



Malia: Jurnal Ekonomi Islam

Accreditation of Sinta 4 Number 36/E/KPT/2019

Volume 12 Number 1, December 2020, Pages 109-124

Print : 2087-9636

Online : 2549-2578

Mekanisme Penentuan Margin Pembiayaan *Murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah

Muhammad Fahmul Iltiham

Universitas Yudharta Pasuruan

fahmul@yudharta.ac.id

Article Info

Article history:

Received Nov 19th, 2020

Revised Nov 28th, 2020

Accepted Dec 15th, 2020

Keyword:

Mechanism,

Margin Determination,

Murabaha Financing,

Sharia Financial Institution.

ABSTRACT

This research aims to determine the mechanism for determining *Murabahah* financing margins at the al-Yasini Islamic Financial Institution in Pasuruan. Al-Yasini Islamic Financial Institution is an institution engaged in finance, especially in the field of sharia management, which means that banking activities are always related to the financial sector. In its business activities, the Al-Yasini Islamic Financial Institution benefits from transactions for services that have been provided as well as for the results that have been distributed. The tighter competition in the financial institution sector is demanded to emerge in the regions and provide loan services and services for micro, small and medium enterprises so that they can develop with additional capital.

Copyright © 2020 Program Studi Ekonomi Syariah

Universitas Yudharta Pasuruan

All rights reserved.

DOI: <https://doi.org/10.35891/ml.v12i1.2386>

Corresponding Author:

Muhammad Fahmul Iltiham,

Lecturer in Sharia Economics, University of Yudharta Pasuruan

Email: fahmul@yudharta.ac.id

A. Pendahuluan

Peran bank sangat besar dalam mendorong pertumbuhan ekonomi suatu negara termasuk di Indonesia. Semua sektor usaha baik sektor industri, perdagangan, pertanian, perkebunan, jasa, perumahan dan lainnya sangat membutuhkan bank sebagai mitra dalam mengembangkan usahanya sesuai dengan salah satu fungsi bank yaitu pembiayaan. Menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya (Undang-Undang Republik Indonesia, 2013). Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat (Rosyidah et al., 2019).

Bank memiliki tiga fungsi utama, yaitu melakukan aktivitas dalam penghimpunan dana terhadap pihak ketiga, aktivitas penyaluran dan kepada pihak yang membutuhkan dana, dan aktivitas dalam memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat. Dari ketiga fungsi tersebut, bank dapat mengembangkan usahanya dalam berbagai macam bentuk produk bank, yaitu produk yang terkait dengan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa (Maradita, 2014).

Praktik ekonomi syariah di Indonesia saat ini mulai berkembang karena minat umat Islam yang ingin terhindar dari bunga dalam bank konvensional. Faktor lain yaitu karena sebagian besar penduduk Indonesia mayoritas beragama Islam. Minat tersebut semakin berkembang seiring dengan berkembangnya upaya pemahaman terhadap kegiatan ekonomi yang berlandaskan syariah Islam pada awal tahun 1990-an, yaitu ditandai dengan dibentuknya secara kelembagaan Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992 (Rambe, 2020).

Seiring berkembangnya zaman di era globalisasi seperti sekarang ini membuat seluruh sektor dunia usaha ingin terus maju dan berkembang, dikarenakan banyaknya persaingan dan munculnya pasar bebas yang tidak bisa dihindari oleh bangsa Indonesia. Lembaga Keuangan Syariah merupakan salah satu usaha yang juga mengalami dampak dari globalisasi. Hal ini dikarenakan Lembaga Keuangan Syariah berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi.

Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN) lembaga keuangan syariah (LKS) merupakan lembaga keuangan yang mengeluarkan produk keuangan syariah dan yang mendapat izin operasional sebagai keuangan syariah. Dari pengertian di atas diketahui secara jelas bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini merupakan lembaga yang bergerak dalam bidang keuangan khususnya dalam bidang manajemen syariah artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dengan bidang keuangan. Dalam kegiatan usahanya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini mendapatkan keuntungan dari transaksi atas jasa-jasa yang telah diberikan serta bagi hasil yang telah disalurkan. Semakin ketatnya persaingan di sektor lembaga keuangan, maka dituntut bermunculan di daerah dan memberikan pelayanan serta jasa pinjaman untuk golongan usaha mikro, kecil dan menengah agar dapat berkembang dengan adanya tambahan modal.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) merupakan salah satu jenis lembaga keuangan yang dikenal melayani golongan pengusaha mikro, kecil dan menengah. Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini merupakan salah satu sektor perbankan yang dituntut mampu bersaing dengan LKS-LKS lainnya. Salah satu kegiatan utama dan sumber pendapatan bagi Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini adalah memberikan pinjaman kredit. Dalam kegiatan operasionalnya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini menghadapi persaingan yang sangat ketat dengan lembaga keuangan lain seperti BMT dan BPR. Penyaluran kredit yang diberikan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini supaya terlaksana dengan baik maka pihak manajemen LKS harus dapat mengambil keputusan yang tepat dalam suatu pemberian kredit kepada calon nasabah.

Namun yang menarik, ada sebuah pernyataan yang dikatakan oleh seorang tokoh yang bernama Umar Vadillo, beliau adalah seorang cendekiawan muslim Eropa yang cerdas dan teguh pendirian, yang menyatakan "Bank tetap haram. Dan bagaimanapun juga bank syariah tetap haram". Menurutnya, Bank syariah adalah lembaga ribawi yang bertentangan dengan Islam. Sejak kehadirannya bank syariah telah dibina dan dipromosikan para pelaku riba untuk menjaring dana umat muslim seluruh dunia kedalam sistem moneter dan keuangan internasional. Secara tidak sadar mereka telah dikendalikan dan masuk dalam lingkaran sistem kapitalisme global (Silfiyah et al., 2020).

Seorang mantan pejabat Bank Indonesia pernah mengatakan "Bank syariah pada dasarnya sama dengan bank konvensional, dikurangi bunga, ditambah jilbab. Meskipun terdengar nyinyir, inilah tantangan bank syariah yang sebenarnya bagaimana membuat bank syariah lebih fokus pada pembiayaan bagi hasil dan berjangka panjang pada sektor-sektor yang berorientasi pertumbuhan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Masalahnya, prinsip syariah belum tentu sepenuhnya dijalankan oleh Bank-bank syariah yang ada di Indonesia. Prinsip pembiayaan bagi hasil di perbankan syariah masih rendah. Bank-bank syariah pada umumnya telah menggunakan *murabahah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira tujuh puluh lima persen dari total kekayaan mereka (Hafidh, 2018).

Segala sesuatu yang dilakukan pasti memiliki resiko. Setiap perusahaan tentu berusaha meminimalisir sebuah resiko. Selain mengurangi resiko, suatu perusahaan tentu saja ingin mendapatkan keuntungan dari setiap kegiatan operasionalnya, tidak terkecuali Lembaga Keuangan Syariah yang lebih banyak menggunakan *murabahah* dalam pembiayaan yang dilakukan. Memang tidak ada larangan untuk menetapkan keuntungan dalam suatu kegiatan ekonomi. Namun yang perlu diperhatikan adalah apakah keuntungan yang didapatkan memang layak dan tidak mendzolimi pihak yang lain (Murhandi, 2020).

Bank Syariah menetapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contract* (NCC), yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (amount) maupun waktu (timing), seperti pembiayaan *murābahah*, *ijārah*, *ijārah muntahia bit tamlīk*, *salam* dan *istishnā'*.

Secara teknis yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah prosentase 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.

Pentingnya profit margin bagi perusahaan jasa yaitu untuk dapat membiayai operasional suatu perusahaan dalam pencapaian laba yang lebih maksimal, untuk dapat melunasi hutang yang ada, sebagai cadangan dana untuk suatu kebutuhan investasi perusahaan, untuk perkembangan suatu perusahaan dimasa yang akan datang.

B. Kajian Teori

1. Lembaga Keuangan Syariah (LKS)

Lembaga keuangan syariah (LKS) adalah lembaga yang dalam aktifitasnya, baik penghimpunan dana maupun dalam rangka penyaluran dananya memberikan dan mengenakan imbalan atau dasar prinsip syariah yaitu jual beli dan bagi hasil. Perkembangan Bank dan Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia mengalami peningkatan baik dari segi kuantitas maupun jenisnya. Perbankan syariah yang mulai beroperasi di Indonesia pada tahun 1992 dengan berdirinya Bank Muamalat dan disusul dengan Asuransi Syariah Takaful yang didirikan pada tahun 1994. Kedua lembaga keuangan syariah tersebut bisa dikatakan menjadi pionir tumbuhnya bisnis syariah di Indonesia (Ibda, 2018).

Saat itu, bisnis syariah harus bersaing dengan lembaga keuangan konvensional yang lebih besar serta memiliki konsep operasional yang lebih sederhana dan masyarakat telah memahami dengan baik. Masyarakat telah sangat familiar dengan istilah bunga, kredit dan sebrakan, dan terminologi lain yang sangat melekat dibenak mereka. Belum lagi penguasaan pasar yang lebih kuat membuat para pionir tersebut sempat ragu dengan kelangsungan bisnis berbasis syariah ini. Namun, krisis moneter tahun 1997 telah membawa hikmah yang besar bagi perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia. Pada saat bank-bank konvensional lainnya sekarat, Bank muamalat dan bisnis syariah lainnya membuktikan bahwa sistem perekonomian berbasis bunga akan menimbulkan ketergantungan dan kesengsaraan jangka panjang. Lembaga keuangan syariah yang tidak tergantung dengan peran bunga akhirnya selamat dari krisis dan bahkan sekarang menjadi sebuah potensi kekuatan yang suatu saat akan mampu membuktikan bahwa sistem ekonomi islam memberikan kesejahteraan dan keadilan Saat ini, tidak hanya lembaga keuangan syariah yang bersifat komersil saja yang berkembang, namun juga lembaga keuangan syariah yang bersifat nirlaba. Lembaga keuangan syariah komersial yang berkembang saat ini antara lain : pegadaian syariah, pasar modal syariah, reksadana syariah, dan obligasi syariah. Sedangkan lembaga keuangan syariah nirlaba yang saat ini berkembang antara lain : organisasi pengelola zakat, baik badan amil zakat maupun lembaga amil zakat, dan badan wakaf (Balqis & Sartono, 2020).

2. Pengertian Mekanisme

Mekanisme adalah interaksi bagian satu dengan bagian lainnya dalam suatu sistem secara keseluruhan untuk menghasilkan fungsi atau kegiatan sesuai dengan tujuan. Mekanisme menjadi satu kata yang teramat sering digunakan saat ini. Ada banyak pengertian tentang mekanisme dengan konteks yang berbeda. Pada dasarnya, mekanisme berasal dari Bahasa Yunani *mechane* yang berarti instrument, mesin perangkat beban, peralatan yang digunakan untuk membantu sesuatu dan juga perangkat. Mekanisme juga berasal dari kata *mechos* yang berarti sarana serta cara untuk menjalankan sesuatu (Pangestika et al., 2019).

Pengertian yang pertama, mekanisme dalam dunia teknik menurut KBBI. Mekanisme dalam dunia teknik memiliki arti penggunaan mesin, alat-alat dari mesin, hal kerja mesin. Lebih jelasnya, mekanisme dalam dunia teknik digunakan untuk menjelaskan sebuah teori yang berhubungan dengan gejala yang diperinci dengan menggunakan prinsip-prinsip yang bisa digunakan dalam menjelaskan sistem kerja mesin-mesin tanpa menggunakan bantuan intelegensi sebuah sebab ataupun juga prinsip kerja (Rinda & Arisandi, 2019).

3. Profit Margin

Bank Syari'ah atau lembaga keuangan syari'ah sebagai penjual dalam menawarkan harga jual berdasarkan harga pokok yang diberitahukan secara jujur ditambah dengan keuntungan yang diharapkan oleh bank dari nasabah yang bertindak sebagai pembeli. Sedangkan pembeli melakukan penawaran sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diinginkan oleh nasabah (Yuli, 2016).

4. Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syari'ah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman modal Bank Syari'ah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qard, surat berharga syari'ah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia (Rahmadi, 2017).

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syari'ah menyalurkan dana kepada pihak lain selain baik individu maupun perusahaan berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima mendapat kepercayaan pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan (Aditya & Nugroho, 2016).

5. Akad

Kata akad berasal dari bahasa Arab yang berarti ikatan atau kewajiban, biasa juga diartikan dengan kontak atau perjanjian. Yang dimaksudkan kata ini adalah mengadakan ikatan untuk persetujuan. Pada saat dua kelompok mengadakan perjanjian, disebut *aqad*, yakni ikatan memberi dan menerima bersama-sama dalam satu waktu. Kewajiban yang timbul akibat *aqad* disebut *uqud* (Ichsan, 2016).

Definisi lain akad menurut istilah adalah: pertalian ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan. Yang dimaksud “sesuai dengan kehendak syariat” adalah bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih, apabila tidak sejalan dengan kehendak syara’, misalnya kesepakatan untuk melakukan transaksi riba, menipu orang lain, atau merampok kekayaan orang lain. Sementara yang dilakukan “berpengaruh pada objek perikatan” adalah terjadinya perpindahan pemilikan suatu pihak (yang melakukan ijab) kepada pihak yang lain (yang menyatakan qabul) (Zulfiyanda et al., 2020).

Fikih mu’amalah Islam membedakan antara *Wa’ad* dengan akad. *Wa’ad* adalah janji (*promise*) antara satu pihak dengan pihak lainnya, sementara akad adalah kontrak antara dua belah pihak. *Wa’ad* hanya mengikat satu pihak yaitu yang berjanji saja berkewajiban untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan pihak yang diberi janji tidak memikul kewajiban apa-apa terhadap pihak lainnya. Dalam *Wa’ad*, *terms and condition*-nya belum ditetapkan secara rinci dan spesifik (belum *well define*). Apabila pihak yang berjanji tidak memenuhi janjinya, maka sanksi yang diterima lebih merupakan sanksi moral (Saepudin & Mukarromah, 2018).

Sedangkan akad mengikat dua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu. Dalam akad, *terms and condition*-nya sudah ditetapkan secara rinci dan spesifik (sudah *well-define*). Apabila salah satu atau kedua pihak yang terlibat dalam kontrak itu tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka ia/mereka menerima sanksi seperti yang telah disepakati dalam akad.

6. Murabahah

Akad *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang telah disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, Undang-undang perbankan syariah memberikan penjelasan bahwa 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 (Anas, 2017).

Dalam bai’ al-*murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya (Aulia et al., 2019). Misalnya, pedagang eceran membeli computer dari grosir dengan harga Rp.

10.000.000,- kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar RP.750.000,- dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp.10.750.000,-..

C. Metode

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Sedangkan pendekatan penelitian ini adalah pendekatan studi kasus merupakan studi yang mendalam hanya pada satu kelompok orang atau peristiwa. Teknik ini hanyalah sebuah deskripsi terhadap individu (Gulo, 2002).

Dalam penelitian ini, peneliti sendiri atau dengan bantuan orang lain merupakan alat pengumpulan data utama. Kehadiran peneliti mutlak diperlukan, karena hanya manusia sebagai alat yang dapat berhubungan dengan responden atau objek lainnya, dan hanya manusia yang mampu memahami kaitan kenyataan-kenyataan di lapangan (Sugiyono, 2017). Oleh karena itu pada waktu mengumpulkan data di lapangan, peneliti berperan sebagai obsevator atau pengamat pada situs penelitian. Lokasi penelitian adalah tempat yang digunakan dalam melakukan penelitian untuk memperoleh data yang diinginkan. Penelitian ini bertempat di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua jenis data yaitu data primer dan data sekunder. Data Primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Dalam penelitian ini data primer yang dimaksud adalah mereka yang menjadi objek penelitian ini, yaitu wawancara secara langsung dengan orang-orang yang terlibat dalam Pembiayaan Murabahah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini. Data sekunder adalah sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Pada penelitian ini data sekunder yang dimaksud adalah data yang diambil dari Al-Qur'an, buku, jurnal dan website yang sesuai dengan tema yang diangkat dan perlu dipertanggungjawabkan (MA Pratama, 2013).

D. Hasil dan Pembahasan

Dalam aplikasinya produk pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* biasanya digunakan untuk membiayai pembiayaan berjangka seperti untuk pembiayaan untuk modal usaha, kepemilikan rumah, kendaraan dan lain sebagainya. Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan yang berprinsip pada jual beli dimana adanya harga jual dan harga beli serta selisih diantaraan keduanya yang disebut sebagai margin atau keuntungan.

Dalam menentukan *profit margin* pada pembiayaan murobaha di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini dilakukan dengan metode flat dimana angsuran perbulannya tetap. Penetapan margina tersebut sudah ditentukan berdasarkan keputusan dari rapat Dewan Komisaris dan Direksi dengan memepertimbangkan beberapa hal tertentu agar margin di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini dapat bersaing dengan bank syariah dan bank konvensional lain serta mempertimbangkan pula mengenai

biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank agar jumlah margin tersebut dapat menutupi biaya yang sudah dikeluarkan oleh bank.

1. Mekanisme Penentuan Profit Margin pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini

Metode penentuan *profit margin murabahah* yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini adalah menggunakan metode keuntungan *flat* dimana perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok. Dibawah ini contoh jual beli *murabahah* yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini.

Contoh Soal:

Adapun metode perhitungannya adalah sebagai berikut :

Akad Pembiayaan	: <i>Murabahah</i>
Harga Pokok Jual	: Rp 3.000.000
Jangka Waktu Pembayaran	: 1 tahun (12 bulan)
Angsuran Pokok	: Harga pokok Jual:Jumlah Bulan $3.000.000/12=250.000$
Angsuran Mark-up	: Keuntungan Margin \times Harga Pokok Jual $: 2,5\% \times 3.000.000 = 75.000$
Pokok Mark-up	: Angsuran pokok +Angsuran Mark-up $: 250.000 + 75.000 = 325.000$
Baki Debet	: Harga Jual –Angsuran Pokok $: 3.000.000- 250.000$ $= 2.750.000$
Harga Jual	: Angsuran Mark-up \times Jumlah Bulan $: 75.000 \times 12 =900.000$

Tabel 1. Jadwal Angsuran

Angsuran Ke	Angsuran Pokok	Angsuran Mark-up	Pokok Mark-up	Baki Debet
1	250.000	75.000	325.000	2.750.000
2	250.000	75.000	325.000	2.500.000
3	250.000	75.000	325.000	2.250.000
4	250.000	75.000	325.000	2.000.000
5	250.000	75.000	325.000	1.750.000
6	250.000	75.000	325.000	1.500.000
7	250.000	75.000	325.000	1.250.000
8	250.000	75.000	325.000	1.000.000
9	250.000	75.000	325.000	750.000
10	250.000	75.000	325.000	500.000
11	250.000	75.000	325.000	250.000
12	250.000	75.000	325.000	0
Jumlah	3.000.000	900.000	3.900.000	

Sumber : Data Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini

Berdasarkan metode tersebut, dalam mekanisme menentukan *profit margin* dalam transaksi murabahah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) membeli jaminan yang di berikan oleh nasabah, misalkan nasabah menjaminkan BPKB sepeda motor maka dalam akad nya pihak Lembaga Keuangan Syariah (LKS) membeli jaminan tersebut senilai pembiayaan yang diajukan dalam perjanjian transaksi murabahah yang dilakukan antara Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan nasabah menyebutkan keuntungan profit yang di bebaskan serta beberapa detail relevan lain. Perjanjian tersebut diakhiri dengan kesepakatan cara membayar yaitu dengan tunai atau melalui cicilan. Pada waktu pembayaran nasabah menunaikan pembayaran kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Pembayaran ini mencakup biaya ke Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam *profit margin* untuk Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Dalam transaksi *murabahah* harus didasarkan pada penjualan dan tidak di gunakan untuk tujuan pendanaan. Dalam transaksi ini tidak dapat dipakai dalam kasus dimana nasabah ingin mendapatkan dana untuk tujuan selain pembelian produk, serpeti modal kerja, pembayaran upah dan honor atau penyelesaian masalah pembayaran. Dalam perjanjian transaksi tersebut penjualan yang sah dalam syariah mengharuskan barang yang di jual benar-benar dibeli dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang mengambil kepemilikan dana penguasaanya.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini sebagai lembaga keuangan non bank tidak pernah terlepas dari masalah pembiayaan. Karena pembiayaan merupakan aktivitas kegiatan utamanya. Produk pembiayaan yang dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) salah satunya produk pembiayaan murabahah dalam menentukan harga jual dan *profit margin*. Dalam pembayaran piutang kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), nasabah membayarkannya sesuai dengan jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah dijelaskan terdapat teori Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan 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 di dalam perjanjian pembiayaan (Karim, 2006).

Akan tetapi jika ditinjau dari ilmu syari'ah, bahwa praktek yang diterapkan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam menentukan *profit* masih mengacu sistem konvensional dengan *profit margin* $\pm 2\%$ bahkan di dalam bank konvensional lebih rendah di banding dengan yang ada di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang menggunakan *profit margin* $\pm 2\%$ dalam setiap angsuran. Dalam penetapan *margin* yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menggunakan *fixed rate* dengan metode *flat rate* di mana penetapan *margin* dan hutang pokok yang dibebankan setiap bulan adalah sama, sehingga pembayaran total cicilan setiap bulan besarnya tetap sampai selesai (Karim, 2006).

Kebijakan ini bisa saja menjadi persepsi (pandangan) masyarakat yang mengatakan bahwa penentuan *profit margin* antara Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan konvensional tidak ada bedanya, bahkan terkadang harga jual yang

diberikan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini lebih mahal dari pada konvensional. Padahal nasabah ingin mendapatkan keringanan dengan bertransaksi kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini.

Penetapan *profit margin murabahah* yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini memberikan beban keuntungan yang harus diberikan untuk pemegang saham dan dana pihak ketiga kepada nasabah pembiayaan termasuk di dalamnya *murabahah*. Di mana operasional Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini lebih dominan bertumpu pada selisih keuntungan. Oleh karena itu, semakin jelas terlihat bahwa dari sisi praktek penentuan harga jual barang pada akad *murabahah* yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini belum sempurna dengan aturan syariah. Karena besar ataupun kecil, para nasabah pembiayaan, khususnya *murabahah* menerima beban bagi hasil atas keuntungan nasabah penyimpan dan pemilik saham yang seharusnya ditanggung oleh bank, baik ketika untung ataupun rugi. Salah satu yang menjadi dasar ketidaksesuaian dalam penerapan paradigma ini adalah pemahaman yang keliru bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus selalu mendapatkan keuntungan. Selain akan memberatkan nasabah pembiayaan, menjanjikan bahwa suatu usaha akan selalu untung juga dilarang dalam Islam. Sebab, adakalanya suatu usaha itu mendapatkan keuntungan, namun adakalanya juga menderita kerugian, terutama adalah tidak melakukan judi, penipuan, mendzalimi orang lain, serta terbebas dari riba.

Penetapan *margin* yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini masih tergantung pada kebutuhan untuk memperoleh keuntungan riil sehingga dapat memberikan beban keuntungan yang harus diberikan kepada dana pihak ketiga dan pemegang saham. Di samping itu, LKS masih melihat *benchmark* (suku bunga) yang ada di pasar, melihat penentuan suku bunga pesaing, serta kebijakan moneter yang ditetapkan Bank Indonesia sebagai regulasi terhadap suku bunga yang diberikan.

Adapun kebijakan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang berbeda dengan lembaga yang lain yaitu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini tidak memberikan denda kepada nasabah yang telat membayar angsuran maupun kredit macet alasan nya yaitu karena dalam Islam denda itu haram. Jadi jika ada nasabah yang mengalami kredit macet kebijakan yang dilakukan yaitu mendatangi nasabah tersebut untuk menanyakan alasannya kemudian jika nasabah tersebut benar-benar tidak mampu untuk melanjutkan angsuran nya maka langkah selanjutnya adalah lelang jaminan. Dan jika nilai jaminan tersebut melebihi nilai hutang nasabah maka kelebihan nya akan dikembalikan kepada nasabah tersebut.

Dalam hal ini peneliti melakukan wawancara kepada pimpinan dan karyawan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini, terkait dengan metode dalam menentukan harga jual dan *profit margin* dalam pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

Dalam kaitanya dengan metode Bapak Syukron selaku pimpinan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini menjelaskan “sebelumnya tidak ada metode khusus untuk penentuan harga jual, Karena masalahnya adalah situasional yaitu terkait dengan jangka waktu. Semakin lama jangka waktu

angsuran pembiayaan maka harga jual nya semakin tinggi. dikenakan bunga di hitung setiap bulannya dan dikalkulasikan dalam berapa tahun pinjaman tersebut diajukan ”.

Dalam penentuan harga jual menurut Bapak Syukron tidak ada metode khusus yang di lakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini. Penentuan dan *margin* dapat dilihat dari jangka waktu. Sehingga pihak lembaga sendiri memberi kelonggaran dalam mengangsur yaitu kemampuannya nasabah berapa dalam satu bulan kemudian dari pihak lembaga akan melakukan kesepakatan antara nasabah dengan pihak lembaga. Setelah mendapatkan beberapa jawaban terkait dengan metode yang di gunakan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini, selanjutnya peneliti menanyakan terkait dengan angsuran yang harus dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini kepada nasabah sebagai berikut:

Disini Bapak Syukron juga menjelaskan beberapa metode angsuran nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini ada 3 metode angsuran nasabah yang pertama yaitu : angsuran dengan jangka waktu mingguan dengan catatan bunga nya sebesar 0.8% ada juga yang mengambil angsuran dengan jangka waktu bulanan dengan bunga sebesar 2,5% dan yang terakhir dengan angsuran kontrak ini biasanya digunakan oleh nasabah petani mereka membayar jika musim panen dengan bunga sebesar 3%”

Sehingga paparan di atas dalam menentukan jangka waktu angsuran menurut bapak Syukron yang di lakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini yaitu menggunakan negoisasi atau kesepakatan dalam kemampuan nasabah mengangsur. Peneliti juga melakukan wawancara dengan pimpinan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini terkait dengan metode penentuan profit margin . Adapun hasilnya adalah sebagai berikut:

Bapak Syukron menjelaskan: “sebenarnya kita tergantung dengan sistem yaitu kita tawarkan kepada nasabah untuk mengangsurnya menggunakan system atau metode apa. hanya kebanyakan nasabah menggunakan sistim angsuran yang seperti sekarang berjalan saat ini setiap bulannya dalam angsuran tetap atau dalam ilmu perbankan metode ini disebut juga metode *flat*. Sehingga Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini hanya menggunakan metode flat saja”.

Dalam menentukan *profit margin*, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini tidak menentukan begitu saja, yaitu harus ada beberapa pertimbangan. Dalam metode yang diterapkan untuk menentukan kedua hal tersebut. Hal itu dilakukan karena selain mendapat keuntungan, lembaga ini juga memegang teguh prinsip ekonomi yang ada di dalam aturan syariah. Apalagi lembaga ini merupakan lembaga yang berbasis syari’ah sehingga tidak hanya keuntungan duniawi saja yang menjadi titik tekannya akan tetapi keuntungan *ukhrowi* juga ditegakkan.

Dalam menentukan Perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* menggunakan rumus perhitungan *margin* . Adapun metode dalam penentuan *margin* yang di lakukan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini adalah

menggunakan salah satu dari metode yang dikemukakan oleh Irham Fahmi dan Yovi Laviana Hadi yaitu menggunakan metode margin keuntungan *Flat Rate*, yang dimana metode *Margin Flat Rate* adalah perhitungan *margin* keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun bagi debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok (Murwani, 2017).

Dari hasil penelitian yang diperoleh penulis dengan informan yang ada. Sehingga dalam menentukan *margin* yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini yaitu situasioanal atau menggunakan negosiasi kepada Nasabah dalam menentukan *profit margin* meskipun dari pihak Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sendiri sudah menetapkan *margin* $\pm 2\%$.

Dalam menentukan metode penentuan *profit margin* yang dilakukan oleh LKS dengan menggunakan secara kondisional hal ini terkait dengan 2 hal yaitu jangka waktu, penggunaan dana dan kondisi nasabah yang mempengaruhi penentuan *profit margin* di dalam Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini adalah kemampuan nasabah untuk melakukan angsuran dalam pembiayaan *murabahah*.

Dengan demikian, pada dasarnya dalam menentukan harga jual dan *profit margin* yang dilakukan oleh menurut analisa penulis sudah baik dan sesuai dengan tuntunan syariah serta menerapkan sistem jual beli yaitu menggunakan negosiasi seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an ayat 29 sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ -
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Dari ayat diatas dijelaskan bahwasanya sebelum terjadinya kesepakatan antara calon nasabah dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) atas dasar negosiasi, dalam menentukan harga jual terlebih dahulu dan dijelaskan kepada nasabah berapa harga belinya kemudian ditambah biaya yang dikeluarkan serta ditambah keuntungan yang akan diperoleh oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Sehingga terjadi kesepakatan harga yang selanjutnya melakukan transaksi jual beli secara baik dan benar serta *maslahat* yang sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini.

2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Profit Margin pada Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini.

Dalam kaitannya dengan faktor yang mempengaruhi penentuan harga jual dan *profit margin* dalam pembiayaan *murabahah* peneliti menggunakan teori yang ada diatas. Dan peneliti membandingkan yang ada di lapangan apakah ada kesamaan antara yang ada di dalam teori dengan yang ada di lapangan, kemudian peneliti

melakukan wawancara dengan beberapa karyawan salah satu factor yang mempengaruhi penentuan harga jual dan menentukan *profit margin* dalam pembiayaan *murabahah* yang ada di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini. Yang mempengaruhi dalam mengambil keputusan untuk menentukan harga jual dan menentukan *margin* adalah sebagai berikut

Dalam kaitannya dengan *profit margin* Bapak Syukron selaku pimpinan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini menjelaskan “sebelumnya tidak ada metode khusus untuk penentuan *profit margin*, Karena masalahnya adalah situasional yaitu terkait dengan jangka waktu. Semakin lama jangka waktu angsuran pembiayaan maka harga jual nya semakin tinggi. dikerenakan bunga di hitung setiap bulannya dan dikalkulasikan dalam berapa tahunpinjaman tersebut diajukan ”.

Dalam waktu jatuh tempo atau udah waktunya pembayaran kembali, terutama berperan penting dalam penentuan *profit margin* yang diberikan. Menurut peneliti semakin tinggi resiko kredit yang akan diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini, semakin tinggi pula Lembaga Keuangan Syariah (LKS) akan memasang tarif margin dalam pembiayaan. Dalam kaitannya dengan jangka waktu biasanya Lembaga Keuangan Syariah (LKS) akan menetapkan *profit margin* yang lebih rendah pada pembiayaan yang didukung oleh jaminan yang cukup, dibandingkan dengan pembiayaan yang diberikan tanpa jaminan atau jaminannya kurang meyakinkan. Hal yang sama akan dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) terhadap angsuran yang diberikan dalam jangka panjang. Semakin panjang jangka waktu pinjaman, maka akan semakin tinggi marginya, hal ini disebabkan besarnya kemungkinan resiko di masa mendatang. Demikian pula sebaliknya, jika pinjaman berjangka pendek, maka *margin relative* lebih rendah.

Dalam proses penentuan harga jual dimana *Account officer* (AO) dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini akan menyampaikan tingkat *margin* yang di inginkan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini kepada nasabah pembiayaan *murabahah*. Nasabah dapat menawar hanya sampai nilai *margin* tertentu yang tidak dapat diturunkan lagi. Seandainya nasabah ingin diturunkan lagi, maka kemungkinannya adalah nasabah tersebut ditolak, atau permohonannya ditunda sampai diputuskan oleh rapat pimpinan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini.

E. Kesimpulan

Dalam menentukan perhitungan profit margin pembiayaan murabahah disesuaikan dengan tuntunan syariah serta menerapkan pola yang dalam sistem berdagang, apabila sudah terjadi kesepakatan menjadi nasabah atas dasar negosiasi dijelaskan harga beli yang ditambah biaya yang dikeluarkan dan ditambah keuntungan yang diperoleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini.

1. Metode dalam penentuan margin yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini menggunakan metode Flat yang mana metode Flat adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat

dari adanya angsuran harga pokok.

2. Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan profit margin yang dilakukan di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini yaitu jangka waktu pembiayaan nasabah. Semakin pendek jangka waktu nya semakin kecil profit marginya, karena perhitungan profit margin di hitung perbulan dan berlaku kelipatan tiap tahunnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, M. R., & Nugroho, M. A. (2016). Pengaruh Pembiayaan Mudharabah Dan Pembiayaan Musyarakah Terhadap Tingkat Profitabilitas Bank Umum Syariah Periode 2010-2014. *Jurnal Profita*, 4(4), 1–11.
- Anas, M. Y. A. (2017). Perspektif Ulama Terhadap Akad Murabahah Untuk Modal Usaha Mikro. *Dialektika : Jurnal Ekonomi Dan Ilmu Sosial*, 1(1).
- Balqis, W. G., & Sartono, T. (2020). Bank Wakaf Mikro Sebagai Sarana Pemberdayaan Pada Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah. *Jurisdictie*, 10(2), 215.
- Gulo, W. (2002). Metode Penelitian. *Metode Penelitian*.
- Hafidh, I. W. Al. (2018). Pengaruh Brand Awareness Dan Persepsi Syariah Terhadap Minat Beli Produk Pada Bank Syariah Mandiri Area Malang. *Surabaya: UIN Sunan Ampel. Skripsi*, h. 1–98.
- Ibda, H. (2018). Strategi Perguruan Tinggi Memajukan Lembaga Keuangan Syariah. *Equilibrium: Jurnal Ekonomi Syariah*, 6(2), 144.
- Ichsan, N. (2016). Akad Bank Syariah. *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah Dan Hukum*, 50(2), 399-423.
- Karim, A. A. (2006). Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan, edisi ketiga. In *PT Raja Grafindo Persada*.
- MA Pratama. (2013). Metodologi Penelitian Kualitatif, Teknik Pengumpulan Data. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 53(9), 1689–1699.
- Maradita, A. (2014). Karakteristik *Good Corporate Governance* Pada Bank Syariah Dan Bank Konvensional. *Yuridika*, 29(2).
- Murhandi. (2020). Manajemen Resiko Dalam Ekonomi Islam. *Al-Misbah*, 1(1), 18–25.
- Murwani, J. (2017). Pengaruh Manajemen Modal Kerja Terhadap Pftotalitas Bank Perkreditan Rakyat (BPR). *Article*, 5(2), 89.
- Pangestika, N., Widyawati, K., & Wibowo, A. N. (2019). Perancangan Concert and Multifunction Hall Dengan Pendekatan Analogi Mekanik Akustik Di Bsd City, Tangerang Selatan. *Prosiding Seminar Nasional "Komunikas Dan Kota Berkelanjutan," September*, 112–117.
- Rahmadi, E. (2017). Analisis Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, Musyarakah Dan Ijarah Terhadap Tingkat Profitabilitas Di Bank Umum Syariah Periode 2011 – 2016. In *Skripsi*.
- Rambe, I. (2020). Analisis Kinerja Keuangan Pada Pt Bank Muamalat Indonesia Tbk. *Jurnal Al-Iqtishad*, 16(1), 18.
- Rhey Wiky Aulia, Alimatul Farida, & Muhammad Fahmul Iltiham. (2019). Analisis Perhitungan dan Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Pada Akad Murabahah (Studi Kasus Pada PT. BPRS Kota Mojokerto KCP Pandaan). *Malia (Terakreditasi)*, 10(2), 221–236.

- Rinda, R. T. K., & Arisandi, N. (2019). Mekanisme Pengawasan Pembiayaan Konsumtif pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah (persero) Tbk. Kantor Cabang Pajajaran Bogor. *Moneter: Jurnal Keuangan Dan Perbankan*, 7(2), 53.
- Rosyidah, Nizar, M., & Khoirul Huda. (2019). Analisis Pengetahuan Nasabah Tentang Produk Perbankan Syariah (Studi pada Bank Muamalat KCP Malang Kepanjen). *MALIA (Terakreditasi)*, 10(2), 163–180.
- Saepudin, E., & Mukarromah, S. (2018). Strategi Pemasaran Perbankan Syariah di Banyumas. *Islamadina*, 19(2), 41.
- Silfiah, Iltiham, M. F., & Mundir, A. (2020). Analisis Mekanisme Penentuan Profit Margin Pembiayaan Murabahah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) Al Yasini Pasuruan. *Jurnal Mu'allim*, 2(2), 188–200.
- Sugiyono. (2017). Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi dan R&D). In *Metodelogi Penelitian* (p. 2).
- Undang-Undang Republik Indonesia. (2013). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. In *Otoritas Jasa Keuangan* (pp. 1–63).
- Yuli, A. (2016). Metode perhitungan Margin Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas. In *Institut Agama Islam Negeri Purwokerto*.
- Zulfiyanda, Faisal, & Manfarisah. (2020). Akad Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Lhokseumawe Akad Financing Cheap Bil Wakala on PT. Bank Rakyat Syariah Lhokseumawe. In *Suloh Jurnal Program Studi Magister Hukum* (Vol. 8, Issue 1).