

MEKANISME PENENTUAN HARGA JUAL DAN PROFIT MARGIN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH (BPRS) LAMPUNG TIMUR

Moh. Abdur Rohman Wahid^a, Ita Nurul Fadilah^b

^a Dosen STAI Darussalam Lampung, Abdurrohmanwahid246@gmail.com

^b Mahasiswa Program Studi Ekonomi syariah, STAI darussalam Lampng, Itanurulfadilah6@gmail.com

ABSTRACT

This study aims to determine the mechanism for determining the selling price and profit margin in financing murabahah at the Sharia People Financing Bank (BPRS) East Lampung, knowing the method used in determining the selling price and profit margin in financing murabahah at the Sharia People's Financing Bank (BPRS) East Lampung, and knowing the factors that affect the selling price and profit margin in financing murabahah at the Sharia Rural Bank (BPRS) East Lampung. the method of calculating the margin profit in financing murabahah which is applied by the Sharia Rural Bank (BPRS) East Lampung is to use the method flat. The factors that influence the determination of the selling price and determining the profit margin in financing murabahah in the Sharia Rural Bank (BPRS) East Lampung are the period of time, the amount of the financing ceiling and the company's reputation.

Keywords: Financing Murabahah, Profit Margin And Flat

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme penentuan harga jual dan *profit margin* dalam pembiayaan *murabahah* pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur, mengetahui metode yang digunakan dalam menentukan harga jual dan *profit margin* pembiayaan *murabahah* pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur dan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual dan *profit margin* pada pembiayaan *murabahah* pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur. metode perhitungan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur adalah dengan menggunakan metode *flat*. Faktor yang mempengaruhi penentuan harga jual dan menentukan *profit margin* dalam pembiayaan *murabahah* yang ada di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur adalah jangka waktu, jumlah plafond pembiayaan dan reputasi perusahaan.

Kata kunci: Pembiayaan *murabahah*, Profit Margin dan *flat*

PENDAHULIAN

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur merupakan salah satu badan usaha milik pemerintah daerah yang memberikan kontribusi PAD dan

diharapkan mampu berperan serta dalam pembangunan ekonomi rakyat di Kabupaten Lampung Timur melalui penyaluran pembiayaan khususnya kepada UMKM.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur mempunyai produk penghimpunan dana dan penyaluran dana. Produk penghimpunan dana diantaranya tabungan dan deposito. Sedangkan produk penyaluran dana diantaranya pembiayaan mudarabah, musyarakah, Murabahah, dan multijasa. Pembiayaan yang diterapkan pada lembaga keuangan syariah salah satunya dengan menggunakan pembiayaan Murabahah, dimana nasabah memberikan keuntungan berupa margin yang telah disepakati.

Dalam pelaksanaan pembayaran angsuran sangat variatif, ada yang tepat waktu, ada juga yang lebih awal dari waktu yang ditentukan bahkan ada yang tidak tepat waktu. Walaupun dalam akad pembiayaan Murabahah sudah disepakati batas waktu pembayaran pembiayaannya, akan tetapi terdapat nasabah yang membayar angsurannya tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati sehingga bisa dikatakan bahwa nasabah tersebut bermasalah.

Sehubungan dengan adanya nasabah yang bermasalah tersebut maka akan mempengaruhi pada waktu dan biaya yang dikeluarkan oleh pihak lembaga keuangan syariah. (muhammad, 2012)

Penentuan harga jual merupakan salah satu aspek penting dalam kegiatan pembiayaan. Harga jual menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat harga jual sangat menentukan laku tidaknya produk dan jasa yang ada dalam lembaga keuangan syariah. Salah dalam menentukan harga jual akan berakibat fatal terhadap produk yang akan ditawarkan nantinya. Bagi lembaga keuangan terutama bank yang berdasarkan prinsip konvensional, harga adalah bunga, biaya administrasi dan komisi, biaya kirim, biaya tagih, biaya sewa, biaya iuran, dan biaya-biaya lainnya. Sedangkan harga bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah adalah bagi hasil.

Bagi bank yang berdasarkan prinsip konvensional pengertian harga berdasarkan bunga terdapat tiga macam yaitu harga beli, harga jual dan biaya yang dibebankan nasabahnya. Harga beli adalah bunga yang

diberikan kepada para nasabah yang memiliki simpanan seperti, jasa giro, bunga tabungan dan bunga deposito. Sedangkan harga jual merupakan bunga yang dibebankan kepada penerima kredit. Kemudian biaya ditentukan kepada berbagai jenis jasa yang ditawarkan. (Kasmir, 2004)

Penentuan harga jual dan profit margin atau pembiayaan sebagai bagian fungsi manajemen dalam usaha mikro untuk penjagaan dan pengamanan dalam pengelolaan kekayaan keuangan syariah yang lebih baik dan efisien, guna menghindarkan terjadinya penyimpangan-penyimpangan dengan cara mengetahui faktor-faktor apa yang mempengaruhi dalam menentukan harga jual dan profit margin yang telah ditetapkan serta mengusahakan penyusunan administrasi pembiayaan yang benar.

Terkait dengan fenomena diatas, maka penelitian tentang penentuan harga jual dan profit margin dalam pembiayaan Murabahah menjelaskan bahwa bagaimana mekanisme penentuan harga jual dan profit margin serta faktor apa yang mempengaruhi

dalam penentuan harga jual dan profit margin pada pembiayaan Murabahah.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Metode penelitian adalah cara-cara yang digunakan oleh peneliti dalam mendekati obyek yang diteliti. Cara-cara tersebut merupakan pedoman bagi seseorang peneliti dalam melaksanakan penelitian sehingga data dapat dikumpulkan secara *efektif* dan *efisien* guna dianalisis sesuai dengan tujuan yang ingin dicapai. Suatu rancangan penelitian atau pendekatan penelitian dipengaruhi oleh banyaknya jenis variabel. Selain itu dipengaruhi oleh tujuan penelitian, waktu dan dana yang tersedia, subyek penelitian dan minat atau selera peneliti (Suharsimi Arikunto).

Dari pendekatan yang digunakan, maka penelitian ini dapat dikatakan sebagai jenis penelitian lapangan (*field research*). Sedangkan bila dipandang dari segi sifat rancangan penelitian skripsi ini dapat dimasukkan ke dalam jenis penelitian diskriptif, yaitu penelitian yang dirancang

untuk mempermudah mendapatkan informasi mengenai gambaran tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur, karakteristik subyek penelitian dalam waktu tertentu tanpa pemberian perlakuan dan atau pengendalian pada subyek penelitian (Deddy Mulyana, 2011)

Sumber Data

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data diperoleh. Untuk penelitian ini sumber data yang peneliti gunakan antara lain:

- a. Data *Primer* yaitu data yang diperoleh langsung dari Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur, diamati dan dicatat untuk pertama kalinya. Kata-kata atau tindakan orang-orang yang diamati atau diwawancarai merupakan sumber data primer (Ahamd Tanzeh 2009).
- b. Data *sekunder* adalah data yang pengumpulannya bukan diusahakan sendiri oleh peneliti. Yaitu berupa data kepustakaan yang berkaitan dengan perbankan, Undang-undang dan buku-

buku yang mendukung penelitian ini (Ahamd Tanzeh, 2009).

Prosedur Pengumpulan Data

Berkaitan dengan analisis dan permasalahan di lapangan yang diteliti, teknik pengumpulan data yang utama menyandarkan pada wawancara dan pengamatan. Penggunaan kedua teknik pengumpulan data tersebut mempertimbangkan bahwa fenomena yang konkrit berbeda dengan fenomena abstrak. Fenomena yang konkrit hanya dapat dipahami sebagaimana adanya, suatu ciptaan yang dihasilkan dalam kondisi-kondisi tertentu. Dengan menggunakan kedua teknik pengumpulan data tersebut, peneliti dapat mengeksplorasi *interpretasi-interpretasi* yang berbeda maupun yang berinteraksi, serta pandangan-pandangan yang beragam dan berlawanan atas suatu fakta tertentu (Burhan Bungin, 2012).

Selain menggunakan kedua metode tersebut, dalam penelitian ini juga menggunakan dokumentasi yang berbentuk surat-surat, gambar, atau catatan-catatan lain

yang berhubungan dengan fokus penelitian ini.

1. Wawancara
2. Pengamatan (observasi)
3. Dokumentasi

Teknik Analisis Data

Sebelum data dianalisis maka perlu dilakukan proses pengolahan data terlebih dahulu. Dalam rangka mempermudah dalam memahami data yang diperoleh dan agar data terstruktur secara baik dan sistematis, maka pengolahan data dengan beberapa tahapan menjadi sangat penting dan signifikan.

Adapun tahapan-tahapan pengolahan data adalah:

1. *Editing*
2. *Classifaying*
3. *Verifying*
4. *Analysing*
5. *Concluding*

Pengecekan Keabsahan Temuan

Penelitian berangkat dari data. Data adalah segala-galanya dalam penelitian. Oleh karena itu, data harus benar-benar valid. Ukuran validitas suatu penelitian terdapat

pada alat untuk menjangkau data, apakah tepat, benar, sesuai dan mengukur apa yang seharusnya diukur. Alat untuk menjangkau data penelitian kualitatif terletak pada penelitiannya yang dibantu dengan metode wawancara, observasi, dan metode dokumentasi. Dengan demikian, yang diuji ketepatannya adalah kapasitas peneliti dalam merancang fokus, menetapkan dan memilih informan, melaksanakan metode pengumpulan data, menganalisis dan menginterpretasi dan melaporkan hasil penelitian yang kesemuanya itu perlu menunjuk konsistensinya satu sama lain.

Ada beberapa cara meningkatkan *kredibilitas* data kepercayaan terhadap data hasil penelitian kualitatif antara lain perpanjangan pengamatan, triangulasi, dan diskusi dengan teman sejawat. Penjelasan dari ketiganya, sebagai berikut :

1. Perpanjangan Pengamatan

Sulit mempercayai hasil penelitian kualitatif apabila peneliti hanya sekali saja ke lapangan. Walaupun dengan dalih bahwa dalam waktu seharian itu dipadatkan waktu dan

kumpulkan data sebanyak-banyaknya. Peneliti harus memperpanjang pengamatan karena hanya datang sekali sulit memperoleh *link* dan *chemistry/engagement* dengan informan. Perpanjangan pengamatan memungkinkan terjadinya hubungan antara peneliti dengan narasumber menjadi akrab, semakin terbuka, saling mempercayai sehingga tidak ada informasi yang disembunyikan lagi dan peneliti dapat memperoleh data secara lengkap.

Dalam pengumpulan data kualitatif, perpanjangan waktu dalam penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan situasi dan kondisi di lapangan serta data yang telah terkumpul. Dengan perpanjangan waktu tersebut peneliti dapat meningkatkan derajat kepercayaan atas data yang dikumpulkan, mempertajam fokus peneliti, dan memperoleh data yang lengkap.

2. Trianggulasi

Trianggulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain. Diluar dari itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding dari data itu. Sebagaimana yang telah dikutip Lexy J. Moleong, membedakan empat macam triangulasi sebagai teknik pemeriksaan yang memanfaatkan penggunaan sumber, metode, penyidik dan teori (Lexy J. Moleong, 2012)

a. Trianggulasi dengan sumber, berarti membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi melalui waktu dan alat yang berbeda dalam penelitian kualitatif. Hal itu dapat dicapai dengan jalan.

- 1) Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara.
- 2) Membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi.

- 3) Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang dengan situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu.
 - 4) Membandingkan keadaan dan prespektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa dan orang berpendidikan menengah atau tinggi.
 - 5) Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.
- b. Triangulasi dengan metode yaitu pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan data dan pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama.
- c. Triangulasi dengan penyidik yaitu dengan jalan memanfaatkan peneliti atau pengamat lainnya untuk keperluan pengecekan kembali derajat kepercayaan data. Pemanfaatan pengamat lainnya membantu mengurangi kemelencengan dalam pengumpulan data.
- d. Triangulasi dengan teori, dalam hal ini, jika analisis data telah menguraikan pola, hubungan, dan menyertakan penjelasan yang muncul dari analisis, maka penting sekali untuk mencari tema atau penjelasan pembanding atau penyaing. Hal itu dapat dilakukan dengan menyertakan usaha pencarian cara lainnya untuk mengorganisasikan data yang barangkali mengarahkan pada upaya penemuan penelitian lainnya.
- Dalam penelitian ini, peneliti membandingkan data hasil wawancara mendalam dengan data hasil observasi partisipan, serta dari dokumen yang berkaitan. Selain itu, peneliti menerapkan triangulasi dengan mengadakan pengecekan derajat kepercayaan beberapa subyek penelitian

selaku sumber data dengan metode yang sama.

3. Diskusi dengan Teman Sejawat

Jika penelitian itu dilakukan oleh tim, peneliti dapat mendiskusikan hasil temuan sementara dengan teman sejawat peneliti. Atau bisa dilakukan dalam suatu moment pertemuan sumber data lalu dilakukan diskusi untuk mendapatkan data yang benar-benar teruji.¹

Berhubung dengan penelitian ini, peneliti melakukan sendiri, maka peneliti berdiskusi dengan teman sejawat yang memiliki pengetahuan dalam bidang *Murabahah*, metode penelitian, dan yang bisa diajak bersama-sama membahas data yang peneliti temukan. Dalam diskusi ini juga dapat dipandang sebagai usaha untuk mengenal persamaan dan perbedaan teman terhadap data yang diperoleh.

HASIL PENELITIAN

Mekanisme Penentuan Harga Jual dan Profit Margin pembiayaan *Murabahah* pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur

Produk pembiayaan menggunakan akad *Murabahah* biasanya digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan dan lain sebagainya. Namun tidak semua nasabah mengetahui hal tersebut melainkan dari pihak bank sendiri yang memilihkan akad yang sesuai untuk pembiayaan tersebut. Setiap bank mempunyai aturan tersendiri mengenai hal tersebut, seperti halnya dalam prosedur pengajuan pembiayaan.

Meski pada hakekatnya, seperti yang kita ketahui bersama menurut hasil penelitian Zaim Saidi, bahwa Bank syariah di Indonesia belum sepenuhnya mengikuti standar konsep syariah. (Zaim Saidi, 2013). Ketidaksesuaian konsep syariah ini terjadi pada praktek produk penyaluran pembiayaan (baik itu pembiayaan mudharabah, musyarakah, murabahah dan multijasa) yang notabene para praktisi masih menggunakan pola pikir dan konsep dari bank konvensional. Sebagai contoh dari hasil penelitian di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur yang

¹Ibid.Hlm. 172.

pada prakteknya pembiayaan *Murabahah* belum sesuai dengan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/200, tentang *Murabahah* bahwa: **“Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”**. Pada prakteknya, bank hanya berperan dalam pembiayaan, dan bukan membeli barang, untuk kemudian dijual kembali. Karena secara regulasi dan faktanya, bank tidak dibenarkan untuk melakukan praktek perniagaan praktis. Dengan ketentuan ini, bank tidak mungkin bisa membeli yang diperlukan nasabah **atas nama bank sendiri**.

Tantangan berat perbankan syariah adalah menjadi sesuai syariah sekaligus tetap dapat menjalankan fungsi perbankan. Bank syariah dihadapkan pada masalah menggabungkan dua konsep yang kontradiktif. Di satu sisi harus menggantikan fungsi perbankan, dan di sisi lain tidak boleh melanggar syariah. Akan tetapi menurut pandangan dan pengamatan penulis Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur sudah 75% menjalankan fungsi-fungsi sebagai lembaga keuangan yang memenuhi konsep-konsep syariah. Meskipun belum 100% memenuhi konsep syariah, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur berusaha untuk benar-benar dapat melaksanakan prinsip-

prinsip syariah dalam melaksanakan kegiatannya. Prinsip-prinsip tersebut diantaranya adalah untuk dapat bebas dari tiga hal, yaitu maisir (perjudian), gharar (penipuan), dan riba (bunga). Ketiga prinsip ini adalah ciri khas bank syariah yang tidak dimiliki oleh bank konvensional.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Beni Diktus Irvan selaku Admin Pembiayaan pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur. Metode perhitungan *Margin* keuntungan pembiayaan *Murabahah* di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur menggunakan metode *flat*, yaitu 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 (wawancara Pegawai Bank).

Untuk menetapkan harga jual yang dikeluarkan bank, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur menggunakan teknik *mark up pricing*, yaitu dengan menambahkan biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

Adapun rumus yang digunakan oleh Bank Pembiayaan rakyat Syariah (BPRS) Lampung

Timur dalam menentukan pokok pembiayaan, *margin* keuntungan dan total angsuran yaitu sebagai berikut:

Pokok pembiayaan = Plafond : Jangka waktu

Margin keuntungan = Plafond x Prosentase *margin*

Total angsuran = Pokok pembiayaan + *margin*

Dari proses perhitungan *margin* keuntungan di atas, contoh proses perhitungan *margin* keuntungan pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur adalah sebagai berikut:

Pak cahyo mempunyai pembiayaan *Murabahah* angsuran motor di Bank Pembiayaan Rakyat syariah (BPRS) Lampung Timur sebesar Rp. 25.000.000,- dengan jangka waktu 24 bulan dan jumlah prosentase *margin* 18 % per tahun.

Dari contoh tersebut dapat diketahui:

Plafond = Rp. 25.000.000,-

Jangka waktu = 24 bulan

Margin = 18 % per tahun

Perhitungan :

Pokok pembiayaan = plafond : Jangka waktu
= Rp. 25.000.000,- : 24 bulan

= Rp. 1.041.667,- per bulan

Margin keuntungan = plafond x prosentase *margin*

= Rp. 25.000.000,- x 18%

= Rp. 375.000,- per bulan

Total angsuran = Pokok pembiayaan + *margin* keuntungan

= Rp. 1.041.667,- + Rp. 375.000,-

= Rp. 1.416.667,- per bulan

KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan serta hasil yang diperoleh, dapat ditarik kesimpulan bahwa metode perhitungan *margin* keuntungan pembiayaan *Murabahah* yang diterapkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur adalah dengan menggunakan metode flat.

Adapun perhitungan sederhana dalam menentukan pokok pembiayaan, *margin* keuntungan dan total angsuran yaitu Pokok pembiayaan = Plafond : Jangka waktu, *Margin* keuntungan = Plafond x Prosentase

marginal Total angsuran = Pokok pembiayaan + margin.

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Lampung Timur belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/200, tentang Murabahah bahwa: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”. Pada prakteknya, bank hanya berperan dalam pembiayaan dan bukan membeli barang untuk kemudian dijual kembali kepada nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta : Rineka Cipta, 1998.
- Buchori, Ahmad, dkk. *Standarisasi Akad Perbankan Syariah*. Kajian Perbankan Syariah, Bank Indonesia, 2004.
- Bungin, Burhan. *Metode Penelitian Kualitatif, Aktualisasi Metodologis Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Fahmi, Irham dan Yovi Laviana Hadi. *Pengantar Manajemen Perkreditan*. Cet. Pertama. Bandung: Alfabeta 2010.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan *Murabahah*.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- J. Moleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung : PT Rosda Karya, 2006.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Ke Enam. PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Muhamad. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*. Cet Ketiga. Yogyakarta: UII Prees, 2004.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. UPP AMP YKPN, 2005.
- Nazir, Moh. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003.
- Tanzeh, Ahamd. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Teras, 2009.
- Taqiyudin, Imam. *Kifayatu al-Akhyar*. Semarang: Toha Putra, t.t.
- Wiroso. *Jual Beli Mura>bah}ah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Muamalah Perbankan Syariah*. Bank Muamalat Indonesia.
- Rivai, Veithzal dan Andrian Permata Veithzal. *Islamic Financial Management*. cet pertama. Jakarta: Raja Grafindo persada, 2008.

Tanzeh, Ahamd. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Teras, 2009.

Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.