

**METODE PERHITUNGAN PENENTUAN HARGA
JUAL PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH
DI PERBANKAN SYARIAH
(Studi pada PT Bank Syariah Mandiri)**

**Faris Shalahuddin Zakiy¹
Fauzul Hanif Noor Athief²**

Fakultas Ekonomi UIN Maliki Malang¹
Fakultas Syariah Universitas Al-Azhar Cairo²

Abstrak

Salah satu produk yang dikeluarkan oleh perbankan syariah adalah produk pembiayaan. Produk pembiayaan tersebut menggunakan akad murabahah. Profit yang didapatkan dari akad murabahah adalah dari margin keuntungan. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan praktik murabahah dan perhitungan penentuan harga jual pada pembiayaan konsumtif di Bank Syariah Mandiri. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknis analisa data yang digunakan dengan metode studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik pembiayaan konsumtif menggunakan akad murabahah wal wakalah. Kemudian metode penentuan harga jual pada pembiayaan konsumtif ini menggunakan metode annuitas. Metode perhitungan tersebut sesuai dengan metode yang dipaparkan oleh Karim.

Kata Kunci: murabahah, metode perhitungan penentuan harga jual

PENDAHULUAN

Dengan berkembangnya perekonomian, maka permintaan kebutuhan untuk membiayai perusahaan dalam hal *financial* semakin meningkat. Perusahaan dituntut

untuk dapat berkembang agar dapat bersaing dengan perusahaan lainnya. Dengan keterbatasan kemampuan *financial* yang dimiliki oleh perusahaan, maka perbankan memiliki peranan penting dan strategis dalam hal penyediaan permodalan. Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut bagi yang memerlukannya. Menurut Muhammad (2005:15), bahwa salah satu bank yang dimaksud adalah bank yang bebas dari bunga. Bank tersebut sebagai alternatif lembaga jasa keuangan selain perbankan konvensional yang telah lama berjalan.

Menurut Ascarya (2007:5), bank tersebut adalah bank syariah, bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Hal ini tercermin dari produk yang dimiliki oleh bank syariah tidak seperti yang dimiliki oleh bank konvensional, karena produk yang dimiliki oleh bank syariah terhindar dari unsur *riba*, *gharar* dan *maysir*. Salah satu produknya yaitu pembiayaan. Pengertian pembiayaan menurut Muhammad (2005:17), yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Menurut Karim (2004:244) Perbankan syariah memiliki jenis pembiayaan seperti pembiayaan modal kerja, investasi, konsumtif, sindikasi, *take over*, dan *letter of credit*.

Bahwa salah satu produk pembiayaan bank syariah yang sangat diminati oleh masyarakat hingga saat ini adalah pembiayaan konsumtif. Pembiayaan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan para individu dan lembaga. Pembiayaan tersebut biasanya memakai akad *murabahah*. Menurut Mulawarman (2013:5), data menunjukkan bahwa komposisi pembiayaan yang diberikan bank syariah masih mengarah pada akad *murabahah*. Hal ini selaras dengan data statistik perbankan syariah yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, hingga saat ini komposisi pembiayaan terbesar di bank syariah, yaitu akad *murabahah*. Hal tersebut dapat dibuktikan bahwa pembiayaan *murabahah* memiliki porsi sebesar 60% dibandingkan dengan pembiayaan lain yang hanya memiliki porsi rata-rata sebesar 30%. Pembiayaan *murabahah* juga meningkat cukup signifikan setiap tahunnya, pada tahun 2012 pembiayaan *murabahah* sebesar 88,004 miliar, pada tahun 2013 sebesar 110,565 miliar, kemudian per-November tahun 2014 sebesar 115,602. Rata-rata peningkatan pembiayaan tersebut sebesar 21,5% dari tahun-tahun sebelumnya.

Hal tersebut menunjukkan bahwa *murabahah* memberikan kontribusi terbesar terhadap profitabilitas bank. Profit tersebut tidak lepas dari penentuan harga jual barang dari *murabahah*. Menurut Karim (2004) pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Perbankan syariah biasanya menggunakan cicilan dalam metode pembayarannya. Metode perhitungan harga jual seperti yang dijelaskan oleh Karim (2004), bahwa terdiri dari angsuran harga beli dan angsuran margin keuntungan. Perhitungan tersebut

terdiri dari empat metode, yaitu profit margin menurun, margin keuntungan rata-rata, margin keuntungan flat, dan margin keuntungan annuitas.

Bank Syariah Mandiri adalah salah satu bank syariah yang telah berkiprah bagi masyarakat dalam menjalankan perannya sebagai lembaga penyalur dana. Salah satu produk yang dimiliki oleh Bank Syariah Mandiri adalah pembiayaan konsumtif. Pemilihan objek penelitian pada perusahaan ini, karena Bank Syariah Mandiri adalah bank yang menjalankan operasionalnya dengan prinsip syariah dan menggunakan perhitungan penentuan harga jual pada pembiayaan *murabahah* menggunakan metode annuitas. Pada penelitian ini mencoba menganalisis perhitungan penentuan harga jual menggunakan metode annuitas pada Bank Syariah Mandiri terhadap teori metode yang telah dipaparkan oleh Karim. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "*Metode Perhitungan Penentuan Harga Jual Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus Pada PT Bank Syariah Mandiri)*".

Kajian Pustaka

Pembiayaan

Pembiayaan sebagaimana yang dipaparkan oleh Karim (2005:17), yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Tujuan dari pembiayaan ini adalah jika dilihat dari segi makro, tidak jauh dari peningkatan ekonomi umat dan tersedianya dana bagi masyarakat usaha. Jika dilihat dari segi mikro, bahwa tujuan pembiayaan adalah upaya untuk memaksimalkan laba dan meminimalkan risiko.

Menurut Karim (2004:244), bahwa pembiayaan dibagi menjadi lima jenis, yaitu pembiayaan modal kerja, investasi, konsumtif, sindikasi, *take over*. Pada penelitian ini lebih fokus kepada pembiayaan konsumtif. Secara definisi bahwa pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar usaha dan umumnya bersifat perseorangan.

Murabahah

Menurut Karim (2004:113), Akad murabahah merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Secara definisi menurut Antonio (2001), murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Pada murabahah, penjual harus member tahu harga produk yang ia beli dan menentukan margin keuntungan sebagai tambahannya.

Berikut adalah landasan syariah untuk akad murabahah yang telah dijelaskan pada surat Al-Baqarah 275.

Metode Penentuan Harga Jual

Menurut Karim (2004:281–285), bahwa metode perhitungan penentuan harga jual dibagi menjadi empat jenis, yaitu profit margin menurun, keuntungan rata-rata, margin keuntungan flat, dan margin keuntungan annuitas. Berikut adalah penjelasan dari masing-masing metode.

Marjin keuntungan menurun adalah perhitungan marjin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan atau angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan marjin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulannya.

Berikut contoh rumus yang digunakan untuk menghitung angsuran bulanan dan margin keuntungan bulanan dengan metode menurun.

$$\text{Angsuran Pokok per - Bulan} = \left(\frac{PLFN}{JWK} \right)$$

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

Metode kedua adalah keuntungan rata-rata, margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

Berikut contoh rumus yang digunakan untuk menghitung angsuran bulanan dan margin keuntungan bulanan dengan metode rata-rata.

$$\text{Angsuran Pokok per - Bulan} = \left(\frac{PLFN}{JWK} \right)$$

$$\text{Margin keuntungan} = \left(\frac{JWK + 1}{2 * JWK} \right) * PLFN * \left(\frac{MRJ}{12} \right)$$

Metode berikutnya adalah margin keuntungan flat, 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.

Berikut contoh rumus yang digunakan untuk menghitung angsuran bulanan dan margin keuntungan bulanan dengan metode flat.

$$\text{Angsuran Pokok per - Bulan} = \left(\frac{PLFN}{JWK} \right)$$

$$\text{Margin Keuntungan} = \left(\frac{\text{PLFN}}{\text{JWK}} \right) * \left(\frac{\text{MRJ}}{12} \right)$$

Metode terakhir adalah margin keuntungan annuitas, 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.

Berikut contoh rumus yang digunakan untuk menghitung angsuran bulanan dan margin keuntungan bulanan dengan metode flat.

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

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

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan diskriptif. Menurut Moleong (2014:6), penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain, secara holistik, dan dengan suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang bermaksud untuk menggambarkan keadaan yang ada di lapangan kemudian mengadakan analisis data yang diperoleh. Berikut adalah langkah-langkah analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini, yaitu: (1) Melakukan deskripsi praktik akad *murabahah* yang dilakukan oleh perusahaan. (2) Melakukan perhitungan penentuan harga jual dengan metode yang digunakan oleh perusahaan. Perhitungan tersebut secara annuitas dan proposional. (3) Dari hasil pembahasan tersebut dapat dibandingkan dengan teori yang dipaparkan Karim terkait dengan metode perhitungan penentuan harga jual pada pembiayaan *murabahah*. (4) Terakhir melakukan penarikan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan.

Hasil dan Pembahasan

Praktik akad *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri terdiri dari beberapa aspek, seperti prosedur pembelian barang, perjanjian kerjasama, permohonan pembiayaan, prosedur analisis pembiayaan, akad, pencairan pembiayaan, dan monitoring sekaligus pembayaran.

Aspek pertama adalah prosedur pembelian barang. Praktik pembelian barang yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri adalah *ready stock*. Bahwa barang yang akan dibeli oleh bank kepada pihak ketiga sudah *ready*, sehingga setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*, barang yang akan dibeli langsung dapat dimiliki.

Perjanjian kerjasama yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri menggunakan pola *channeling*, sehingga kewenangan untuk merekomendasikan nasabah langsung pada pihak perorangan atau lembaga yang mengajukan pembiayaan. Permohonan pembiayaan di Bank Syariah Mandiri seperti persyaratan pembiayaan seperti umumnya.

Berikutnya, prosedur analisa pembiayaan terpenting pada Bank Syariah Mandiri dilihat dari *DSR (Debt Service Ratio)* dengan presentase 40% dari total penghasilan pemohon. Kemudian untuk melihat nasabah tersebut bonafit, Bank Syariah Mandiri melakukan *BI checking*.

Praktik akad *murabahah* di Bank Syariah Mandiri menggunakan *hybrid contract*. Maksud dari *hybrid contract* adalah kontrak kerjasama menggunakan dua akad sekaligus. Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *murabahah wal wakalah* dalam melayani pembiayaan konsumtif. Praktiknya, bank memberikan pembiayaan sejumlah dana kepada nasabah dengan akad *murabahah*, dengan ketentuan barang yang akan dibeli. Kemudian bank mewakilkan kepada nasabah dalam hal pembelian barang tersebut.

Terkahir Bank Syariah Mandiri melakukan monitoring dalam hal pembayaran angsuran. Angsuran nasabah dilakukan setiap bulannya melalui pemotongan langsung dari rekeningnya. Jika ada keterlambatan, maka nasabah akan dikenakan denda. Nominal denda tidak ditentukan dari pembiayaan pokok, namun sudah ditetapkan oleh pihak bank.

Bahwa metode perhitungan penentuan harga jual pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri menggunakan dua metode, yaitu: (1) Metode annuitas. Porsi angsuran pokok lebih kecil diawal bersifat naik dan angsuran margin lebih besar diawal bersifat menurun. (2) Metode proporsional. Porsi angsuran pokok dan angsuran margin bersifat tetap sampai akhir.

Bank Syariah mandiri lebih memilih menggunakan metode annuitas, karena ada beberapa sebab yang diambil atas kebijakan tersebut. Bank akan mendapatkan profit yang lebih tinggi, jika menggunakan metode annuitas. Namun, ada tujuan selain itu, tujuan tersebut adalah bank harus membagi hasikan kembali kepada *investor* dengan porsi bagi hasil yang tinggi juga.

Bahwa perhitungan penetapan harga jual di Bank Syariah Mandiri sudah menggunakan sistem yang baku, namun peneliti mencoba untuk menganalisis lebih dalam terkait perhitungan tersebut menggunakan rumus. Berikut adalah contoh dari perhitungan penentuan harga jual menggunakan metode annuitas.

Rumus annuitas yang digunakan untuk mencari total angsuran per-bulan nasabah.

$$\text{Total Angsuran per - Bulan} = P \times \left(\frac{\frac{i}{12}}{1 - \left(1 + \frac{i}{12}\right)^{-t}} \right)$$

Ket:

P : Plafond

i : Presentase

t : Jangka Waktu

Rumus annuitas untuk mencari angsuran pokok per-bulan nasabah.

Angsuran Pokok per - Bulan = Total APBP - Margin Keuntungan Ke -

Ket:

APPB : Angsuran Pokok per-Bulan

Rumus annuitas untuk mencari angsuran margin keuntungan per-bulan nasabah.

$$\text{Angsuran Margin per - Bulan} = (P - \text{AP ke}) \times \left(\frac{i}{12}\right)$$

Ket:

P : Plafond

AP : Angsuran Pokok

i : Presentase

Berikut adalah contoh perhitungan penentuan harga jual menggunakan metode annuitas.

Pada tanggal 1 Mei 2013, bapak Umar mengajukan pembiayaan konsumtif berupa renovasi rumah ke Bank Syariah Mandiri. Plafond yang diajukan oleh bapak Umar sebesar Rp 10.000.000 dengan jangka waktu 12 bulan. *Rate nisbah* keuntungan yang ditetapkan BSM dengan plafond dan jangka waktu yang diajukan sebesar 12,25% (ER Flat p.a 6,90%). Berapa jumlah angsuran per-bulan nasabah? Berapa margin keuntungan yang didapatkan oleh BSM? Berapa jumlah harga jual?

Berikut adalah jawaban dari studi kasus di atas:

Total angsuran per-bulan nasabah

$$10.000.000 \times \left(\frac{\frac{12.25\%}{12}}{1 - \left(1 + \frac{12.25\%}{12}\right)^{-12}} \right) = 889.657,83$$

Angsuran margin keuntungan per-bulan (Bulan ke-1)

$$\left(10.000.000 \times \left(\frac{12.25\%}{12} \right) \right) = 102.083,33$$

Angsuran pokok per-bulan (Bulan ke-1)

$$889.657,83 - 102.083,33 = 787.574,50$$

Berdasarkan perhitungan di atas menunjukkan bahwa total angsuran nasabah per-bulan sebesar Rp 889.657,83. Margin keuntungan nasabah pada bulan ke-1 sebesar Rp 102.083,33, nominal tersebut akan terus menurun sampai jatuh tempo angsuran. Sedangkan angsuran pokok pada bulan ke-1 sebesar Rp 787.574,50, nominal tersebut akan terus meningkat sampai jatuh tempo. Margin keuntungan yang akan didapatkan oleh Bank Syariah Mandiri pada pembiayaan ini sebesar Rp 675.894,00. Maka, harga jual yang ditetapkan oleh pihak bank sebesar Rp 10.675.894,00.

Berikut adalah tabel angsuran dari perhitungan penentuan harga jual menggunakan metode annuitas.

Tabel 1. TabelAngsuran Perhitungan Annuitas

No	Angsuran Pokok per-Bulan	Angsuran Margin per-Bulan	Total Angsuran
1	787.574,50	102.083,33	889.657,83
2	795.614,32	94.043,51	889.657,83
3	803.736,22	85.921,61	889.657,83
4	811.941,03	77.716,81	889.657,83
5	820.229,59	69.428,24	889.657,83
6	828.602,77	61.055,07	889.657,83
7	837.061,42	52.596,41	889.657,83
8	845.606,42	44.051,41	889.657,83
9	854.238,66	35.419,18	889.657,83
10	862.959,01	26.698,82	889.657,83
11	871.768,38	17.889,45	889.657,83
12	880.667,68	8.990,15	889.657,83
	10.000.000,00	675.894,00	10.675.894,00

Pembiayaan *murabahah* yang digunakan oleh Bank Syariah Mandiri pembayarannya dilakukan secara cicilan. Menurut Karim, bahwa bank boleh memberikan harga yang berbeda jika dilakukan secara cicilan. Penerapan pembiayaan konsumtif di Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *murabahah wal wakalah*. Biasanya produk yang dipakai oleh perbankan syariah sudah didesain dengan *hybrid contract*. Bahwa bank tidak lagi menggunakan hanya satu akad dalam setiap produknya. Menurut Karim dan Antonio, bahwa beberapa ulama membolehkan praktik tersebut, namun penggabungan akad tersebut tidak dalam satu klausul seperti *tijarah* dengan *tijarah*. Pembelian barang biasanya juga dilakukan dengan dua cara, yaitu pembelian ditanggung oleh bank atau diwakilkan kepada nasabah kemudian bukti nota dapat dilaporkan kepada pihak bank.

Metode perhitungan penentuan harga jual di Bank Syariah Mandiri menggunakan metode annuitas. Alasan bank menggunakan metode ini, karena bank ingin mendapatkan profit yang lebih tinggi dan dapat bersaing dengan bank lainnya. Selain itu, bank juga harus membagi hasil kembali kepada investor atau nasabah yang telah menginvestasikan dananya kepada bank. Menurut Karim, salah satu metode perhitungan penentuan harga jual menggunakan metode annuitas. Bahwa perhitungan yang telah dipaparkan oleh Karim tidak jauh berbeda dengan yang dipraktikkan oleh Bank Syariah Mandiri. Dengan pembiayaan ini, bahwa bank akan mendapatkan manfaat yang lebih besar.

Penutup

Kesimpulan

Praktik pembiayaan konsumtif di Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *murabahah wal wakalah*. Bahwa pembelian barang dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pembelian barang ditanggung oleh bank atau pembelian barang diwakilkan kepada nasabah kemudian nasabah memberikan bukti transaksi kepada pihak bank sebagai bukti.

Metode perhitungan penentuan harga jual yang digunakan oleh Bank Syariah Mandiri menggunakan metode annuitas. Metode ini memiliki ciri, bahwa angsuran pokok akan semakin besar dan angsuran margin akan semakin menurun. Metode ini memiliki manfaat bagi bank, yaitu memberikan profit yang lebih besar kepada bank dan bank dapat bersaing dengan bank lainnya.

Saran

Konsep akad *murabahah wal wakalah* pada pembiayaan konsumtif agar lebih disesuaikan lagi dengan fatwa DSN-MUI No.9 dan N0.6 tentang ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah dan penentuan margin keuntungan dan penetapan harga jual.

Metode penentuan harga jual menggunakan metode annuitas sebetulnya lebih menganut teori *time value of money*, yang mana teori ini adalah konsep teori konvensional. Maka, dengan persaingan antar bank, Bank Syariah Mandiri lebih menggunakan metode proporsional, yang mana teori ini lebih menganut pada konsep *economic value of time*.

Untuk penelitian selanjutnya agar lebih memperdalam analisis mengenai kesesuaian metode annuitas dengan teori *economic value of time*.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Quran

Antonio, S. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.

Arifin, Z. 2006. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alfabeta.

Ascarya. 2007. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Aji, D.M. *Pengembangan Ekonomi Islam di Indonesia*. Materi Seminar Metode Pengembangan Ekonomi Syariah di Indonesia yang diadakan oleh FE UIN MALIKI Malang, 14 November 2013.

Karim, A. 2010. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Muhammad. 2005. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.

Moleong, L.J. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. Cet. Ke-32.

Statistik Perbankan Syariah per-November 2014. www.ojk.go.id.