya sama marginnya antara 16% ,17%, 18%, dan sebagainya. Walaupun beda ya Cuma dikit karena semua akan melihat satu sama lain”.

Dari penjelasan di atas diketahui bahwa BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menetapkan margin masih melihat bank-bank umum lainnya tidak hanya bank syariah namun bank konvensional juga.

## 2) Tingkat Keuntungan yang Diharapkan Bank

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan jual beli dengan menegaskan harga jual dan harga beli serta margin keuntungan yang telah disepakati. Dalam jual beli pastinya salah satu pihak ingin memperoleh keuntungan. Keuntungan yang diinginkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik diperhitungkan minimal memenuhi titik impas (*break even point*). Akan tetapi keuntungan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini bersifat kemitraan dengan prinsip syariah. Jadi tidak hanya bank konvensional yang menguntungkan salah satu pihak dan mencelakai pihak lain tapi bank BPRS ini berharap sama-sama memberi keuntungan. Maka hal tersebut yang membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional.

Dari penjelasan di atas dapat dibuktikan dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP pada Sabtu tanggal 17 Februari 2018 bahwa :

”Margin yang ditetapkan BPRS Amanah sebesar 18% per tahun atau 1.5% per bulan ini bank sudah mendapat untung, dan keuntungan (*ribh*) tersebut masih bisa dinegoisasikan antara bank dan nasabah sesuai dengan kesepakatan.”

Jadi kesimpulan di atas bahwa margin yang sudah ditetapkan oleh bank, nasabah dapat menegosiasikan harga dan margin keuntungan tersebut. Jika nasabah menawar lebih dari margin yang ditetapkan bank, bank tidak masalah karena selebihnya akan menjadi keuntungannya. Dan apabila nasabah ingin menawar lebih rendah margin yang sudah ditetapkan, bank masih memperhitungkan dengan biaya-biaya yang akan terjadi saat pembiayaan itu terjadi. Namun demikian, bank syariah dalam menjaga fungsi intermediasi,

tidak hanya berfikir untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi melainkan bagaimana fungsi intermediasi berjalan lancar, karena sangat terkait dengan keluar masuknya nasabah di bank syariah.

### 3) Biaya Operasional dan Biaya-Biaya Lainnya

Margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik minimal bisa menutupi biaya-biaya selama terjadinya akad pembiayaan *murabahah*. Biaya-biaya yang dimaksud adalah biaya yang terjadi saat terjadinya akad pembiayaan *murabahah* seperti biaya administrasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi, dan biaya lainnya. Sedangkan biaya operasional atau biaya untuk menghidupkan kantor BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah seperti pemberian gaji pada staff BPRS, biaya listrik dan air, biaya perawatan gedung BPRS Amanah Sejahtera Gresik dan lain sebagainya.

Dalam hal ini dijelaskan oleh Bapak Ridho selaku Kepala KOP pada Senin 12 Februari 2018 pukul 11.00 bahwa :

”Biaya tentu ada karena untuk keperluan kantor seperti biaya-biaya saat pengajuan pembiayaan misal biaya administrasi, biaya asuransi, biaya notaris, dan lainnya. Serta BPRS ini juga menghitung biaya-biaya keperluan kantor”.

Kesimpulan dari penjelasan di atas bahwa dalam pembiayaan *murabahah* biaya-biaya yang dikeluarkan adalah biaya administrasi, biaya asuransi (jiwa & kebakaran) biaya notaris untuk jaminan, dan legalisasi akad pembiayaan itu sendiri yang disesuaikan dengan besarnya *plafond* pembiayaan. Sedangkan biaya operasional atau biaya untuk menghidupkan

kantor BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah seperti pemberian gaji pada *staff* BPRS, biaya listrik dan air, biaya perawatan gedung BPRS Amanah Sejahtera Gresik dan lain sebagainya.

Jadi, margin yang dikeluarkan oleh tim ALCO kemudian digunakan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik merupakan margin minimal yang boleh di *mark-up* oleh masing-masing kantor cabang, karena sebagian besar nasabah akan menegosiasikan margin tersebut. Keberhasilan negosiasi yang dilakukan nasabah ditentukan oleh tingkat rata-rata margin pasar, tingkat keuntungan yang diiinginkan, dan biaya-biaya yang dikeluarkan. Dan apabila margin yang telah disepakati oleh nasabah lebih besar dari margin yang ditetapkan oleh tim ALCO, maka kelebihan tersebut akan menjadi keuntungan lebih bagi bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

Dari ketiga faktor di atas yang digunakan BPRS Amanah Sejahtera Gresik sebagai pertimbangan penentuan margin keuntungan pembiayaan murabahah, bahwa penelitian ini menerapkan sebagaimana teori Karim (2014: 280) yang didasarkan pada *Direct Competitor's Marker Rate* (DCMR), *Indirect Competitor's Marcet Rate* (ICMR), *Expected Competitive Return For Investor* (ECRI), *Acquiring cost*, dan *Overhead cost*. Dalam hal ini dapat dinyatakan teori penetapan margin keuntungan diterapkan dalam praktek perbankan.

## BAB V

### PENUTUP

#### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Analisis Penentuan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan *Murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik Berdasarkan Rapat Tim ALCO dan Prosentase Margin 18% Per tahun dengan Metode Pengakuan Angsuran Tetap dan Ditentukan di Awal serta margin bukan sebagai rujukan suku bunga.

Pada analisis penerapan penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini jika dilihat dari aspek kebijakan penentuan margin, margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik berdasarkan rapat tim ALCO yang terdiri dari Direksi, Manager, DPS dan Kepala Kantor. Jadi prosedur penentuan margin berawal dari Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia yang mengeluarkan kebijakan besaran *BI rate*. Dari besaran *BI rate* tersebut kemudian dirapatkan kembali pada arapat ALCO untuk memtuskan besaran margin yang berlaku di BPRS Amanah Sejahtera Gresik. Sedangkan pada kebijakan prosentase penentuan margin, bahwa BPRS Amanah Sejahtera Gresik menentukan margin ini diperoleh dari hasil rapat ALCO dengan margin sebesar 18% per tahun. Margin tersebut berdasarkan beberapa pertimbangan diantaranya tingkat rata-rata margin pasar, tingkat keuntungan yang diinginkan, dan biaya-biaya (*Overhead Cost, Cost of Fund*) dan lain sebagainya. Penentuan margin ini

dilakukan pada saat rapat akhir tahun dan rencana anggaran tahun 2018. Jadi tidak ada rapat khusus yang membahas tentang penentuan margin, akan tetapi salah satu *point* dari rapat tersebut adalah mengenai penentuan margin.

Selanjutnya dalam penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* metode yang digunakan dalam menentukan penentuan margin adalah menggunakan metode *flat* dan ditentukan di awal. Jadi nasabah tidak perlu khawatir terdapat perubahan harga, dalam hal ini memudahkan nasabah dalam melakukan angsuran dari awal sampai akhir sehingga praktik yang dijalankan sesuai dengan prinsip syariah. Margin yang ditentukan di awal merupakan salah satu yang menjadi perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional. Kemudian dalam penentuan margin ini bersifat tetap bukan sebagai rujukan suku bunga bank konvensional. Hanya saja BPRS ini merujuknya pada suku bunga BI *rate*, tapi suku bunga tersebut tidak menuntut sebagai rujukan. Jadi jika BI *rate* turun belum tentu BPRS ini turun karena melihat pesaing pasar terlebih dahulu.

Oleh karena itu konsep penentuan margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini disimpulkan tidak adanya rujukan suku bunga untuk menetapkan tingkat margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah*. Tingkat margin ini ditentukan berdasarkan beberapa komponen, yakni tingkat rata-rata margin pasar, tingkat laba yang diinginkan, dan biaya perolehan serta biaya lainnya. Komponen-komponen tersebut ikut berpartisipasi pada proses penentuan tingkat margin keuntungan pembiayaan *murabahah*.

## 2. Analisis Perhitungan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menentukan besarnya margin keuntungan pembiayaan murabahah berdasarkan plafond pembiayaan yang diajukan nasabah serta jangka waktu yang diberikan bank, kemudian nanti dikalikan prosentase per bulannya. Margin yang ditentukan adalah 18% per tahun atau setara dengan margin per bulan yaitu 1.5%. Sebagaimana nasabah digambarkan bahwa nasabah mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan harga beli Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dalam jangka waktu 18 bulan. Prosentase margin yang diperoleh yakni 27% hasil dari margin per bulan di kali jangka waktu ( $1.5\% \times 18$  bulan). Kemudian margin keuntungannya adalah  $\text{Rp. } 5.000.000 \times 27\% = 1.350.000,-$  (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) selama 18 bulan sedangkan margin keuntungan per bulan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah). Jadi harga jual yang ditetapkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah  $\text{Rp. } 5.000.000 + \text{Rp. } 1.350.000 = \text{Rp. } 6.350.000,-$  (enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

## 3. Analisis Kebijakan Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

Penentuan margin di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dilakukan dengan mempertimbangkan unsur keadilan dari ke dua belah pihak yakni sebesar 13,5% (di atas tingkat rata-rata margin perbankan syariah di tahun 2017 yakni sebesar

13,4%) kemudian BPRS Amanah Sejahtera Gresik juga mempertimbangkan kondisi ekonomi yakni suku bunga sebesar 4,5% karena BPRS Amanah Sejahtera Gresik juga tidak ingin mengalami kerugian dengan adanya kemacetan proses operasional pembiayaan itu sendiri. Jadi, penentuan margin sebesar 18% pertahun ini telah sesuai dengan rapat *Asset Liability Management Commitee* (ALCO) tanpa meninggalkan indikator yang berpengaruh terhadap kegiatan operasional. Sehingga penentuan margin yang ditetapkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik sesuai dengan kondisi lingkungan yang berada di sekitar lingkup bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik.

#### 4. Faktor yang digunakan dalam Penentuan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik

Bahwa dalam penentuan margin keuntungan pada BPRS Amanah Sejahtera Gresik secara tidak langsung masih terdapat rujukan suku bunga bank konvensional, namun bank BPRS tidak menuntut untuk mengacu pada hal tersebut, karena terdapat pertimbangan-pertimbangan yang harus dilakukan. Misalnya tingkat pesaing pasar, tingkat rata-rata margin pasar, biaya operasional, dan biaya-biaya lainnya. Oleh karena itu peneliti menyimpulkan bahwa penentuan margin keuntungan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dapat ditetapkan dengan dipengaruhi oleh beberapa komponen, yaitu tingkat rata-rata margin pasar, tingkat laba yang diinginkan, dan biaya operasional dan biaya-biaya lainnya.

## 5.2 Saran

1. Dalam penentuan margin, disarankan terdapat rumus perhitungan besarnya margin yang ditentukan pada saat rapat tim ALCO.
2. Mengembangkan transaksi sesuai kebutuhan nasabah dengan selalu berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah.
3. Terus memberikan sosialisasi atau edukasi tentang bank syariah pada masyarakat yang masih menggunakan bank konvensional untuk beralih ke transaksi yang halal (Bank Syariah).
4. Bagi peneliti selanjutnya disarankan untuk melakukan penelitian yang memfokuskan pada penetapan margin atau nisbah bagi hasil pada akad *mudharabah* dan akad *musyarakah*.

## DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an al-Karim dan Terjemahan.

Anshori, Abdul Ghofur. (2009). *Hukum Perbankan Syariah (UU No. 21 Tahun 2008)*. Bandung: PT Refika Aditama.

Anshori, Abdul Ghofur. (2008). *Kapita Selektta Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press.

Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Ariani, Yuli. (2016). **Metode Perhitungan Margin Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas, Tugas Akhir** (Dipublikasikan). Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, IAIN Purwokerto.

Ascarya. (2013). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Asiyah Binti Nur, (2015). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia.

Assyidqi, Muhammad Iqbal. (2016). **Implementasi Penetapan Margin dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Lumajang dalam Tinjauan Fatwa DSN-MUI, Skripsi** (Dipublikasikan). Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, Surabaya.

Basrowi dan Suwandi.(2008). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT Rineka Cipta.

Djamil, Faturrahman. (2012). *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.

Djuwita, Diana., Purnamasari Dian. (2017). Analisis Penetapan Harga Jual pada Pembiayaan *Murabahah* berdasarkan Perspektif Islam di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah. (KSPPS) BMT AL-Falah Sumber. *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, 9 (1), (ISSN 2303-1573), (E-ISSN 2527-3876).

- Erwin G. Hutapea, Rahmatina A. Kasri. (2010). Bank margin determination: a comparison between Islamic and conventional banks in Indonesia. *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*. 3 (1), 65-82.
- Firdaus Rachmat, Ariyanti Maya. (2009). *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Bandung: Alfabeta.
- Herianingrum, Sri., Widiastuti, Tika. (2015). Theoretical Overview Murabahah Financing In Islamic Banking. *The Journal of Islamic Finance and Business*. 1 (1), 62-72.
- Ikatan Bankir Indonesia. (2005). *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Isa M. Pisol B Mat, Ab Rahman Asmak, M Hashim Hezlina Bt. (2013). Shariah Views On The Components Of Profit Rate In Al-Murabahah Asset Financing In Malaysian Islamic Bank. *The International Journal Of Islamic Bank*.
- Karim.A, Adiwarmarman. (2006). *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*. Edisi Ketiga. Jakarta: Rajawali Pers.
- Karim.A, Adiwarmarman. (2008). *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Edisi Kedua. Jakarta: Darul-Haq.
- Karim.A, Adiwarmarman. (2014). *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*. Edisi Keempat. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Miles, Matthew dan Huberman, A. Michael. (1992). *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: UII Press.
- Muhamad. (2004). *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP-STIM YKPN.
- Mujahidin, Akhmad. (2016). *Hukum perbankan syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Nissa As-Syafa, Zaini Abdul Malik, dan Nurdin. (2016). The influence of Indirect Competitors Market Rate (ICMR) in the Determination of Margin Level of Murabaha in PT Bank BRI Syariah. *The Article of Islamic Banking and Financing*, 2 (1), 6-7.

- Putra, Baskoro Perdana. (2014). Analisis Penetapan Tingkat Margin Akad Pembiayaan Murabahah: Studi Kasus pada Baitul Maal Wa Tamwil Ahmad Yani Malang, 1(2).
- Qomariyah, Nurul. (2014). Penentuan Margin Akad Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang, 2 (2).
- Rachmawati, Fithria Asiyah. (2015). *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin pada Pembiayaan Murabahah di BMT Se-Kabupaten Jepara*: STAIN Kudus. 3(2).
- Raco. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif (Jenis, Karakteristik Dan Keunggulannya)*. Jakarta: PT Gramedia.
- Rivai, Veithzal., Arifin, Arviyan(2010). *Islamic Banking: Sistem Bank Islam bukan hanya solusi menghadapi krisis namun solusi dalam menghadapi berbagai persoalan Perbankan & Ekonomi Global*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Rivai, Veithzal., Arifin, Arviyan. (2012). *Islamic Banking and Finance: dari teori ke praktik bank dan keuangan syariah sebagai solusi dan bukan alternatif*. Yogyakarta: BPFE.
- Rodoni Ahmad, Hamid Abdul. (2008). *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: PT Bestari Buana Murni.
- Siew Peng Lee, Mansor Isa. (2017). Determinants of Bank Margins In A Dual Banking System. *The Journal of Accountancy and Management*, 63 (6).
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Bandung: alfabeta.
- Sugiyono. (2001). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Suharsaputra, Uhar. (2012). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Susyanti Jeni, (2016). *Pengelolaan lembaga keuangan syariah*. Malang: Empat dua.

Soemitra, Andri. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Wiroso. (2005). *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.

<http://web.amanahsejahtera.com/diakses> 15 September 2017

<http://ululazmi-zabaz.blogspot.co.id/2011/03/metode-penelitian.html> diakses 10 September 2017

[https://www.researchgate.net/profile/Ascarya\\_Ascarya/publication/304783232\\_Bank\\_Syariah\\_Gambaran\\_Umum/links/577aa9b408ae355e74f073cc/Bank-Syariah-Gambaran-Umum.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Ascarya_Ascarya/publication/304783232_Bank_Syariah_Gambaran_Umum/links/577aa9b408ae355e74f073cc/Bank-Syariah-Gambaran-Umum.pdf)





# **LAMPIRAN-LAMPIRAN**



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS EKONOMI  
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (S1)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT No : 004/SK/BAN-PT/Akred/S1/2015  
Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

### BUKTI KONSULTASI

Nama : Anik Imaniyah  
NIM/Jurusan : 14540007/Perbankan Syariah (S1)  
Pembimbing : Khusnudin, S.Pi., M.Ei  
Judul Skripsi : Analisis Penentuan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan Murabahah  
(Studi PT BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik)

No.	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1	04 September 2017	Pengajuan Outline	
2	26 September 2017	Proposal Bab I, II dan III	
3	05 November 2017	Revisi dan Ace Proposal	
4	15 November 2017	Seminar Proposal	
5	27 November 2017	Revisi dan Ace Proposal	
6	22 Februari 2018	Skripsi Bab IV dan V	
7	05 Maret 2018	Revisi dan Ace Bab IV dan V	
8	13 Maret 2018	Seminar Hasil	
9	23 Maret 2018	Revisi dan Ace Hasil	
10	06 April 2018	Ujian Skripsi	
11	23 April 2018	Revisi dan Ace Skripsi	

Malang, 23 April 2018  
Mengetahui,  
Ketua Jurusan,

Eko Suryatno, SE., M.Si., Ph.D  
NIP 19751109 199903 1 003



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS EKONOMI  
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (SI)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT No : 004/SK/BAN-PT/Akred/SI/2015  
Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

Nomor : Un.3.5/TL.00/596/2017  
Lampiran : 1 bendel Proposal Penelitian  
Perihal : Ijin Penelitian Skripsi

10 October 2017

Kepada Yth.  
PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik  
di  
Tempat

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Dalam rangka penyelesaian tugas akhir/skripsi bagi mahasiswa kami, kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan ijin penelitian kepada mahasiswa kami:

Nama Mahasiswa : Anik Imaniyah  
Nomor Induk Mahasiswa : 14540007  
Semester : VII (Tujuh)  
No Handphone : 089678416859  
Lokasi Penelitian : PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik  
Judul Penelitian : Analisis Sistem Penentuan Margin Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada PT. BPRS Amanah Sejahtera Gresik)

Perlu kami sampaikan bahwa data-data yang diperlukan sebatas kajian keilmuan dan tidak dipublikasikan.

Demikian permohonan kami, atas perhatian dan kerjasama yang baik, disampaikan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

a.n. Dekan  
Ketua Jurusan,  
  
Eko Suprayitno, SE., M.Si., Ph.D  
NIP 19751109 199903 1 003

- Tembusan :
1. Dekan Sebagai Laporan
  2. Para Wakil Dekan
  3. Kabag Tata Usaha
  4. Arsip



**PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH  
AMANAH SEJAHTERA**  
Jl. Kalimantan 107 GKB Gresik 61151  
Telp. (031) 3930204, 3930205, 3930206 Fax. (031) 3930207



**SURAT KETERANGAN**  
No. 032/BPRS - AS/PU/99/2/III/2018

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini :

- Nama : ELVI MAHSUSIYAH
- Jabatan : Manager Personalia Umum dan Diklat

Dengan ini menerangkan dengan sebenarnya, bahwa :

- Nama : ANIK IMANIYAH
- NIM : 14540007
- Jurusan : Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi

Telah melakukan penelitian skripsi dengan judul : Analisis Penentuan margin pada pembiayaan Murabahah ( studi pada PT. BPRS Amanah Sejahtera ).  
Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Gresik, 23 Maret 2018  
PT. BPR Syari'ah Amanah Sejahtera

Elvi Mahsusiyah  
Manager Personalia Umum dan Diklat

Tembusan :  
- Arsip

• Kantor Cabang Lingseng :  
Jl. Panglima Sudirman-Ruko Permata Kav.30 Lingseng  
Telp. (0322) 317001 Fax. (0322) 318864

• Kantor Cabang Cemas :  
Jl. Raya Cemas Km.148, Cemas, Gresik 61171  
Telp. (031) 7886648, 7962077, 7962078 Fax. (031) 7882077

• Kantor Cabang Surabaya :  
Ruko West Park Kav. 236, J. Surodiponegoro  
Surabaya Telp. (031) 7475263 Fax. (031) 7468781

• Kantor Kas Gresik :  
Jl. H. Saifulhadi No. 44 Gresik 61116  
Telp. (031) 3081304

• Kantor Kas Babat :  
Jl. Raya Babat 280 Babat Lingseng  
Telp. (0322) 467485

• Kantor Kas Mangrove :  
Pulau Gading Madura Permai Blok AC.08  
Jl. Raya Kajurukan Mangrove Gresik Telp. (031) 7434380

• Kantor Kas Bungah :  
Jl. Raya Bungah No. 05 Bungah Gresik  
Telp. (031) 3942888

*Memberi Pelayanan terbaik dan islami*



KEMENTERIAN AGAMA RI  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS EKONOMI  
JURUSAN PERBANKAN SYARIAH (SI)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT No : 004/SK/BAN-PT/Akred/SI/2015  
Jalan Gajayana 50 Malang Telepon (0341) 558881 Faksimile (0341) 558881

### SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Khusnudin, S.Pi., M.Ei  
NIP : 19700617 20160801 1 052  
Jabatan : Pembimbing Skripsi

Menerangkan bahwa Mahasiswa berikut :

Nama : Anik Imaniyah  
NIM : 14540007  
Handphone : 089678416859  
Konsentrasi : Keuangan  
Judul Skripsi : Analisis Penentuan Margin Keuntungan Pada Pembiayaan Murabahah (Studi PT BPR Syariah Amanah Sejahtera Gresik)

Menerangkan bahwa penulisan skripsi mahasiswa tersebut di nyatakan **BEBAS PLAGIARISME** dari **TURNITIN** dengan nilai *Originality report*:

SIMILARTY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS
23 %	23 %	1 %	10 %

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan diberikan kepada yang bersangkutan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 25 April 2018  
Pembimbing,

Khusnudin, S.Pi., M.Ei  
NIP 19700617 20160801 1 052

untung

ORIGINALITY REPORT

23%

SIMILARITY INDEX

23%

INTERNET SOURCES

1%

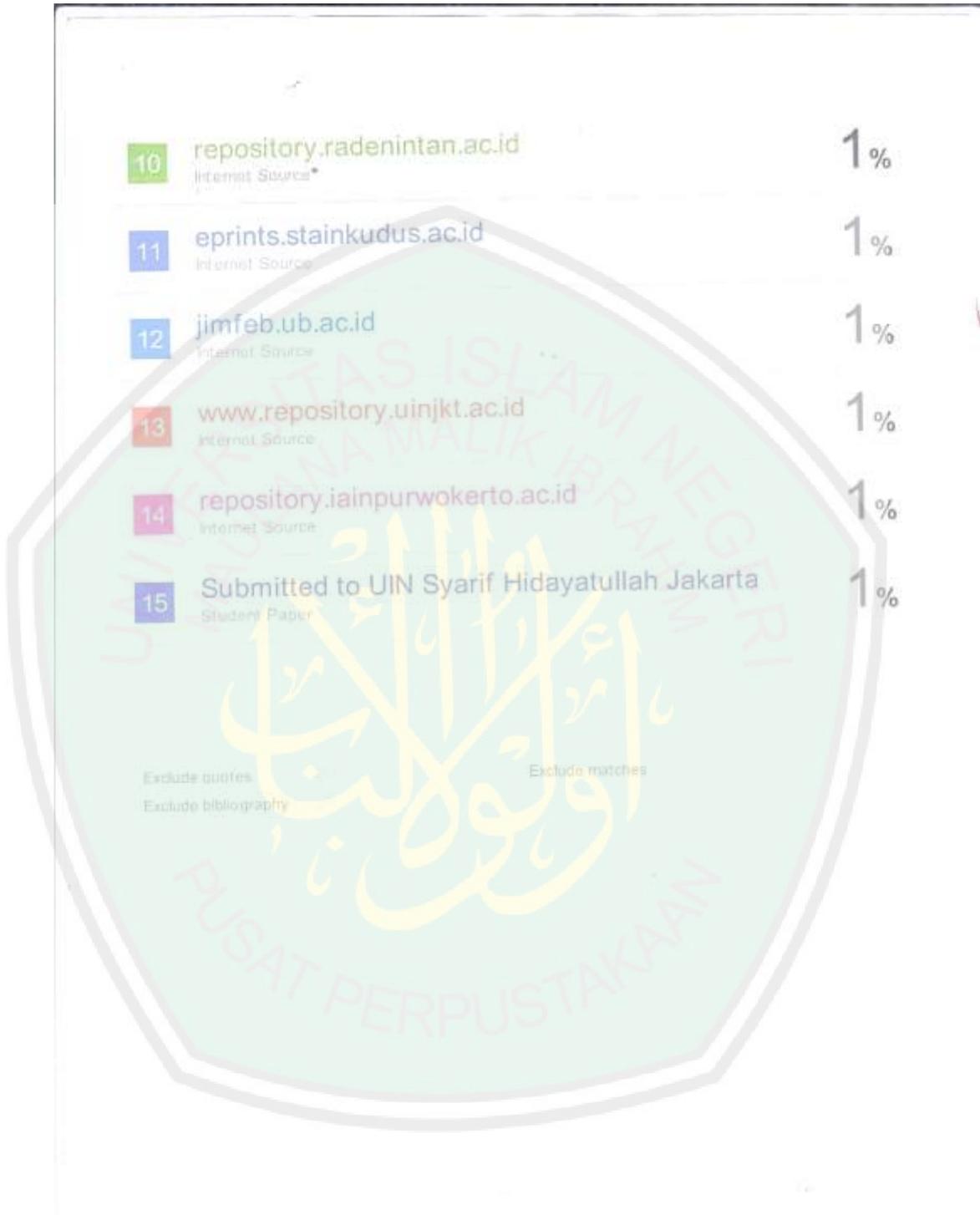
PUBLICATIONS

10%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://etheses.uin-malang.ac.id">etheses.uin-malang.ac.id</a> Internet Source	5%
2	<a href="http://digilib.uinsby.ac.id">digilib.uinsby.ac.id</a> Internet Source	4%
3	<a href="http://repository.uinjkt.ac.id">repository.uinjkt.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://repo.iain-tulungagung.ac.id">repo.iain-tulungagung.ac.id</a> Internet Source	2%
5	<a href="http://web.amanahsejahtera.com">web.amanahsejahtera.com</a> Internet Source	2%
6	<a href="http://etheses.iainponorogo.ac.id">etheses.iainponorogo.ac.id</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://ululazmi-zabaz.blogspot.com">ululazmi-zabaz.blogspot.com</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://ml.scribd.com">ml.scribd.com</a> Internet Source	1%
9	<a href="http://media.neliti.com">media.neliti.com</a> Internet Source	1%



## BIODATA PENELITI

Nama : Anik Imaniyah

Tempat, tanggal lahir : Gresik, 16 Januari 1996

Alamat Asal : Jl. K.H. Ali Erfan RT.02 RW.02 Banjarsari  
Manyar Gresik

Alamat di Malang : Jl. Joyo Utomo No. 36 Merjosari  
Lowokwaru  
Malang

Telepon/HP : 089678416859

E-mail : [anikimaniyah12@gmail.com](mailto:anikimaniyah12@gmail.com)

FB/ IG : Anik Az-Zahra/ @anik\_imaniyah

### Pendidikan Formal

Tahun	Jenjang	Nama Instansi
2000-2002	TK	RAM NU 81 Nurul Falah Banjarsari Manyar Gresik
2002-2008	SD/MI	MI Nurul Falah Banjarsari Manyar Gresik
2008-2011	SMP/MTS	MTS Yasmu Manyar Gresik
2011-2014	SMA/MA	MA Yasmu Manyar Gresik
2014-2018	S1	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

### Pendidikan Non Formal

Tahun	Jenis Pendidikan	Instansi Penyelenggara
2014-2015	Program Pengembangan Bahasa Arab (PPBA)	UIN Maiki Malang
2015-2016	Program Pengembangan Bahasa Inggris (PPBI)	UIN Maiki Malang

### Pengalaman Organisasi

- Anggota SESCOM (Sharia Economics Students Community) tahun 2016-2017
- Anggota PERMAGRES (Persatuan Mahasiswa Gresik)

### **Aktivitas dan Pelatihan**

- Peserta Seminar Internasional Conference On Islamic Economics And Business (ICONIES 2016) dengan tema “Build The Society Awareness And Culture In Strengthening Islamic Economic And Business” pada tahun 2015.
- Peserta Seminar Internasional Guest Lecture dengan tema “Understanding Sukuk In Islamic Finance” pada tahun 2016.
- Peserta Roadshow Sekolah Pasar Modal Syariah Pojok Bursa BEI UIN Malang pada tahun 2015.
- Peserta Workshop Economy Islam 2016 Universitas Negeri Malang dengan tema “Membentuk Entrepreneur dalam Aktualisasi Ekonomi Syariah” pada tahun 2016.
- Peserta Seminar Nasional TEMILREG SEScom UIN Malang dengan tema “Optimalisasi Potensi Wisata Halal di Indonesia” pada tahun 2016.
- Peserta Bedah Buku Nasional dengan tema “Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia” oleh BI Corner UIN Malang pada tahun 2016.
- Peserta Training Character Building Oleh Fakultas Ekonomi UIN Malang dengan tema “Remarkable Young Generation” pada tahun 2014.
- Peserta Kegiatan Syahrul Qur’any (SYAUQY) VII oleh Hai’ah Tahfizh Al-Qur’an (HTQ) pada tanggal 29 desember 2014/ 30 Januari 2015.
- Peserta Workshop “Pengembangan Wawasan Multikultural Bagi Mahasiswa di Kota Malang Jawa Timur” Pada Tanggal 11 April 2018.

## HASIL WAWANCARA 1

Hasil wawancara pada tanggal 24 November 2017 dan 12 Februari 2018 di Kantor BPRS Amanah Sejahtera Gresik dengan Bapak Ridho selaku Kepala KOP BPRS Amanah Sejahtera Gresik :

1. **Pertanyaan** : Apa yang dimaksud dengan akad *murabahah* menurut Bapak Ridho selaku Kepala KOP ?

**Jawaban** : *Murabahah* secara umum diartikan sebagai pembiayaan dengan akad jual beli yang dibayar secara tangguh dan diketahui besarnya margin yang telah disepakati di awal. Jadi akad jual beli kan akad *murabahah* ya mbak, gini *murabahah* yang ada di sini BPRS itu praktiknya kita membelikan barang yang dibutuhkan nasabah kemudian barang tersebut kita jual ke nasabah, karena nasabah tidak mempunyai dana untuk beli barang tersebut maka bank akan memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan harga sesuai kesepakatan.

2. **Pertanyaan** : Apa yang dimaksud dengan margin menurut Bapak Ridho selaku Kepala KOP?

**Jawaban** : Seperti pada umumnya margin adalah keuntungan persentasi tertentu yang ditentukan per tahun, per bulan, dan per hari.

3. **Pertanyaan** : Bagaimana sistem penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik menurut Bapak Ridho selaku Kepala KOP ?

**Jawaban** : Dalam menentukan margin keuntungan *murabahah* terdapat ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan yakni pertama BPRS Amanah Sejahtera Gresik melakukan semacam rapat tim ALCO yang ada *comitte*, nya yah seperti pada bank umum lainnya ada Direksi, Manager, DPS, Kepala Kantor, dan anggota lainnya. Besarnya margin tetep mengacu pada BI *rate*, setelah kebijakan BI *rate* keluar baru tim ALCO keluar untuk membuat kebijakan margin yang berlaku di BPRS. Penentuan margin ini dilakukan pada saat rapat akhir tahun, jadi tidak ada rapat khusus terkait margin, tapi poin penting dalam rapat tersebut adalah margin. Kebijakan prosentase penentuan

margin per tahunnya diperoleh sebesar 18%. Menurut saya secara pribadi 18% ini diperoleh dari mereview tahun kemarin, tahun kemarin gimana penentuan marginya itu menjadi bahan evaluasi pertama yang akan dilakukan, margin pesaing pasarnya gimana kita lihat *competitor* kita berapa marginya. *Competitor* tersebut banyak, tidak hanya BPRS saja tapi Bank umum syariah dan juga Bank umumn Konvensional.

4. **Pertanyaan :** Apakah di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menentukan margin keuntungan mempertimbangkan dengan bank lain dan biaya-biaya ?

**Jawaban :** iya salah satunya di bank lain adalah *competitor*, kita lihat berapa margin yang dikeluarkan. *Competitor* tersebut banyak tidak hanya BPRS tapi Bank umum syariah dan juga Bank Umum Konven. Sehingga kita masih bersaing, tapi jangan sampai salah dalam menentukan itu. Kemudian pengaruh suku bunga BI *rate* yang nggak sepenuhnya benar. Yang lainnya juga gitu gimana biaya operasionalnya dan risiko yang di tanggung serta keuntungan yang akan diraih setiap tahunnya itu berapa kita hitung karena kalau kita terlalu murah otomatis laba yang kita dapat tidak maksimal.

5. **Pertanyaan :** Apakah dalam menentukan margin keuntungan itu ditentukan di awal ? dan metode apa yang digunakan bank BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menentukan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* ?

**Jawaban :** Iya benar ditentukan di awal. Pembiayaan ataupun hutang kita menentukan diawal, missal ini saya kasih 100 juta nanti saya minta dikembalikan 120 juta, 20 juta adalah bunganya. Kalau kita *murabahah* kan barang. Missal ini hp saya jual, mbak ini perlu hp, ini saya ada saya beli dari dealer service centrenya harganya 1 juta. mbak anik saya bantu karena nggak punya dana beli hp ini saya ada saya jual sekitar 1 juta 200 boleh ngangsur, kan saya netapkan diawal untungnya 200 mba anik mau nggak ? mau pak, diangsur yah 12 kali berarti sebulanya 100 oke. Oke jadi angsurannya itu harus disebutkan diawal berapa kita ngambil supaya nasabah kita ridho. Dan nominal angsuran tetap, kecuali macet kena denda, tapi denda itu tidak ditambahkan ke utang. Denda di BPRS Amanah Sejahtera Gresik dipisah karena namanya *murabahah* barang dan harga sudah deal, soal keterlambatan

itu emang denda dan itu bukan utang dia dan tidak ditambahkan ke pokok angsuran.

**6. Pertanyaan :** Apakah dalam menentukan margin keuntungan BPRS Amanah Sejahtera Gresik merujuk pada suku bunga ?

**Jawaban :** Secara tidak langsung menurut saya, BPRS Amanah Sejahtera Gresik sepenuhnya tidak merujuk suku bunga bank konvensional hanya saja bank ini merujuk pada suku bunga BI rate, BI rate ini sebenarnya adalah *competitor* nah yaitu pesaing pasar, nah pasar yang konvensional itu acuannya bank konvensional.

**7. Pertanyaan :** Faktor-faktor apa saja yang digunakan BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam memepertimbangkan penentuan margin keuntungan,?

**Jawab :** ada 3 komponen yang menjadi faktor pertimbangan dalam menentukan margin keuntungan, yaitu :

1) Tingkat rata-rata margin pasar

Salah satu tujuan untuk mendapat keuntungan adalah menentukan margin dengan tepat, tidak terlalu mahal dan murah dari tingkat rata-rata margin pasar. Jadi Jangan sampai kita menetapkan margin terlalu mahal dengan BPRS atau bank umum lainnya, karena otomatis kita nggak laku jualan, walaupun kita merencanakan memberikan bagi hasil yang menjanjikan nasabah deposan, satu sisi kita harus ngitung harga kita elastis terjangkau gak? serta memberikan bagi hasil yang kompetitif serta faktor-faktor apa saja terkait penentuan margin tersebut salah satunya ya pesaing pasar, kondisi ekonomi makro seperti kondisi pasar BPRS yang lain dalam artian pesaing-pesaing kita dalam netapin margin itu seperti apa?. Oleh karena itu, margin yang ditetapkan bank ini tergantung pada kondisi margin pesaing pasar disekitarnya kira-kira berapa persen margin yang dikeluarkan oleh *competitor*.

## 2) Tingkat keuntungan yang Diharapkan Bank

Dalam jual beli pastinya salah satu pihak ingin memperoleh keuntungan. Keuntungan yang diinginkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik diperhitungkan minimal memenuhi titik impas (*break even point*). Akan tetapi keuntungan di BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini bersifat kemitraan dengan prinsip syariah. Jadi tidak hanya bank konvensional yang menguntungkan salah satu pihak dan mencelakai pihak lain tapi bank BPRS ini berharap sama-sama memberi keuntungan. Maka hal tersebut yang membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional.

## 3) Biaya Operasional dan Biaya-Biaya Lainnya

Margin yang ditentukan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik minimal bisa menutupi biaya-biaya selama terjadinya akad pembiayaan *murabahah*. Kita di BPRS Amanah Sejahtera Gresik juga harus menghitung dan menghidupkan kantor ini, kira-kira berapa biaya yang terjadi saat terjadinya akad pembiayaan dalam setiap bulan. Nah itu nanti kita kompensasikan terhadap berapa keuntungan yang kita peroleh. biaya-biaya yang dimaksud adalah biaya yang terjadi saat terjadinya akad pembiayaan *murbahah* seperti biaya administrasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi, dan biaya lainnya. Sedangkan biaya operasional atau biaya untuk menghidupkan kantor BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah seperti pemberian gaji pada staff BPRS, biaya listrik dan air, biaya perawatan gedung BPRS Amanah Sejahtera Gresik dan lain sebagainya.

8. **Pertanyaan** : Bagaimana kebijakan penentuan margin keuntungan pada pembiayaan *murabahah* menurut BPRS Amanah Sejahtera Gresik ?

**Jawab** : Berdasarkan rapat tim ALCO pada saat rapat akhir tahun penentuan margin BPRS Amanah Gresik diperoleh sebesar 18% per tahunnya. Margin keuntungan tersebut BPRS dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor internal dan eksternal. Faktor eksternal tersebut adalah (*DCMR/Direct Competitor Market Rate*), (*ICMR/Indirect Competitor Market Rate*), (*profit target/keuntungan yang diharapkan bank*), sedangkan faktor internalnya adalah dari

pihak ketiga (DPK/ ECRI) baik dari tabungan maupun deposito, Dan dalam merumuskan margin keuntungan bank akan mengeluarkan biaya-biaya seperti biaya administrasi, biaya asuransi, dan biaya notaris. Biaya tersebut dikelmpokkan ke dalam biaya *overhead cost* (biaya yang tidak langsung terikat/terduga), serta keuntungan yang diharapkan bank.



## HASIL WAWANCARA 2

Hasil wawancara pada tanggal 17 Februari 2018 pukul 18.30 di rumah Bapak Bukhin, beliau selaku AO Pembiayaan KOP di BPRS Amanah Sejahtera Gresik :

**1. Pertanyaan :** Apa yang dimaksud dengan akad *Murabahah* menurut Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP ?

**Jawaban :** *Murabahah* kan intinya akad jual beli antara penjual (Bank) dan pembeli (nasabah) ditambah margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Missal pembelian sepeda motor, nasabah membeli sepeda motor ke bank, kemudian bank akan bertindak membeli sepeda tersebut ke dealer, terus sepeda tersebut dijual kembali bank ke nasabah dengan disertai margin.

**2. Pertanyaan :** Apa yang dimaksud dengan Margin keuntungan menurut Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP ?

**Jawaban :** Margin itu merupakan keuntungan yang berdasarkan persetujuan bank dengan nasabah dan ditentukan diawal. Acuan margin BPRS Amanah Sejahtera Gresik ini 1.5% per bulan atau 18% per tahun. Kemudian prosentase margin tersebut diperoleh dari margin per bulan dikali dengan jangka waktu prosentase margin per tahun.

**3. Pertanyaan :** Bagaimana sistem penentuan margin keuntungan pembiayaan *Murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik menurut Bapak Bukhin selaku AO Pembiayaan KOP ?

**Jawaban :** Margin itu keuntungan yang disepakati antara nasabah dengan bank. Missal nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah* 1 juta, namanya jual beli pasti bank akan minta keuntungan sekian misalnya 2 juta. Intinya gini mbak seperti pembelian sepeda motor, bank akan membeli sepeda ke dealer seharga 20 juta dan kita asumsikan jual ke nasabah setiap tahunnya missal bank minta keuntungan 3 juta setiap tahunnya. Jika nasabah tersebut deal dengan harga ditambah keuntungan tersebut maka jua beli tersebut sah, dan jika nasabah itu tawar menawar dengan keuntungan tadi “oh mas kemahalan 2,5 juta ae” dari situ bank akan menghitung margin kembali kira-kira masih bisa nggak kalo margin tersebut mencukupi untuk biaya operasional, biaya

administrasi, atau biaya lainnya ? kalau iya mencukupi maka margin deal setiap tahunnya 2,5 juta. Jika jangka waktu pembiayaan 3 tahun maka 7,5 juta keuntungan yang diperoleh bank, dalam hal ini dalam menentukan margin harus ada kesepakatan antara nasabah dan bank.

4. **Pertanyaan :** Metode apakah yang digunakan dalam menentukan rumus perhitungan margin ?

**Jawaban :** penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* ini dilakukan dengan menggunakan metode *flat* (tetap). Metode ini sama dengan metode konvensional. Jadi setiap nasabah dalam melakukan pembiayaan nasabah tidak perlu khawatir dalam pembayaran angsuran dari awal sampai akhir, sehingga bank ini memudahkan nasabah dalam melakukan pembayaran angsuran. Namun dalam *murabahah* ada juga yang menggunakan metode tidak beraturan (proporsional). Jadi setiap nasabah melakukan pembayaran angsuran itu bisa jadi tidak sama. Misalnya bulan ke 1 dan 2 nasabah hanya bisa bayar 200 ribu, pada bulan ke 3 nasabah bayar 400 ribu dan seterusnya dan setiap bulan itu tidak sama. Hal tersebut dilakukan karena menyesuaikan kondisi nasabah misalnya melihat latar belakang keuangan nasabah, status pekerjaannya apa, sumber keuangannya darimana. Misalnya nasabah tersebut pendapatannya tidak setiap bulan misal 3 bulan sekali, ada juga yang setiap bulannya pendapatannya lebih besar dari bulan-bulan biasanya itu nanti pihak bank yang akan menyesuaikan.

Sedangkan dalam penentuan margin dan angsuran *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera penentuan ditentukan diawal, jadi besarnya angsuran yang diterima nasabah ditetapkan diawal dan tetap (tidak berubah) sampai akhir pembiayaannya.

5. **Pertanyaan :** Bagaimana perhitungan BPRS Amanah Sejahtera Gresik dalam menentukan besarnya margin keuntungan pembiayaan *murabahah* ?

**Jawaban :** Jadi, besarnya margin keuntungan itu berdasarkan kesepakatan nasabah yang diketahui margin ditentukan adalah 18% per tahun atau setara dengan margin per bulan yaitu 1.5%. Sebagaimana nasabah digambarkan bahwa nasabah mengajukan pembiayaan dengan akad *murabahah* sebesar Rp.

5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan harga beli Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dalam jangka waktu 18 bulan. Prosentase margin yang diperoleh yakni 27% hasil dari margin per bulan di kali jangka waktu (1.5% x 18 bulan). Kemudian margin keuntungannya adalah  $\text{Rp. } 5.000.000 \times 27\% = 1.350.000,-$  (satu juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah) selama 18 bulan sedangkan margin keuntungan per bulan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah). Jadi harga jual yang ditetapkan oleh BPRS Amanah Sejahtera Gresik adalah  $\text{Rp. } 5.000.000 + \text{Rp. } 1.350.000 = \text{Rp. } 6.350.000,-$  (enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).



### HASIL WAWANCARA 3

Hasil wawancara pada tanggal 23 Februari 2018 pukul 11.30 di Kantor BPRS Amanah Sejahtera Gresik dengan Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan BPRS Amanah Sejahtera Gresik :

1. **Pertanyaan** : Apa yang dimaksud dengan akad *Murabahah* menurut Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan ?

**Jawaban** : Pembiayaan *murabahah* itu pembiayaan dengan akad jual beli. Jadi dalam akad jual beli kita membiayai pembiayaan yang sebelumnya kita sudah beli dahulu terus nanti selanjutnya kita jual lagi ke nasabah dan bank disitu berperan mengambil margin keuntungan.

2. **Pertanyaan** : Bagaimana prosedur penerapan pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik ?

**Jawaban** : Pengajuan bisa ke dua jalur CS dan Marketing, kenapa marketing? Karena marketing dituntut untuk target mencari nasabah. Tapi nasabah itu kebanyakan datangnya melalui AO mbak ya. Jadi kebanyakan AO yang mencari di lapangan terus kan pihak AO mencari nasabah yang berdasarkan kebutuhan. Nasabah butuh apa ? terus nanti kita sesuaikan dengan produk yang ada dikita. Dan memang kalo untuk pembelian barang/konsumsi kita akan masukkan ke *murabahah*, kalo modal usaha kita masukkan ke musyarakah dan lainnya. Setelah itu pengumpulan berkas/minimal kita minta Fotokopi Kartu Identitas (KTP), terus kita BI *checking* kan, setelah BI *checking* keluar baru kita bisa lanjut, karena BI *checking* itu *screening* yang pertama. Setelah itu lanjut ke pemberkasan, termasuk syarat-syarat untuk pembiayaan, kemudian agunan, agunannya cukup atau enggak baru masuk ke analisa. Dari analisa masuk ke panitia. Panitia disetujui terus langsung realisasi.

**3. Pertanyaan :** Apa yang dimaksud dengan margin keuntungan menurut Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan ?

**Jawaban :** Margin keuntungan itu selisih antara harga jual dengan harga beli.

**4. Pertanyaan :** Menurut Ibu Rosida selaku Analisis Pembiayaan Apakah dalam menentukan margin keuntungan BPRS Amanah Sejahtera Gresik masih merujuk pada suku bunga ?

**Jawaban :** Penetapan margin itu tidak merujuk suku bunga enggak, kalo margin itu tetap mbak acuanya terhadap prosentase. Untuk lebih memudahkan kita menggunakan setara prosentase jangan dilihat marginnya sekian persen itu adalah bunga, enggak. Kan kita cuma jualan aja ya, kalian mau untung berapa? Untug berapa itulah yang menentukan keuntungan, kan juga tetap pakek prosentase. Mungkin hanya orang awam yang melihatnya ini marginnya sekian persen, nah persennya ini yang dilihat sama dengan konven padahal enggak kan kita mengambil keuntungan. Nah untuk penetapan keuntungannya itu biar gampang itu ngambil dengan setara prosentase, lau disitu nanti kita bisa tawar menawar.”

## HASIL WAWANCARA 4

Hasil wawancara pada tanggal 23 Februari 2018 pukul 10.00 di Kantor BPRS Amanah Sejahtera Gresik dengan Ibu Meitha selaku *Customer Services* BPRS Amanah Sejahtera Gresik :

1. **Pertanyaan** : Apa yang dimaksud dengan akad *Murabahah* menurut Ibu Meitha selaku *Customer Services*?

**Jawaban** : Akad jual beli antara penjual dan pembeli dengan disertai harga dan margin keuntungan yang diperoleh sesuai kesepakatan bersama.

2. **Pertanyaan** : Bagaimana penerapan praktik pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik ?

**Jawaban** : Sejauh yang saya tau kalo pembiayaan *murabahah* itu kan sistemnya jual beli, jual beli itu nanti tergantung nasabahnya. Jadi ini sistemnya ya, misalnyakan kebutuhan nasabah itu untuk pembelian sepeda motor, nah sedangkan untuk beli sepeda motor kan masih belum ada dana tunainya. Nah itu nanti bisa mengajukan ke pihak bank nanti pihak bank yang membelikan sepeda motornya. Jadi sepedanya itu dibelikan dulu oleh pihak banknya nanti pihak akan menjual kembali ke nasabah. Barang tersebut (sepeda motor) dibelikan dulu ke dealernya dengan tunai dananya dari bank terus nanti sepedanya kita jual ke nasabah. Nah dari penjualan kembali itu pihak banknya mengambil keuntungan kan namanya jual beli ada laba dan rugi. Ngambil untungnya itu dari penjualan sepeda yang dinamakan margin, nah nanti nasabahnya ngangsur ke pihak banknya itu pokok + margin. Jadi total hutangnya itu bukan harga yang sudah tertera di sepedanya tapi harga OTR + margin. Jadi kalo misalnya nanti katakanlah jangka waktunya 1 tahun ya harga jualnya nanti di bagi 12 bulan nanti ketemu berapa itu ketemu angsuran tiap bulannya.

**3. Pertanyaan :** Bagaimana prosedur pembiayaan murabahah di BPRS Amanah Sejahtera Gresik ?

**Jawaban :** Dalam prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah* di BPRS Amanah Sejahtera Gresik, bahwa sebelum nasabah mengajukan pembiayaan, nasabah (penjual) harus melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan seperti fotokopi kartu identitas (KTP, KK, Surat Nikah SIM, Paspor, dan lain-lain), fotokopi jaminan bisa SHM atau BPKB. Jika nasabah itu karyawan nanti melampirkan slip gaji bulan terakhir. Kalo sudah lengkap persyaratan tersebut diserahkan ke pihak bank. Setelah itu banknya cek SID terus disurvey, dianalisa. Kalo misal semua panitia pembiayaan itu ACC nanti nasabahnya dikabarin untuk proses pencairannya”.



## DOKUMENTASI



Bersama Bapak Ridho selaku Kepala KOP BPRS Amanah Sejahtera  
Gresik





Bersama Ibu Rosida Rachmawati selaku Analisis Pembiayaan  
BPRS Amanah Sejahtera Gresik



Bersama Ibu Meitha Din Usman selaku *Customer Services*  
BPRS Amanah Sejahtera Gresik