



# Analisis Penentuan Margin Pembiayaan *Murabahah* pada BMT Al-Izzah Kota Metro

Ditta Nurhidayanti

Universitas Islam Lampung Metro

Email: [dittanurhidayantiagussalim21@gmail.com](mailto:dittanurhidayantiagussalim21@gmail.com)

---

## Article Info

### Article history:

Received September 10, 2024

Revised September 15, 2024

Accepted September 25, 2024

---

### Keywords:

Margin, *Murabahah*, Financing

---

## ABSTRACT

*The presence of BMT as a sharia financial institution seems to provide an answer to the economy currently being faced by the Indonesian people, as well as to provide a solution that is very appropriate for Muslims. Especially in the midst of anxious economic conditions caused by the current economic crisis and monetary policy, as well as the longing of some Muslim communities for a clean and interest-free Islamic economic system. However, there is a public misunderstanding regarding the amount of murabahah margins taken by Islamic financial institutions, resulting in the perception that if Islamic banks take profits, they should be smaller than financial institutions in general. This study used a qualitative descriptive method with a case study approach where the object of research was BMT Al-Izzah Metro City. Based on the results of the research that the researchers have described above, the determination of the existing margin BMT Al-Izzah Metro City uses a fixed rate with the flat rate payment method where the determination of principal installment payments with a margin from the first month to the end payment is the same.*

*This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.*



---

## Article Info

### Article history:

Received September 10, 2024

Revised September 15, 2024

Accepted September 25, 2024

---

### Keywords:

Margin, Pembiayaan, *Murabahah*

---

## ABSTRAK

Kehadiran BMT selaku lembaga keuangan syariah seakan-akan memberikan jawaban atas perekonomian yang sedang dihadapi oleh masyarakat Indonesia, sekaligus memberikan jalan keluar yang sangat tepat bagi umat Islam. Terlebih di tengah kegundahan kondisi ekonomi yang disebabkan oleh krisis ekonomi dan kebijakan moneter yang ada saat ini, dan serta adanya kerinduan sebagian masyarakat muslim akan sistem perekonomian syariah yang bersih dan bebas bunga. Namun terdapat kesalah fahaman masyarakat mengenai besarnya margin *murabahah* yang diambil oleh lembaga keuangan syariah, sehingga muncul persepsi bahwa jika bank syariah mengambil keuntungan, harusnya lebih kecil dari lembaga keuangan pada umumnya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus dimana obyek penelitiannya adalah BMT Al-Izzah Kota Metro. Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti paparkan diatas bahwasannya penetapan margin yang ada ada BMT Al-Izzah Kota Metro menggunakan *fixed rate* dengan metode pembayaran *flat rate* dimana penetapan pembayaran angsuran pokok dengan margin dari pembayaran bulan pertama hingga akhir besarnya sama.



---

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license.



---

**Corresponding Author:**

Nama penulis: Ditta Nurhidayanti

Universitas Islam Lampung Metro

Email: [dittanurhidayantiagussalim21@gmail.com](mailto:dittanurhidayantiagussalim21@gmail.com)

---

## Pendahuluan

Perkembangan perekonomian di Indonesia saat ini tidak terlepas dari kegiatan perekonomian lembaga keuangan. Pada dasarnya lembaga keuangan merupakan sebuah unit usaha yang memiliki kekayaan dalam bentuk asset keuangan, yang mana kekayaan tersebut dapat dimanfaatkan untuk menjalankan sebuah usaha yang berperan sebagai penyedia dana guna membiayai usaha produktif dan konsumtif maupun jasa keuangan yang bukan pembiayaan<sup>1</sup> (Kasmir, 2014).

Lembaga keuangan yang terdapat di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan nonbank. Lembaga keuangan non-bank yaitu lembaga yang kegiatannya di bidang keuangan yang secara langsung maupun tidak langsung dapat menghimpun dana dari Masyarakat (Chodijah and Anwae, 2018). Ekonomi syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan pesat sehingga membuat eksistensi lembaga keuangan syariah mengempakkan sayapnya. Salah satu lembaga keuangan syariah yang diminati oleh masyarakat Indonesia adalah BMT. BMT merupakan lembaga keuangan non bank yang ada di Indonesia. Kehadiran BMT selaku lembaga keuangan syariah seakan-akan memberikan jawaban atas perekonomian yang sedang dihadapi oleh masyarakat Indonesia, sekaligus memberikan jalan keluar yang sangat tepat bagi umat Islam. Terlebih di tengah kegundahan kondisi ekonomi yang disebabkan oleh krisis ekonomi dan kebijakan moneter yang ada saat ini, dan serta adanya kerinduan sebagian masyarakat muslim akan sistem perekonomian syariah yang bersih dan bebas bunga (Khoirunnisaa, 2018).

Salah satu faktor yang memicu terjadinya krisis ekonomi dan moneter adalah sistem keuangan. Yang menjadi permasalahan utamanya adalah inflasi yang dipicu oleh fluktuasi tingkat bunga sehingga menimbulkan adanya *negative spread* dan konsekuensinya bank harus menanggung rugi dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dananya. *Negative spread* terjadi apabila suku bunga simpanan lebih besar dari suku bunga kredit. Krisis ini telah membawa dampak yang sangat buruk bagi lembaga keuangan Indonesia baik lembaga keuangan bank maupun non bank, karena beberapa lembaga keuangan tidak dapat bertahan dan akhirnya dilikuidasi. Hal ini menyebabkan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan menjadi turun (Kasmir, 2014).

Hal menarik dari sebuah krisis yang dihadapi oleh lembaga keuangan adalah dalam mempertahankan diri dan eksistensinya. Lembaga keuangan syariah seolah-olah tidak mengalami apapun ketika terjadi krisis ekonomi dan moneter, hal tersebut menjadi sorotan utama dalam dunia keuangan sebab lembaga keuangan syariah tidak mengalami *negative spread* seperti lembaga keuangan konvensional lainnya. Faktor yang menjadi penyebab



lembaga keuangan syariah lebih tegas dibandingkan lembaga keuangan konvensional yaitu didalam lembaga keuangan syariah tidak dikenal istilah bunga dalam memberikan jasa kepada penyimpan maupun peminjam. Mengutamakan cara dan berproses yang benar dalam meraih keuntungan merupakan aspek penting dalam kebijakan pengambilan keuntungan yang selaras dengan prinsip syariah. Untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (riba), maka lembaga keuangan syariah menempuh salah satu cara yaitu dengan memberikan pembiayaan berdasarkan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah*.

Berdasarkan pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK) 102, *murabahah* merupakan akad jual beli dengan menyatakan biaya perolehan barang ditambah keuntungan yang disepakati penjual dan pembeli. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank dengan anggota dimana bank yang membiayai kebutuhan investasi anggota membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan anggota, kemudian menjualnya kepada anggota tersebut dengan menyebutkan harga perolehan ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati bersama. Margin ini biasanya dinyatakan sebagai persentase yang harus diterapkan pada semua biaya yang dikeluarkan oleh bank di dalam memenuhi *murabahah*.

Dalam lembaga keuangan akad *murabahah* biasanya digunakan pada produk pembiayaan konsumtif, investasi maupun produktif. Biasanya dana yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah* ini menggunakan dana dari simpanan berjangka seperti tabungan haji atau dana deposito. Dengan demikian akad *murabahah* merupakan produk penyaluran dana yang digemari oleh para nasabah atau anggota lembaga keuangan seperti halnya BMT Al-Izzah, karena *murabahah* merupakan investasi jangka pendek yang karakternya *profitable*, mudah diterapkan, serta *risk-factor* yang ringan untuk diperhitungkan. Bukan hanya BMT Al-Izzah ini saja, masyarakat pun masih lebih akrab dengan *murabahah* dibandingkan dengan produk lainnya. Sesungguhnya akad pembiayaan *murabahah* sangatlah membahagiakan bagi masyarakat penggunaannya.

Pembiayaan *murabahah* pada BMT Al-Izzah memiliki dua kategori yakni pembiayaan *murabahah* produktif dan konsumtif, dimana pembiayaan *murabahah* yang produktif biasanya digunakan untuk keperluan usaha yang nantinya dapat menghasilkan keuntungan atau *margin*, sedangkan *murabahah konsumtif* biasanya digunakan untuk biaya anak sekolah atau untuk kebutuhan konsumsi nasabah. Namun, telah terjadi ketidak tepatan kacamata yang terjadi dimasyarakat sehingga membuat pandangan masyarakat terhadap pembiayaan *murabahah* menjadi cenderung negative seperti penetapan margin yang dilakukan oleh pihak BMT.

Berawal dari hal tersebut, kesalah pahaman juga berlanjut mengenai besarnya margin *murabahah* yang diambil oleh lembaga keuangan syariah, sehingga muncul persepsi bahwa jika bank syariah mengambil keuntungan, harusnya lebih kecil dari lembaga keuangan pada umumnya (Achmad, 2018). Dalam prakteknya, banyak yang masih mengatakan bahwa margin yang dibebankan lembaga keuangan syariah kepada anggota relatif mahal atau bisa dikatakan masih tinggi. Bahkan dalam penentuan margin *murabahah* pun sering dikatakan mirip dengan penentuan suku bunga kredit yang ada pada lembaga keuangan konvensional.



Hal-hal tersebut yang telah dipaparkan membuat pandangan masyarakat menjadi tidak sangat menguntungkan bagi pihak BMT. Dengan hal yang demikian masyarakat berpandangan bahwasannya akad *murabahah* merupakan sebuah siasat yang dibuat-buat untuk meraup keuntungan yang lebih besar. Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan penelitian yang lebih mendalam untuk menganalisis penentuan margin pembiayaan *murabahah* pada BMT Al-Izzah Kota Metro.

### Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus dimana obyek penelitiannya adalah BMT Al-Izzah Kota Metro. Ciri utama riset kualitatif prosedurnya bergantung pada data yang berbentuk teks dan gambar (Antonio, 2001). Penelitian deskriptif merupakan metode penyusunan dan pengelompokan data yang kemudian diinterpretasikan sehingga memberikan gambaran riil mengenai objek penelitian. Dalam melakukan penelitian kualitatif, peneliti semestinya memahami permasalahan dari dalam konteks masalah yang diteliti. Oleh karena itu, peneliti disini lebih intens melakukan wawancara dan observasi langsung ke objek penelitian dalam hal ini adalah BMT Al-Izzah Kota Metro.

### Hasil dan Pembahasan

#### a. Mekanisme penentuan harga jual akad *murabahah*

Dalam transaksi pembiayaan *murabahah*, harga memiliki peran penting untuk sebuah produk. Dalam ekonomi Islam para pelaku bisnis tidak boleh mengambil keuntungan di atas keuntungan yang normal artinya boleh mengambil untung tetapi tidak boleh berlebihan yang pada akhirnya dapat memberatkan salah satu pihak, karena dalam islam konsep penentuan harga yang harus adil. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan *margin* dan bagi hasil yakni: komposisi pendanaan, tingkat persaingan, resiko pembiayaan, jenis nasabah, kondisi perekonomian dan tingkat keuntungan yang diharapkan. Sedangkan menurut Bank Indonesia bahwasanya lembaga keuangan syariah harus dapat menghitung dan memisahkan *real costs* dan tingkat keuntungan yang diinginkan oleh bank sebagai dasar penetapan *margin* (Abdurahim, 2014).

Metode penetapan harga jual *murabahah* di BMT Al-Izzah menggunakan metode keuntungan yang *flat* yang mana perhitungan tersebut selalu sama setiap bulannya, pengurangan margin terhadap harga pokok. Penentuan harga jual *murabahah* yang terjadi di BMT Al-Izzah adanya negosiasi antara kedua belah pihak sehingga tidak ada pihak yang terdzolimi kedua belah pihak saling ridho.

BMT Al-Izzah dalam memberikan pilihan tenor kepada para anggotanya biasanya ada tenor harian, mingguan dan bulanan, semuanya tergantung dengan jumlah pengajuan pembiayaannya. Pembiayaan 1.000.000 biasanya para anggotanya mengambil tenor 100 hari (angsuran harian), kemudian untuk pengajuan 1.000.000 sampai dengan 3.000.000 tenornya 16 minggu (angsuran mingguan) dan untuk pengajuan lebih dari 3.000.000 tenornya bulanan (angsuran bulanan), Selain tenor pertimbangan yang lain yaitu penggunaan dana itu sendiri dan kondisi dari setian anggotanya. Dengan demikian pihak BMT memberikan kelonggaran



dalam mengangsur kepada pihak BMT. Adapun prinsip-prinsip penilaian untuk kelayakan mendapatkan pembiayaan *murabahah* di BMT menggunakan analisis 5C, yaitu: *character, capacity, capital, condition* dan *collateral*<sup>ii</sup>. Akan tetapi di BMT Al-Izzah hanya menerapkan tiga prinsip untuk menganalisa kelayakan pemberian pembiayaan *murabahah* kepada para nasabahnya, yaitu *character, coleteral* dan *capacity*.

b. Penetapan Harga Jual Pembiayaan *Murabahah*

Sebagaimana yang kita ketahui bahwasannya pada dasarnya *murabahah* adalah akad jual beli dengan kesepakatan keuntungan bagi penjual dsengan memperhatikan an memperhitungkan modal awal sipejual. Unsur utama dalam jual beli *murabahah* adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya *murabahah*.

BMT Al-Izzah dalam menetapkan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* disepakati oleh kedua belah pihak, keduanya saling bernegosiasi. Biasanya pihak BMT Al-Izzah melakukan survey terlebih dahulu kepada anggota yang akan mengajukan pembiayaan, setelah disurvey pihak BMT akan melakukan analisa terlebih dahulu. Berdasarkan hasil wawancara bersama dengan ibu Purwati, beliau mengajukan pembiayaan ke BMT 5.000.000. Ibu Purwati merupakan pedagang kelontongan yang sudah menjadi anggota BMT Al-Izzah tiga tahun yang lalu, beliau sudah 3 kali melakukan pembiayaan di BMT Al-Izzah, menurutnya BMT Al-Izzah masih terbilang standar sama dengan BMT yang lainnya. Kali ini Ibu Purwati mengajukan pembiayaan sebesar 5.000.000 diperuntukkan untuk membeli isi warung kelontongnya seperti minyak, supermi, makanan ringan, gula dll dengan tenor waktu 10 Bulan dengan margin keseluruhan 1.000.000. Adapun metode perhitungannya yakni, sebagai berikut:

Plafon	= Rp 5.000.000
Tenor	= 10 Bulan
Biaya Adm	= Rp 35.000
Biaya Cr	= Rp 50.000 (5.000.000 x 1%)
Margin yang diharapkan	= 2%
Perhitungan Angsuran pokok	= (jumlah plafon / tenor) = Rp 5.000.000 / 10 bulan = Rp 500.000 per bulan
Perhitungan Penetapan Margin	= (jumlah plafon x 2%) =Rp 5.000.000 x 2% = Rp 100.000 per bulan
Rp 100.000 x 10 = Rp 1.000.000 margin keseluruhan	

$$\begin{aligned} \text{Perhitungan Angsuran Perbulan} &= \frac{(\text{jumlah plafon} + \text{margin keseluruhan})}{\text{tenor}} \\ &= \frac{\text{Rp } 5.000.000 + \text{Rp } 1.000.000}{10 \text{ bulan}} \\ &= \text{Rp } 600.000 \text{ per bulan} \end{aligned}$$



Jika dilihat dari komponen-komponen perhitungan margin diatas, maka yang merupakan komponen *base lending rate* (BLR) adalah margin yang diharapkan sebesar 2%. Penentuan margin BMT dalam proses berbeda dengan konvensional. Berdasarkan pada teori wiroso Data atau komponen-komponen penentuan margin tersebut antara lain: (a). Ekspektasi bagi hasil (b). *Overhead Cost* (c). Keuntungan (d). Premi resiko. Dalam hal premi resiko menurut teori (Wirosa, 2015), jika premi resiko ini untuk menutup kegagalan anggota yang tidak membayar, maka anggota yang lancar harus dikembalikan (bukan sebagai pendapatan bank syariah). Hal ini berbeda dengan apa yang diterapkan di BMT Al-Izzah dimana premi resiko dibayar dimuka dan menjadi pendapatan BMT kemudian tujuan dari biaya premi resiko tersebut digunakan untuk menutup kegagalan anggota lain. Tabel 1 berikut adalah skema angsuran berdasarkan perhitungan diatas:

Tabel 1. Skema Angsuran Ibu Purwati selama 10 Bulan

No	Pokok (5.000.000)	Margin (1.000.000)	Sisa Pokok	Sisa Margin
1	500.000	100.000	4.500.000	900.000
2	500.000	100.000	4.000.000	800.000
3	500.000	100.000	3.500.000	700.000
4	500.000	100.000	3.000.000	600.000
5	500.000	100.000	2.500.000	500.000
6	500.000	100.000	2.000.000	400.000
7	500.000	100.000	1.500.000	300.000
8	500.000	100.000	1.000.000	200.000
9	500.000	100.000	500.000	100.000
10	500.000	100.000	Pelunasan	Pelunasan

Berdasarkan tabel di atas, penentuan harga jual *murabahah* pada di BMT Al-Izzah dapat dianalisa bahwasannya penetapan margin yang ditetapkan oleh BMT Al-Izzah ini menggunakan *fixed rate* dengan metode pembayaran *flet rate* dimana penetapan pembayaran angsuran pokok dengan margin dari pembayaran bulan pertama hingga akhir besarnya sama. Penetapan pengambilan margin pada BMT Al-Izzah masih menyesuaikan pada kebutuhan untuk memperoleh keuntungan yang riil.

Menurut fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah* yang menyatakan bahwa pihak bank harus jujur kepada pihak anggota terkait dengan harga jual harus sesuai dengan harga beli ditambah dengan keuntungan. Kemudian untuk penetapan harga jual dalam islam yaitu saling ridho adalah prinsip keterbukaan, tidak ada paksaan, jujur adil dan melakukan negosiasi terlebih dahulu.

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah peneliti paparkan diatas bahwasannya penentuan harga jual yang ada pada BMT Al-Izzah menggunakan negosiasi harga antara kedua belah pihak sehingga tidak ada pihak yang merasa terdzalimi dan untuk penetapan margin yang ada pada BMT Al-Izzah Kota Metro menggunakan *fixed rate* dengan metode



pembayaran *flet rate* dimana penetapan pembayaran angsuran pokok dengan margin dari pembayaran bulan pertama hingga akhir besarnya sama.

### **Daftar Pustaka**

Kasmir. (2014). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Siti Chodijah dan Saiful Anwar. (2018). *Implementasi Artificial Neural Network Dalam Memprediksi Pembiayaan Bermasalah Pada Bmt Al Munawwarah*. Jurnal Liquidity Volume. 7. Nomor. 1

Almaas Khoirunnisaa, Ummu DKK. (2018). *Analisis Sistem Pengendalian Internal Atas Pembiayaan Murabahah Pada BRI Syariah KC Manado*. Jurnal Riset Akuntansi Going Concern. Volume. 13. Nomor. 3

Kasmir. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Karim, A. (2010). *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Misbahul dan Achmad. (2018). *Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah di Lembaga Keuangan Mikro Syariah: Studi Kasus Di Bmt Kabupaten Situbondo Dan Jember*. Istidlal Volume 2. Nomor 1.

Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah, dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani

Yaya, R., Martawireja, A.R, & Abdurahim, A. 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.

Wiroso. (2015). *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press