

**ANALISIS RATE MARGIN MURABAHAH PADA TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH
SUBSIDI KPR BTN SYARIAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian Pada BTN Syariah KC Banda Aceh)**

Ridwan Nurdin & Sri Ainun Jariah
(Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh)
Email: ridwannurdinfsh@gmail.com, sriainunjariah99@gmail.com;

ABSTRAK

Pembiayaan *murabahah* pada perhitungan *marginnya* menggunakan sistem perhitungan *anuitas* untuk memudahkan akumulasi cicilan nasabah. Perhitungan *anuitas* itu sendiri merupakan hasil adopsi dari perhitungan bunga kredit pada bank konvensional. Sehingga perhitungan *anuitas* ini sangat memaksimalkan keuntungan dengan penentuan yang mengedepankan analisis risiko, jangka waktu dan *BI rate* untuk menentukan rate *marginnya*. Rumusan masalah ini yaitu bagaimana tingkat margin yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN syariah KC Banda Aceh, serta bagaimana perspektif hukum Islam terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh dalam penerapan *rate margin murabahah*. Metode penelitian ini menggunakan deskriptif analisis dengan menggunakan data primer berupa wawancara langsung ke tempat instansi terkait (*field research*) menggunakan teknik wawancara dan observasi serta penelitian kepustakaan (*library research*). Dari hasil penelitian diperoleh bahwa *rate margin murabahah* pada transaksi rumah subsidi KPR BTN syariah bersifat *fixed* (tetap) dan KPR ini dihitung menggunakan kalkulasi *anuitas*. Pada pembiayaan *murabahah* ini dari praktik pendapatan *margin* pada perumahan KPR bersubsidi pihak bank hanya mendapatkan 5% keuntungan, 5% lagi menjadi tanggungan pemerintah. *Rate margin murabahah* pada transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN syariah tidak ada unsur riba, karena pada skema pembiayaan *murabahah* perumahan KPR ini sudah jelas berapa harga pokok rumah ditambah *margin* keuntungan bank serta disepakati antara kedua belah pihak serta *margin* dalam pembiayaan *murabahah* ini tetap tidak naik turun seperti bank konvensional.

Kata Kunci: *Rate Margin, Murabahah, Hukum Islam*

PENDAHULUAN

Perumahan merupakan kebutuhan papan yang bersifat primer, selain kebutuhan pangan dan sandang sehingga setiap orang berhubungan real estate yang satu ini. Bagaimanapun kondisi perekonomian yang sedang terjadi, semua orang haruslah memiliki tempat tinggal untuk memenuhi salah satu kebutuhan utamanya dan sebagai tempat untuk berlindung dari terik matahari dan hujan.¹ Dalam hal ini, pemerintah melalui perbankan di Indonesia merealisasikan pemberian kredit. Salah satu bentuk kredit yang diberikan adalah berupa kredit pemilikan rumah atau fasilitas kavling siap bangun. Kredit Pemilikan Rumah

¹ Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman* pada Pasal 19 Ayat 1 Bab V *Tentang Penyelenggaraan Perumahan*.

(KPR) yang diluncurkan oleh perbankan di Indonesia mengalami pertumbuhan yang signifikan seiring dengan peningkatan kebutuhan rumah.²

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banda Aceh menyalurkan produk KPR yang berbasis syariah, dimana dalam menyalurkan KPR nya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Banda Aceh menggunakan prinsip pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan konsumen dan proses penjualannya dengan harga yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan *profit* yang diinginkan. Dalam konteks ini, Bank BTN Syariah tidak meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli sesuatu, akan tetapi pihak bank yang wajib membelikan objek pesanan nasabah debiturnya kepada pihak ketiga dan kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga beli dan keuntungan (*margin*) yang diinginkan harus dijelaskan kepada nasabah. Dalam transaksi pembiayaan *murabahah* untuk penelitian rumah, pihak bank BTN Syariah selain melakukan visitasi kerumah yang akan dibeli debiturnya juga akan melakukan penilaian harga rumah tersebut sesuai atau tidak dengan mekanisme pasar atau NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) di wilayah letak perumahan.³

Terkait dengan bantuan dan kemudahan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) telah mengeluarkan beberapa program unggulan: KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, SSB (Subsidi Selisih Bunga) dengan harga terjangkau, SBUM (Subsidi Bantuan Uang Muka) untuk MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah), serta penyediaan pokok pinjaman KPR dengan harga bunga rendah lewat FLPP dan kebebasan menentukan besaran uang muka untuk perbankan.⁴ Di lain sisi, Bank Indonesia bersama Otoritas Jasa Keuangan (OJK) telah memberikan kebebasan berupa aturan Loan to Value Ratio dan penetapan Bobot Resiko Kredit KPR Bersubsidi, yang jauh lebih kecil dari bobot resiko kredit KPR komersial kepada perbankan. Dalam hal ini pihak bank BTN Syariah kantor cabang Banda Aceh telah menetapkan harga pembayaran rumah KPR subsidi tersebut berdasarkan jangka waktu dari si nasabah yang ingin membayar rumah subsidi tersebut dengan sistem perhitungan suku bunga *anuitas* dan suku bunga 5,00 %, bank menawarkan jangka waktu periode pembayaran dari mulai 5 tahun, 15 tahun, 20 tahun sesuai ketentuan yang diberlakukan, apabila mengambil tempo 20 tahun maka dikenakan biaya perbulannya sejumlah Rp.800.000 , jika tempo waktu 15 tahun maka pembayaran perbulannya dikenakan Rp.1.100.000, dan jika tempo waktu yang diambil dalam jangka waktu 5 tahun, maka pembayaran yang harus dibayar perbulannya dikenakan Rp.1.700.000. Dengan akad berdasarkan prinsip *murabahah*, maka kesepakatan harga akan tetap terjaga (*fixed*) pada nilai

² Ida Ayu Anggraini, Skripsi :”*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak*”, (Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta), hlm.37.

³ Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Apabila tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP diganti.

⁴ Hasil *interview* dengan salah satu pegawai bank BTN Syariah KC Banda Aceh, pada tanggal 14 Mei 2019, di Setui, kota Banda Aceh.

tertentu sampai akhir jangka waktu sehingga nilai angsuran tidak berubah sampai akhir. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun, dan maksimal pembiayaan bank 80% dari harga beli rumah dari developer 20% sisanya merupakan kontribusi uang muka nasabah. Untuk pembayaran angsuran secara potong gaji, kontribusi uang muka cukup 10%.

Sistem penentuan persentase *margin* pada pelunasan produk *murabahah* ini menggunakan dua teori, yaitu teori *Flat* dan *Anuitas*. Adapun yang dimaksud dengan teori *flat* adalah pembayaran angsuran yang setiap bulannya dimana pokok dan margin juga sama. Dalam sistem flat ini bunga kredit yang dikenakan kepada nasabah setiap bulannya juga tetap, walaupun jumlah pokok kredit telah menurun karena telah diangsur setiap bulan. Namun dalam penentuan persentase sistem perhitungan bunga dalam perumahan subsidi ini berupa sistem *Anuitas*, yaitu bunga yang diperhitungkan secara tahunan yang dibebankan setiap bulan realisasi kredit, dimana pada tahun pertama diperhitungkan dari jumlah kredit yang tercantum pada perjanjian kredit sedangkan bunga untuk tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan dari sisa jumlah kredit pada akhir bulan tahun berikutnya.

LANDASAN TEORI

Pengertian *Murabahah*

Murabahah secara *lughah* merupakan isim masdar dari kata *rabiha-yarbahu* yang berarti keuntungan. Sedangkan jual beli *murabahah* adalah menjual barang dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu.⁵ Jual beli *murabahah* yaitu suatu metode jual beli dimana penjual wajib menginformasikan kepada pembeli secara jujur dan transparan berapa besarnya modal yang dikeluarkan penjual untuk mendapatkan barang yang dijualnya. Dengan demikian pembeli mengetahui berapa besarnya keuntungan yang diambil penjual atas penjualan tersebut.⁶ Sesuai PSAK No. 102 *murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁷ *Murabahah* merupakan suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang di tetapkan.

Para ahli hukum Islam mendefinisikan jual beli *murabahah* sebagai jual beli berdasarkan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Ibn Qudamah, seorang ahli fiqh mazhab Hambali mengatakan *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan tertentu. Al- Hattab, ahli hukum Maliki mengatakan *murabahah* adalah penjualan terhadap suatu barang dengan sebesar harga pembeliannya semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati kedua pihak. Asy-Syirazi, ahli hukum Syafi'i mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah jual beli yang di dalamnya penjual menjelaskan besarnya modal

⁵ Abdurrahman al-Jaziri, *Fiqh ala Madzhibi al-Arba'ah*, Juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005), hlm. 198.

⁶ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, (Jakarta: RM Books, 2007), hlm. 152.

⁷ Muhammad, *PSAK No. 102, Pengantar Akutansi Syariah ,Akutansi Murabahah*, (Jakarta, Salemba Empat, 2002)hlm 64.

dan kadar keuntungan,⁸ Al-Kasani ahli hukum Hanafi mengatakan murabahah adalah mencerminkan transaksi jual beli, harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (*margin*), harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli.⁹ Meskipun semua jual beli tentunya dilakukan dengan mengambil keuntungan, namun *murabahah* berbeda dengan jual beli lainnya, karena dalam hukum Islam *murabahah* dikategorikan sebagai suatu jual beli yang khusus. Ia dijadikan salah satu bentuk jual beli yang amanah (kepercayaan). Dalam praktik muamalah dan ekonomi Islam kontemporer *murabahah* dijadikan sebagai salah satu metode pembiayaan pada lembaga keuangan Islam, dan produk-produk terbanyak serta terpopuler yang dijalankan oleh lembaga keuangan syariah tersebut adalah produk berlandaskan *murabahah*. Hal ini menimbulkan kesan bahwa *murabahah* adalah suatu metode pembiayaan original dalam Islam, padahal tidak demikian. Akan tetapi ahli-ahli hukum Islam memberikan penggunaannya sebagai salah satu metode pembiayaan pada lembaga keuangan syariah dengan ketentuan-ketentuan khusus sehingga dalam penggunaan tersebut ia benar-benar beda dengan kredit.¹⁰

Secara umum, produk besar pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:¹¹

1. Pembiayaan *murabahah* konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian ataupun pengadaan barang tertentu yang tidak digunakan untuk tempat usaha. Pembiayaan ini digunakan untuk kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumtif dapat dibedakan atas kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok baik berupa barang maupun jasa, sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif dan kualitatif lebih mewah dari kebutuhan primer.
2. Pembiayaan *murabahah* produktif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk kebutuhan usaha seperti pengadaan mesin produksi, pabrik dan lain-lain. Pembiayaan ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

Pada awalnya, konsep *murabahah* sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan, namun bentuk jual beli ini diterapkan oleh perbankan syariah dengan menambahkan beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan.¹²

Pembiayaan menurut UU No. 10 tahun 1998 pasal 1 ayat (12) tentang perbankan yang dikutip oleh Abdul Ghopur Ansori, menyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

⁸ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam...*, hlm. 153-154.

⁹ Az-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), jld. IV. Hlm. 705.

¹⁰ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam...*, hlm. 150-151.

¹¹ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm.61.

¹² Ascarya, *Akad dan Produk bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 82.

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau pembagian hasil keuntungan.¹³

a. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Murabahah sebagai bagian dari bermacam bentuk jual beli yang dibolehkan oleh syariah dan merupakan implementasi muamalah *tijariah* (interaksi bisnis). Hal ini berdasarkan kepada Q.S. Al-Baqarah:2:275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: "... Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ..."

Berdasarkan ayat tersebut bahwa pada dasarnya hukum jual beli itu dihalalkan termasuk jual beli dalam bentuk *murabahah*, para ulama sepakat bahwa hukumnya adalah boleh (*jaiz*). Hal ini dinyatakan oleh Ibn Hajar al-Haytami al-Syafi'i, dengan berdalil pada Q.S. Al-Baqarah:2:275 merupakan dasar hukum bagi halalnya jual beli. Bahkan Ibn Qudamah menyatakan bahwa jual beli ini adalah sah dan tidak ditemukan tentang adanya larangan untuk melakukannya. Selain itu ulama memberikan istilah khusus berkenaan dengan jual beli *murabahah* yaitu *al-Amir bi al-syira* sebagaimana yang dikenal dalam mazhab Syafi'i.¹⁴

Sehubungan dengan dalil Al-Quran di atas, Nabi Muhammad SAW menjelaskan tentang jual beli dengan pembayaran yang ditangguhkan (*murabahah*) yaitu hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah, sebagai berikut:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاءُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَخَطُّ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

Artinya : Dari Shalih bin Shuhaib dari ayahnya berkata, Rasulullah SAW bersabda, "Ada tiga hal yang didalamnya terdapat berkah: jual beli secara kredit (*murabahah*), *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampuri gandum dengan jelai untuk (keperluan) di rumah, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah)¹⁵

Berdasarkan dalil hadis tersebut bahwa, jual beli dengan pembayaran secara tangguh (*murabahah*) dibolehkan. Selain pembayaran secara tangguh, jual beli *murabahah* atau dalam perbankan syariah disebut dengan pembiayaan *murabahah* diisyaratkan agar penjual menyebutkan harga barang dan keuntungan yang diambil oleh kreditur dan debitur (penjual dan pembeli).

Pada saat ini, di Indonesia pembiayaan *murabahah* sering digunakan pada praktik perbankan syariah, hal ini dipraktikkan dengan dikeluarkannya Fatwa DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang isinya yaitu:¹⁶

¹³ Peraturan Pemerintah, Undang-Undang No.10 tahun 1998 pasal 1 ayat (12) tentang *Perbankan*.

¹⁴ Ridwan Nurdin, *Akad-Akad Fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia: Sejarah Konsep dan Perkembangannya*, (Banda Aceh: Pena, 2010), hlm. 71.

¹⁵ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah*, (Penerjemah: Saifuddin Zuhri), Cet-1, Jakarta: Almahira, 2003), hlm. 407.

¹⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Murabahah*, Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000, Bagian Pertama Huruf a b c.

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

Dalam fatwa tersebut disebutkan bahwa salah satu alasan dibolehkannya pembiayaan *murabahah* adalah karena masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank syariah berdasarkan prinsip jual beli. Masyarakat juga melakukan bantuan guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan diberbagai kegiatan. Akademi Islam, Organisasi Konferensi Islam (OKI) dan Dewan Syariah hampir seluruh bank syariah juga telah menyetujui adanya peningkatan harga komoditas karena penanggungan, dalam hal ini adalah jual beli *murabahah*, maka dari itu bank syariah perlu memiliki fasilitas pembiayaan *murabahah* bagi yang memerlukannya.¹⁷

Pengertian Margin Murabahah

Margin murabahah merupakan selisih dari harga jual yang dikurangi dengan harga beli. Praktik pembiayaan *murabahah* bisa diterapkan di bank syariah dengan mencontohkan perhitungan *margin murabahah* pada perdagangan Rasulullah yaitu menggunakan sistem *Cost Recovery* ditambah dengan keuntungan yang diinginkan bank. *Cost Recovery* merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan yang dapat didekati dengan membagi jumlah proyeksi biaya operasional bank dengan target volume pembiayaan *murabahah* bank.¹⁸ *Margin* menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat bahasa adalah sebagai berikut: “*Margin* adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual di pasar”.¹⁹ *Margin* keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan pertahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian. Maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan *margin* keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Margin adalah kenaikan bersih dari aset bersih sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan. Keuntungan juga bisa diperoleh dari pemindahan saling tergantung insidental yang sah dan yang tidak saling tergantung, kecuali transfer yang tidak saling tergantung dengan pemegang

¹⁷ Uswatun Hasanah: “*Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN*”, (Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda Aceh, 2017), hlm. 28.

¹⁸ Fidyah, *Analisis Pendapatan Margin Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia*, Jurnal STIE Semarang. Vol. 9, No. 1 Edisi Februari 2017, hlm. 21

¹⁹ Kamus besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Edisi Revisi 2008), hlm. 879.

saham, atau pemegang-pemegang rekening investasi tak terbatas dan yang setara dengannya.²⁰

b. Penentuan *Margin Murabahah*

Bank syariah menetapkan *margin* keuntungan terhadap produk pembiayaan *murabahah* berbasis *natural certainly contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*).

Penentuan *margin* menurut Muhammad adalah sebagai berikut:²¹

1. *Mark up Pricing*
2. *Target-Return Pricing*
3. *Perceived-Value Pricing*
4. *Value Pricing*

Adapun penjelasan dari metode penentuan *margin* diatas adalah:

1. *Mark up Pricing*

Mark up Pricing adalah penentuan tingkat harga dengan me-*markup* biaya produksi komoditas yang bersangkutan.

2. *Target-Return Pricing*

Target-Return Pricing adalah harga jual produk yang bertujuan mendapatkan tingkat *return* atas besarnya modal yang di investasikan. Dalam bahasan keuangan dikenal dengan *return on investment* (ROI). Dalam hal ini perusahaan akan menentukan berapa *return* yang akan menentukan berapa *return* yang akan diharapkan atas modal yang diinvestasikan.

3. *Received-Value Pricing*

Received-Value Pricing adalah penentuan harga dengan tidak menggunakan variabel harga sebagai harga jual. Harga jual didasarkan pada harga produk pesaing dimana perusahaan melakukan penambahan atau perbaikan unit untuk meningkatkan kepuasan pembeli.

4. *Value Pricing*

Value Pricing adalah kebijakan harga yang kompeteti atas barang yang berkualitas tinggi.

Penetapan Harga Jual Dan Pengakuan Angsuran Harga Jual

Harga jual dalam *murabahah* merupakan harga pokok yang ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Harga pokok merupakan nilai dari suatu barang penentuan nilai terkait dengan sesuatu yang dinilai, yaitu proses pengadaan barang sampai barang tersebut mempunyai nilai.²² Hal lain yang terkait dengan harga jual ini adalah pembayaran angsuran, potongan pelunasan sebelum jatuh tempo.

²⁰ Sri Dewi Anggadini, *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur*, Majalah Ilmiah UNIKOM, Vol. 9, No. 2, hlm. 190

²¹ *Ibid.*

²² Wiroso, *Jual beli Murabahah*, (Yogyakarta: UUI Press, 2005), hlm. 61.

Secara matematis harga jual barang oleh bank syariah kepada calon nasabah pembiayaan *murabahah* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut:²³

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Harga Beli Bank} + \text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan} \\ \text{Cost Recovery} &= \frac{\text{Proyeksi Biaya Operasi}}{\text{Target Volume Pembiayaan}} \\ \text{Margin dalam persentasi} &= \frac{\text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan}}{\text{Harga Beli Bank}} \times 100\% \end{aligned}$$

Penetapan harga jual bertujuan untuk bertahan hidup, untuk memaksimalkan harga, untuk memperbesar *market share*, dan mutu produk serta karena adanya pesaing. Bank syariah menetapkan harga jual pada pembiayaan *murabahah* dengan mencontohkan cara berdagang Rasulullah. Dalam menentukan harga jual, Rasulullah secara transparan menjelaskan harga belinya, berapa harga yang dikeluarkan untuk setiap komoditas dan berapa keuntungan wajar yang diinginkan.²⁴

Angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli atau harga pokok dan angsuran *margin* keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:²⁵

a. Metode *Margin* Keuntungan Menurun (*sliding*)

Margin keuntungan menurun adalah perhitungan *margin* keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan *margin* keuntungan) yang dibayar nasabah semakin menurun.

b. Metode *Margin* Keuntungan Rata-Rata

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

c. Metode *Margin* Keuntungan *Flat*

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

d. Metode *Margin* Keuntungan *Anuitas*

Margin keuntungan *anuitas* adalah *margin* keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara *anuitas*. Perhitungan *anuitas* adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan *margin* keuntungan secara tetap.

Perhitungan Rate Margin Murabahah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia

²³ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: (UPP) AMP YKPN, 2005), hlm. 142-143.

²⁴ Zuarti Yakabera, *Pengaruh Penetapan Harga Jual dan Tingkat Margin Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Murabahah Pada BMT Al-Aqobah Pusri Palembang*, (Palembang, Uin Raden Fatah Palembang, 2017), hlm. 16-17.

²⁵ Adiwarmarman Karim, *Bank Islam...*, hlm. 281.

Dalam praktik perbankan, *margin* biasanya dihitung menggunakan metode *anuitas*. Semakin lama jangka waktunya semakin besar *margin* yang dikenakan kepada nasabah. Dalam diskusi ekonomi syariah konsep tersebut dibolehkan karena konsep *anuitas* hanya digunakan sebagai dasar dalam perhitungan *margin murabahah*. Setelah *margin* ditentukan, nilai *margin* tersebut tetap dan tidak berubah meskipun terjadi keterlambatan pembayaran. Setiap tanggal jatuh tempo, bank syariah akan mengakui adanya pendapatan *margin*. Besarnya pendapatan *margin* yang diakui tergantung pendekatan yang digunakan. Bila perbankan syariah menggunakan pendekatan proporsional, maka besarnya *margin* setiap bulan adalah sama. Sedangkan apabila menggunakan *anuitas*, maka *margin* pada bulan pertama akan lebih besar dari bulan kedua dan seterusnya.²⁶

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi *margin murabahah*, yakni :²⁷

a. Target Laba

Labanya merupakan keuntungan yang dihasilkan perbankan syariah, laba dari suatu perbankan syariah dapat dilihat dari laporan laba rugi. Target laba dalam hal ini dapat di proksi dengan menggunakan *return on asset* (ROA).

b. Biaya *Overhead*

Komponen yang diperhitungkan dalam biaya *overhead* oleh bank konvensional adalah semua biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam kegiatan menghimpun dana dari berbagai sumber yang menjadi beban rugi/laba antara lain beban personalia, beban administrasi dan umum serta beban lainnya. Dalam akad perbankan syariah imbalan bagi hasil diberikan kepada pemilik dana dengan prinsip *murabahah*, bukan beban bank syariah karena besar kecilnya sangat tergantung dari pendapatan yang diterima sehingga dalam perhitungan biaya *overhead* juga tidak diperkenankan untuk diperhitungkan.

c. Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga

Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat diterapkan dalam empat akad utama yaitu , *al musyarakah*, *al mudharabah*, *al muzara'ah* dan *al musaqah*. Bagi hasil ini juga akan diberikan kepada pemilik dana pihak ketiga yaitu pemilik dana tabungan maupun pemilik dana deposito sebagai imbal hasil karena mereka menginvestasikan dananya di perbankan syariah.

d. Pembiayaan

Pembiayaan adalah kegiatan operasi utama bank syariah dalam menghasilkan pendapatan.. Terdapat beberapa produk pembiayaan yang menjadi sumber penghasilan utama bank syariah, diantaranya pembiayaan dengan prinsip jual beli yaitu *murabahah* dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*.

Adapun persyaratan dalam perhitungan *margin* yang hanya bisa dihitung apabila komponen-komponen di bawah ini tersedia:²⁸

²⁶ Yusro Rahma, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Akutansi Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, Vol. 9, No. 01, (April, 2016), Hlm. 46.

²⁷ *Ibid.*

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan
- b. Plafon pembiayaan sesuai jenis
- c. Jangka waktu pembiayaan
- d. Tingkat *margin* keuntungan pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun *margin* keuntungan)

Jadi dalam perhitungan *margin murabahah* ini perbankan syariah hanya mengambil 1% dalam uang administrasi pertama dengan menggunakan rumus perhitungan sebagai berikut:²⁹

$$\text{Margin dalam persentase} = \frac{\text{Biaya Operasioanal}}{\text{Outstanding Pembiayaan}} \times 100$$

Sehubungan dengan diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/12/PBI/2012 tentang Transparansi dan Publikasi Laporan Bank dan Penyeragaman Pengaturan PSAK maka diperlukan ketentuan mengenai pelaksanaan pedoman akutansi perbankan syariah di Indonesia. Pada tanggal 10 Juli 2013 diterbitkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/26/DPBs/2013 tentang Pelaksanaan Pedoman Akutansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI). Dengan diterbitkan SEBI tersebut telah dilakukan penyesuaian atas PAPSI 2003 menjadi PAPSI 2013.³⁰

Dalam menentukan *rate margin* pembiayaan bank syariah juga mengacu pada BI *rate* yang ditetapkan. *BI Rate* (Bank Indonesia *Rate*) merupakan suku dengan tenor 1 bulan yang diumumkan oleh bank Indonesia secara periodik yang berfungsi sebagai kebijakan moneter. Secara sederhana, *BI Rate* merupakan indikasi suku bunga jangka pendek yang diumumkan bank Indonesia dalam upaya mencapai target inflasi.³¹

PEMBAHASAN

Gambaran Umum Tentang Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Kecamatan Banda Aceh di Kota Banda Aceh

PT Bank Tabungan Negara, (Persero), Tbk (Bank BTN) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang Perbankan. Bank BTN berkomitmen menjadi Bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, perbankan perseorangan, bisnis dan syariah. Bank Tabungan Negara Syariah merupakan *Strategic Busssiness Unit* (SBU) dari bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip

²⁸ Yuli Ariani, *Metode Perhitungan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas*, (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2016), hlm.26.

²⁹ Yumanita, Diana, *Bank Syariah : Gambaran Umum*, (Jakarta, PPSK-BI, 2005)

³⁰ Faisal, *Metode Anuitas dan Proposional Murabahah Sebagai Bentuk Transparansi dan Publikasi Laporan Bank*. *Mimbar Hukum*, Vol. 26, No.3, Oktober, 2014, hlm.368.

³¹ Daniel Imanuel Setiawan, Hanryono, *Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Bank, Tingkat Inflasi dan BI Rate Terhadap Pertumbuhan Laba (Studi Pada Bank Swasta Devisa yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013)*. *Journal Of Accounting and Business Studies*, Vol. 1, No. 1, September, 2016, hlm. 24.

Syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta.

Berawal dari adanya perubahan peraturan perundang-undangan perbankan oleh pemerintah dari UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 menjadi Perbankan No. 10 Tahun 1998, dunia perbankan nasional menjadi marak dengan boomingnya bank syariah. Persaingan dalam pasar perbankan pun kian ketat, belum lagi dengan dikeluarkannya PBI No.04/PBI/2002 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional, jumlah bank syariah pun bertambah dengan banyaknya UUS (Unit Usaha Syariah). Maka manajemen PT. Bank Tabungan Negara (Persero), melalui rapat komite pengarah tim implementasi restrukturisasi Bank BTN tanggal 12 Desember 2013, manajemen Bank BTN menyusun rencana kerja dan perubahan anggaran dasar untuk membuka UUS agar dapat bersaing di pasar perbankan syariah.

Bank BTN Syariah Cabang Banda Aceh tidak jauh berbeda dengan daerah lainnya mulai dari pelayanan hingga pemasaran di pasar Syariah serta pembiayaan-pembiayaan perumahan KPR bersubsidi yang diluncurkan di beberapa tempat. Lokasi Bank BTN Kantor Cabang Syariah di Banda Aceh bertempat di Jl. Teuku Umar No. 430-432, Lamteumen Timur, Kec. Jaya Baru, Banda Aceh, kode pos 23236.

Salah satu produk Bank BTN Syariah cabang Banda Aceh adalah pembiayaan perumahan KPR bersubsidi. Perumahan KPR bersubsidi yang diluncurkan Bank BTN Syariah bertujuan sebagai program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *murabahah* yang memberikan berbagai macam manfaat serta dengan angusran yang ringan, jenis KPR ini disebut dengan jenis KPR FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).³² Perumahan berjenis subsidi ini sejak awal diluncurkan di Aceh sudah tercatat 47.077 unit rumah yang sudah laku terjual dari target 68.858 unit rumah. Sebanyak kuota 100% pengambilan rumah bersubsidi ini dengan sistem pembiayaan *murabahah* hampir mencapai 95% yang menggunakan akad *murabahah* ini, sisanya para nasabah akan mengambil cash langsung dengan *developer*.

Dalam pembelian rumah subsidi KPR pihak bank membuat dengan jelas segala persyaratan dan ketentuan pembelian rumah subsidi KPR BTN syariah. Syarat dan ketentuan pembelian rumah KPR subsidi KPR BTN syariah meliputi:³³

- Warga Negara Indonesia (WNI)
- Memiliki e-KTP
- Usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Pada saat pembiayaan lunas usiatidak lebih daari 65 tahun
- Minimal masa kerja/usaha 1(satu) tahun
- Tidak memiliki kredit/pembiayaan bermasalah (IDI BI clear)

³² Hasil wawancara dengan Lisa Ade Justicia, Consumer Financing Marketing BTN Syariah KC Banda Aceh, 19 Mei 2020, secara daring.

³³ Bank BTN, "Syarat dan Ketentuan", <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Tentang-Kami/Produk-BTN-Syariah/Pembiayaan-Perumahan/KPR-BTN-Bersubsidi-iB>, diakses pada 16 Juni 2020.

- Penghasilan pokok tapak <Rp.4.000.000,00
Rusun <Rp.7.000.000,00
- Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah
- Menyampaikan NPWP dan SPT tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku

Sejak awal diluncurkannya program perumahan KPR bersubsidi oleh pemerintah sudah banyak masyarakat yang membeli perumahan KPR subsidi tersebut bahkan sudah mencapai 100% lebih unit perumahan yang sudah terjual.³⁴

Tingkat *Margin* yang Disepakati Oleh Para Pihak Bank dan Nasabah Dalam Pembiayaan *Murabahah* Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh

Pembiayaan *murabahah* menjadi produk perbankan syariah yang dominan dipilih masyarakat daripada produk-produk pembiayaan lainnya. Hal ini karena prosedurnya yang sederhana dan mudah dipahami. Dalam pembiayaan *murabahah* ini pihak bank akan menawarkan jangka waktu angsuran kepada kreditur, jangka waktu bisa dalam 5 tahun, 15 tahun hingga paling lama 20 tahun. Biasanya jangka waktu yang diambil oleh setiap nasabah dalam pembiayaan *murabahah* ini dalam waktu 20 tahun dengan bayar DP (*Down Payment*) dimuka sebesar 5% dan sisanya menjadi plafon bank. Pada plafon ini maka pihak bank akan menetapkan jumlah angsuran perbulannya. Karena pada umumnya plafon kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan harga rumah, sedangkan sisa dari persentase tersebut harus ditanggung oleh nasabah. Sebagai contoh nasabah ingin membeli rumah harga Rp.500.000.000 dengan KPR. Ketentuan plafon pinjaman KPR bank adalah 80% maka bank hanya memberikan pinjaman uang sebesar Rp.400.000.000 dan Rp. 100.000.000 lagi akan ditanggung nasabah.

Besar kecil plafon pinjaman tersebut dipengaruhi oleh faktor yang berbeda, sebagian bank dapat memberikan plafon yang lebih tinggi jika nasabah memiliki catatan Informasi Debitur Individual (IDI) atau bank bekerja sama dengan *developer* rumah yakni mencapai 90%. Ketika KPR berjalan maka nasabah akan perlu membayar angsuran KPR setiap bulannya, KPR ini dihitung menggunakan kalkulasi *anuitas*. Sistem *anuitas* berarti dihitung berdasarkan sisa pokok pinjaman setelah dicicil. Dan berdasarkan sifatnya, bank di Indonesia umumnya menawarkan suku bunga KPR tetap (*fixed*) untuk beberapa tahun pertama dan kemudian akan di *floatingkan* (mengambang). Durasi *fixed* beberapa tahun pertama itu akan tergantung pada masing-masing produk ditentukan oleh bank. Sebagian ada yang suku bunganya *fixed* dua tahun pertama, tiga tahun pertama atau lima tahun pertama.

Perspektif Hukum Islam Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh Dalam Penetapan *Rate Margin Murabahah*

Para ahli hukum Islam mendefinisikan jual beli *murabahah* sebagai jual beli berdasarkan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Ibn Qudamah, seorang ahli fiqh mazhab Hambali mengatakan *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok ditambah

³⁴ Data Dokumentasi dari Angket Pembiayaan Perumahan KPR BTN Syariah.

keuntungan tertentu. Al- Hattab, ahli hukum Maliki mengatakan *murabahah* adalah penjualan terhadap suatu barang dengan sebesar harga pembeliannya semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati kedua pihak. Asy-Syirazi, ahli hukum Syafi'i mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah jual beli yang di dalamnya penjual menjelaskan besarnya modal dan kadar keuntungan,³⁵ Al-Kasani ahli hukum Mazhab Hanafi mengatakan *murabahah* adalah mencerminkan transaksi jual beli, harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (*margin*), harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli.

Secara substansi pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang, yaitu secara proposional boleh dilakukan selama sesuai dengan '*urf*' (kebiasaan) yang berlaku di kalangan pedagang dan pengakuan keuntungan *at-tamwil bil al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) dalam bisnis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah, boleh dilakukan secara proposional (*thariqah mubasyirah*) dan secara *anuitas* (*thariqah al-hisab 'al tanazuliyah/thariqah tanaqushiyyah*) selama sesuai dengan '*urf*' (kebiasaan) yang berlaku di kalangan lembaga syariah.

Margin pada pembiayaan bank syariah disebut lebih tinggi daripada bunga bank kredit bank konvensional, padahal dalam perbankan syariah ada sebutan nisbah yakni bagi hasil. Nisbah itu tergantung dari dana yang dikumpulkan. Meskipun bank syariah lebih mahal daripada konvensional. Namun bank syariah memiliki akad yang bisa memberikan nasabah *flate rate* yaitu akad *murabahah* yang cicilannya tetap hingga perjanjian selesai. Setelah disepakati antara nasabah dan pihak bank nasabah mencicil pembelian sesuai waktu yang disepakati. Dengan akad ini *margin* keuntungan yang dibayar nasabah ke bank tidak akan berubah hingga cicilan lunas serta kedua pihak harus mengetahui *margin* keuntungan dan biaya produksi sejak awal. Jumlah *margin* yang ditetapkan tergantung bank menilai nasabah seperti memasukkan unsur biaya, resiko dan lain-lain. Tidak ada namanya ketidakpastian keuangan dalam transaksi *murabahah*.

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah peneliti paparkan pada bab sebelumnya maka dalam bab ini peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa *Rate Margin Murabahah* Pada Transaksi Jual beli Rumah Subsidi KPR BTN Syariah Menurut Perspektif Hukum Islam :

1. Tingkat *margin* yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN syariah KC Banda Aceh dalam pembiayaan *murabahah* ini pihak bank akan menawarkan jangka waktu angsuran kepada kreditur, jangka waktu bisa dalam 5 tahun, 15 tahun hingga paling lama 20 tahun. Biasanya jangka waktu yang diambil oleh setiap nasabah dalam pembiayaan *murabahah* ini dalam waktu 20 tahun dengan bayar DP (*Down Payment*) dimuka sebesar 5% dan sisanya menjadi plafon bank.

³⁵ Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam...*, hlm. 153-154.

Pada pembiayaan murabahah ini dari praktik pendapatan *margin* pada perumahan KPR bersubsidi pihak bank hanya mendapatkan 5% keuntungan, 5% lagi menjadi tanggungan pemerintah.

2. Perspektif hukum Islam terhadap transaksi jual beli rumah subsidi KPR BTN Syariah KC Banda Aceh dalam penerapan *rate margin murabahah* secara substansi pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang, yaitu secara proposional boleh dilakukan selama sesuai dengan '*urf*' (kebiasaan) yang berlaku di kalangan pedagang dan pengakuan keuntungan *at-tamwil bil al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) dalam bisnis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah. Setelah disepakati antara nasabah dan pihak bank nasabah mencicil pembelian sesuai waktu yang disepakati. Dengan akad ini *margin* keuntungan yang dibayar nasabah ke bank tidak akan berubah hingga cicilan lunas serta kedua pihak harus mengetahui *margin* keuntungan dan biaya produksi sejak awal. Jumlah *margin* yang ditetapkan tergantung bank menilai nasabah seperti memasukkan unsur biaya, resiko dan lain-lain. Tidak ada namanya ketidakpastian keuangan dalam transaksi *murabahah*.

REFERENSI

- Abdurrahman al-Jaziri, *Fiqh ala Madzhibi al-Arba'ah*, juz 3, Beirut: Dar al-Fikr, 2005.
- Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah*, (Penerjemah: saifuddin Zuhri), Cet-1, Jakarta: Almahira, 2003
- Adiwarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Alwasilah A. Chaedar, *Linguistik suatu pengantar*, Bandung: Angkasa, 1993.
- Amir Syarifudin, *Ushul Fiqh*, Jilid I, Jakarta: Prenada Media, 2014.
- Ascarya, *Akad dan Produk bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Az-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Damaskus: Dar al-Fikr, 1989, jld. IV.
- Budiharjo, Eko. *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota Bandung*, Alumni, 1998.
- Dr. Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang *Murabahah*, Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000, Bagian Pertama Huruf a b c.
- Husaini Usman dan Prabowo Setiady Akbar, *Metodelogi Penelitian Sosial*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009.
- Johannes Kho dan Ari Fahmawati, "*Moment Akutansi Dari Suatu Anuitas Awal dengan Tingkat Bunga Efektif*". Prosiding Semirata FMIPA Universitas Lampung, 2013.
- Kamus besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, Edisi Revisi 2008.
- Lukman Ali, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1995.
- Mardalis, *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2013.
- Moh. Kasiram, *Metodelogi Penelitian Kuantitatif-Kualitatif*, Malang: UIN-Maliki Press, 2010.

Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ciawi: Penerbit Ghalia Indonesia, 2005.

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

Muhammad, *PSAK No. 102, Pengantar Akutansi Syariah ,Akutansi Murabahah*, Jakarta, Salemba Empat, 2002.

Muhammad Nizarul Alim, *Muhasabah Keuangan Syariah*, Solo: Aqwam, 2011.

Peraturan Pemerintah, Undang-Undang No.10 tahun 1998 pasal 1 ayat (12) tentang *Perbankan*.

Perwataatmaja, Karnaen A. *Perhitungan Margin Murabahah*. Artikel Majalah Modal: Jakarta, 2014.

Ridwan Nurdin, *Akad-Akad Fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia: Sejarah Konsep dan Perkembangannya*, Banda Aceh: Pena, 2010.

Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Sayyid* Jilid 3, Penj. Asep Sobari, dkk, Jakarta: al-I'tishom, 2012, cet-IV.

Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta: Enkonesia, 2004.

Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, Jakarta: RM Books, 2007.

Trisiadi Supriyanto, *Konsep Rate Of Profit dan Stabilitas Ekonomi Perbankan Syariah. Etikonomi*, Vol.14, No. 2, Oktober 2015.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman pada Pasal 19 Ayat 1 Bab V Tentang Penyelenggaraan Perumahan*.

Veithzal Rivai dan Andria Permata, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008.

Wirnyaningsih, dkk, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Wiroso, *Jual beli Murabahah*, Yogyakarta: UUI Press, 2005.

Yumanita, Diana, *Bank Syariah : Gambaran Umum*, Jakarta, PPSK-BI, 2005.

KARYA ILMIAH

Claudia, *"Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri kepada Usaha Kecil*, Jakarta, Universitas Indonesia, 2010.

Daniel Imanuel Setiawan, Hanryono, *Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Bank, Tingkat Inflasi dan BI Rate Terhadap Pertumbuhan Laba (Studi Pada Bank Swasta Devisa yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013)*. *Journal Of Accounting and Business Studies*, Vol. 1, No. 1, September, 2016.

Faisal, *Metode Anuitas dan Proposional Murabahah Sebagai Bentuk Transparansi dan Publikasi Laporan Bank*. *Mimbar Hukum*, Vol. 26, No.3, Oktober, 2014.

Fidyah, *Analisis Pendapatan Margin Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia*, *Jurnal STIE Semarang*. Vol. 9, No. 1 Edisi Februari 2017.

- Ida Ayu Anggraini, Skripsi :”*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak*”, Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Muhammad Taufiq, Skripsi :”*Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah Untuk Produk Properti Pada Bank Bni Syariah Cabang Banda Aceh*”, Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda Aceh,2018.
- Nutria Rahmah, “ *Analisis Pengendalian Internal Terhadap Pembiayaan Murabahah Konsumtif pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh*”, Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda Aceh, 2019.
- Nur Fitriana Hamsyi, *Analisis Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah X Cabang Pontianak*, Jurnal Ekonomi dan Kewirausahaan, Vol 6, No. 3.
- Rangga Buana, “*Analisa Pembiayaan Murabahah Pada Griya Ib Hasanah Di Bank BNI Syariah Cabang Pembantu Ungara*”, Salatiga: STIE Salatiga, 2014.
- Ridha Kurniawan Adnans, “*Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah, Studi terhadap Pembiayaan Rumah Pada bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan*”, Sumatera Utara: Pasca Sarjana UINSU, 2017.
- Sri Dewi Anggadini, *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur*, Majalah Ilmiah UNIKOM, Vol. 9, No. 2.
- Uswatun Hasanah: “*Analisis Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng Untuk Nasabah ASN dan Non ASN*”, (Banda Aceh: UIN Ar Raniry Banda
- Yuli Ariani, *Metode Perhitungan Margin Murabahah Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas*, Purwokerto: IAIN Purwokerto,2016.
- Yusro Rahma, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Akutansi Uin Syarif Hidayatullah Jakarta, Vol. 9, No. 01, April, 2016.
- Zuarti Yakabera, *Pengaruh Penetapan Harga Jual dan Tingkat Margin Terhadap Keputusan Pengambilan Pembiayaan Murabahah Pada BMT Al-Aqobah Pusri Palembang*, Palembang, Uin Raden Fatah Palembang, 2017.