

**BAB III**  
**PENETAPAN MARGIN KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**  
**PADA BANK KALSEL SYARIAH DAN BANK MUAMALAT**

**A. Gambaran Umum Bank Syariah**

**1. Sejarah Bank Syariah**

Bank merupakan suatu lembaga perantara antara pemilik dana dan orang yang membutuhkan dana. Tercatat dalam sejarah bahwa bank secara prinsip sudah ada sejak tahun 2000 SM di Babilonia, yang dikenal dengan sebutan *Temples of Babylon*. Namun aktivitas bank tersebut hanya sebatas peminjaman emas dan perak dengan tingkat suku bunga 20% setiap bulannya.<sup>1</sup> Pada masa itu alat pembayaran masih berupa emas dan perak sekaligus sebagai alat untuk menentukan harga.

Adapun di Indonesia sendiri bank sudah ada sejak jaman Belanda dengan sebutan *De Nederlandsche Handel Maatschappij* (NHM) yang didirikan pada tahun 1824. Saat ini NHM tersebut erubah menjadi Bank Eksport Import Indonesia. Kemudian pada tahun 1827 pemerintah Belanda mendirikan *De Javasche Bank* yang sekarang menjadi Bank Indonesia. Selanjutnya Pada tahun 1857 didirikan bank swasta pertama

---

<sup>1</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hal 38

yaitu NV Escompto Bank, yang kemudian dinasionalisasikan menjadi Bank Dagang Negara.

Setelah merdeka, tepatnya pada tanggal 14 oktober tahun 1945, pemerintah Indonesia mendirikan sebuah bank sirkulasi berbentuk bank milik Negara dengan nama Yayasan Pusat Bank Indonesia. Kemudian pada tanggal 17 agustus 1946 diresmikan Bank Negara Indonesia berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang No. 2 Tahun 1946. BNI tersebut selain berstatus sebagai bank komersil juga berfungsi sebagai bank sentral.<sup>2</sup>

Selanjutnya pada masa orde baru, pemerintah mengeluarkan paket kebijakan yang dikenal dengan Pakto 1988 yang memberikan peluang untuk pendirian bank swasta. Sebagian aturan penting mengenai pendirian bank swasta yang termuat dalam Pakto 1988 antara lain yaitu:

- a. Pendirian bank umum dan bank pembangunan swasta dibebaskan dengan syarat mempunyai modal setor hanya sebesar 50 miliar rupiah.
- b. Seluruh bank bank nasional dapat membuka kantor cabangnya di seluruh wilayah Indonesia asalkan memenuhi persyaratan 24 bulan terakhir tergolong sehat.

---

<sup>2</sup> Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang Undang Tahun 1998*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hal 26.

- c. Perluasan kesempatan mendirikan Bank Perkreditan Rakyat dan memperluas kewenangannya.
- d. Mempermudah pengakuan atau pemberian status kepada bank sebagai bank devisa
- e. Mempermudah bank asing untuk membuka cabang cabangnya di enam kota besar yaitu Jakarta, Bandung, Semarang, Surabaya, Medan dan Ujung Pandang.
- f. Mempermudah pendirian bank bank campuran (patungan) di enam kota tersebut.

Pakto 1988 tersebut kemudian membuka peluang bagi pendirian bank syariah, yang mulai digagas di Indonesia pada awal periode 1980-an. Sebelum munculnya Bank Muamalat, konsep bank syariah di Indonesia diawali dengan pengujian pada skala bank yang relatif lebih kecil, yaitu dengan dibentuknya Baitut Tamwil-Salman, Bandung. Selain itu di Jakarta juga didirikan koperasi dengan prinsip syariah, yakni Koperasi Ridho Gusti.<sup>3</sup> Kedua lembaga keuangan syariah tersebut kemudian mendorong Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk memprakarsai terbentuknya bank syariah. Maka diadakanlah Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua yang kemudian menghasilkan rekomendasi untuk

---

<sup>3</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah; Wacana Ulama' dan Cendekiawan*, (Jakarta: Tazkia Institut dan Bank Indonesia, 1999), hal 278.

segera mendirikan bank syariah di Indonesia. Rekomendasi tersebut dibahas lebih lanjut melalui pembentukan tim kelompok kerja pada tanggal 22-25 Agustus 1990 dalam Musyawarah Nasional IV MUI yang berlangsung di Hotel Syahid Jakarta.<sup>4</sup>

Maka lahirlah Bank Muamalat selaku bank syariah pertama di Indonesia sebagai pelopor berdirinya perbankan yang berlandaskan sistem syariah, yang kemudian diiringi dengan terbitnya Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992. Pada saat itu bank syariah belum disebut sebagai bank syariah, melainkan disebut dengan bank bagi hasil. Akan tetapi ini merupakan tongkat sejarah yang perlu di catat dalam fase pendirian bank syariah di Indonesia.

Saat ini perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan yang cukup pesat, masyarakat mulai mengenal dengan baik mengenai apa yang di sebut dengan Bank Syariah. Bank syariah yang tadinya diragukan akan sistem operasionalnya, telah menunjukkan angka kemajuan yang sangat menakjubkan.

## **2. Pengertian Bank Syariah**

Bank merupakan tempat yang sangat dibutuhkan masyarakat sebagai tempat untuk melakukan transaksi keuangannya. Bank dianggap sebagai

---

<sup>4</sup> *Ibid*

tempat yang paling aman dalam melakukan penyimpanan dan penyaluran dana. Namun di negara berkembang, kebutuhan masyarakat terhadap bank bukan hanya untuk penyimpanan dan penyaluran dana semata, akan tetapi juga terhadap pelayanan jasa yang ditawarkan oleh bank. Bahkan bank menjadi lembaga yang sangat strategis dan memiliki peran penting dalam perkembangan perekonomian negara bagi negara maju.

Secara harfiah kata bank berasal dari bahasa Latin *banco* yang artinya bangku atau meja. Penamaan tersebut merujuk pada meja, *counter* atau tempat penukaran uang (*money changer*) yang pada abad ke-12 disebut dengan istilah *banco*.<sup>5</sup> Sedangkan secara istilah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2008 Tentang Perbankan menyebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>6</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dimengerti bahwa dalam sebuah bank setidaknya terdapat minimal dua fungsi pokok bank sebagai jembatan finansial (*financial intermediary*), yaitu penghimpunan dana

---

<sup>5</sup> Rimsky K. Judisseno, *Sistem Moneter dan Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2005), hal 92.

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

dari masyarakat yang mempunyai dana berlebih (*surplus unit*) dan penyaluran dana kepada masyarakat yang kekurangan dana (*defisit unit*).

Adapun pengertian bank syariah sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dijelaskan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.<sup>7</sup> Bank syariah tersebut dapat berupa Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) atau Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>8</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa bank syariah merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat

---

<sup>7</sup> Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>8</sup> Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), hal 61-62.

dan menyalurkannya kepada masyarakat berdasarkan prinsip-prinsip syariah dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

### **3. Dasar Hukum Bank Syariah**

Secara umum dasar hukum pelaksanaan perbankan syariah di Indonesia dapat dikategorikan menjadi dua, yaitu dasar hukum normatif dan dasar hukum formal. Kedua jenis dasar hukum tersebut secara simultan memberikan kekuatan hukum atas berjalannya perbankan syariah di Indonesia.

Dasar hukum normatif bank syariah merujuk kepada hukum Islam yang bersumber dari al-Qur'an, Sunnah dan Ijtihad, yang kemudian dikodifikasikan dalam bentuk Fatwa Dewan Syariah Nasional. Fatwa DSN tergolong dalam kategori normatif karena kekuatan hukum fatwa tersebut hanya berlaku pada dua pihak, yaitu pertama bagi yang menerbitkan fatwa tersebut, dan kedua bagi yang menerimanya atau yang menundukan diri atas fatwa itu.<sup>9</sup> Hal ini memang merupakan karakteristik dari ijtihad itu sendiri, dimana ia hanya memiliki kekuatan mengikat jika di akui, diterima, dan di laksanakan oleh umat Islam sesuai dengan tingkat kesadaran dan keimanannya. Suatu fatwa tentu tidak bisa disamakan dengan amar dan ketentuan langsung dari al-Qur'an dan

---

<sup>9</sup> H.M. Arifin Hamid, *Hukum Ekonomi Islam (Ekonomi Syariah) Di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2007), hal 134.

Sunnah yang secara otomatis langsung mengikat bagi umat islam di seluruh penjuru dunia.

Adapun dasar hukum formal adalah ketentuan yang telah melalui proses positivisasi atau formalisasi oleh Negara melalui lembaga Legislatif (undang-undang), Bank Indonesia sebagai lembaga yang memiliki hak otoritas terhadap Perbankan Indonesia secara umum (PBI - Peraturan Bank Indonesia), maupun Otoritas Jasa Keuangan selaku pengawas lembaga keuangan di Indonesia (POJK - Peraturan Otoritas Jasa Keuangan). Dasar hukum formal ini bersifat mengikat bagi setiap masyarakat, artinya apabila telah disahkan maka secara otomatis menjadi ketentuan hukum yang wajib ditaati dan dijalankan oleh seluruh masyarakat Indonesia. Sebagian diantara dasar hukum formal bank syariah antara lain sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Bank Islam pertama kali mendapatkan payung hukum ketika disahkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dengan nama bank bagi hasil, sehingga sejak saat itu di Indonesia mengenal dual banking system yaitu bank konvensional dan bank bagi hasil. Dalam pasal 6 huruf m jo. pasal 13 huruf c Undang-Undang tersebut secara

tegas dibuka peluang bagi bank untuk melakukan kegiatan berdasarkan prinsip bagi hasil dengan nasabahnya, baik Bank Umum maupun Bank Perkreditan Rakyat.

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 pasal 1 angka 3 disebutkan:

*“bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”*

Pada angka 13 juga menyebutkan:

*“prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musyarakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina)”*.

Kedua peraturan tentang perbankan ini menjadi bukti bahwa bank syariah diakui oleh negara dan dipayungi secara hukum.

b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam KUH Perdata pasal 1338 disebutkan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti bahwa berbagai ketentuan yang sebenarnya tidak diatur dalam peraturan perundangan tetapi masuk

dalam perjanjian, memiliki kekuatan hukum yang sama dengan undang-undang itu sendiri, dimana jika ketentuan perjanjian tersebut dilanggar oleh salah satu pihak, ia bisa di tuntutan di depan pengadilan.

Hal ini dalam hukum perjanjian disebut dengan *asas kebebasan berkontrak*, yang memberikan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian/kontrak apapun, termasuk yang tidak diatur dalam Undang-Undang, asalkan tidak bertentangan dengan kepatutan dan ketertiban umum.

c. Peraturan Bank Indonesia

Bank Umum Syariah (BUS) mendapatkan pengakuan dari BI berdasarkan pada PBI Nomor 6/24/PBI/2004 tanggal 14 Oktober 2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, sedangkan untuk BPRS payung hukumnya terdapat pada PBI Nomor 6/17/PBI/2004 tanggal 1 Juli 2004 tentang Bank Perkreditan Rakyat Syariah.

#### **4. Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional**

Perbankan syariah secara prinsip dan praktek memiliki perbedaan mendasar dari sistem perbankan konvensional. Secara prinsip misalnya, perbankan syariah harus dilaksanakan dengan menggunakan skema penghimpunan dana dan pembiayaan yang mengacu pada asas pembagian

keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing*), bukan bertumpu pada bunga.

Bank syariah dalam kegiatannya tidak semata bertujuan untuk mengeruk keuntungan dari masyarakat, melainkan untuk menciptakan kemaslahatan umat muslim khususnya dan masyarakat pada umumnya, agar aktivitas perekonomian yang dijalankan oleh masyarakat tersebut dapat sesuai dengan tuntunan syariah Islam.

Dalam hukum Islam, maslahat ini merupakan salah satu kajian penting dan diakui oleh sebagian ulama sebagai salah satu dalil syariah. Al-Juwaini misalnya, salah satu ulama ilmu Ushul Fiqh pertama dalam sejarah, sangat menekankan pentingnya *Maqashid asy-Syariah* dalam menetapkan hukum Islam. Menurutnya, apabila seseorang tidak dapat memahami tujuan dan kemaslahatan yang terdapat dalam perintah dan larangan Allah, maka ia tidak akan mampu menetapkan hukum Islam.<sup>10</sup> Oleh karena itu, setiap kegiatan perbankan syariah harus selalu berdasarkan kepada *Maqashid asy-Syariah* tersebut untuk memberikan kemaslahatan bagi umat muslim terutama di bidang perbankan.

Lebih lanjut lagi, Mardani merincikan secara spesifik perbedaan antara antara bank syariah dengan bank konvensional dilihat dari sisi

---

<sup>10</sup> Nur A. Fadhil Lubis, *Hukum Islam Dalam Kerangka Teori Fiqih dan Tata Hukum Indonesia*, (Medan: Pustaka Widyasarana, 1995), hal 34.

investasi, return, perjanjian, orientasi, hubungan dengan nasabah, dewan pengawas dan penyelesaian sengketa, sebagaimana dirangkum dalam tabel berikut:<sup>11</sup>

Tabel 1.

## Perbedaan Antara Bank Syariah Dan Bank Konvensional

No	Bank Syariah	Bank Konvensional
1.	Investasi hanya untuk proyek dan produk yang halal serta menguntungkan.	Investasi tidak mempertimbangkan halal atau haram asalkan proyek yang dibiayai menguntungkan.
2.	<i>Return</i> yang dibayar dan/atau diterima berasal dari bagi hasil atau pendapatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.	<i>Return</i> baik yang dibayar kepada nasabah penyimpan dana dan yang diterima dari nasabah pengguna dana berupa bunga.
3.	Perjanjian dibuat dalam akad yang sesuai dengan syariah.	Perjanjian menggunakan hukum positif
4.	Orientasi pembiayaan, tidak hanya untuk keuntungan akan tetapi juga <i>falah oriented</i> yaitu berorientasi pada kesejahteraan masyarakat.	Orientasi pembiayaan untuk memperoleh keuntungan atas dana yang dipinjamkan.
5.	Hubungan antara bank dan nasabah adalah mitra.	Hubungan antara bank dan nasabah adalah kreditur dan debitur.
6.	Dewan Pengawas terdiri dari BI, OJK, Bapepam, Komisaris dan Dewan Pengawas Syariah.	Dewan Pengawas terdiri dari BI, OJK, Bapepam dan Komisaris.
7.	Penyelesaian sengketa diupayakan diselesaikan secara musyawarah antara bank dan nasabah, dan melalui peradilan agama sebagai jalan terakhir.	Penyelesaian sengketa melalui pengadilan negeri setempat.

<sup>11</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal 38.

Berdasarkan tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa pada intinya perbedaan utama antara bank syariah dengan bank konvensional yaitu bahwa bank syariah dalam sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi menggunakan prinsip bagi hasil sesuai dengan syariah Islam. Prinsip bagi hasil ini tidak hanya diterapkan dalam produk penghimpunan dana saja, melainkan juga diterapkan juga pada produk pembiayaan.

## **5. Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil**

Sebagaimana disampaikan sebelumnya bahwa hal mendasar yang membedakan antara bank syariah dengan bank konvensional adalah terletak pada sistem pengembalian dan pembagian keuntungan yang didapatkan oleh bank dari nasabah dan/atau yang didapatkan nasabah dari bank, bahwa lembaga keuangan syariah menggunakan prinsip bagi hasil sedangkan lembaga keuangan konvensional menggunakan sistem bunga.

Lebih lanjut lagi, apabila dirincikan perbedaan karakteristik antara bunga dengan bagi hasil sebagaimana disebutkan oleh Syafi'i Antonio yaitu:<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal 61.

Tabel II  
Perbedaan Bunga dan Bagi Hasil

No	Bunga	Bagi Hasil
1.	Penentuan persen bunga dibuat pada saat perjanjian dengan asumsi harus selalu untung	Penentuan besarnya rasio/nisbah bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan adanya untung atau rugi
2.	Besarnya persentase berdasarkan pada jumlah uang (modal) yang di pinjam	Besarnya rasio Bagi Hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh
3.	Pembayaran bunga tidak berubah dan tetap seperti yang di janjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang di jalankan oleh nasabah untung atau rugi	Bagi Hasil bergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Bila usaha rugi, kerugian akan ditanggung bersama oleh kedua belah pihak
4.	Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang baik	Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan
5.	Eksistensi bunga diragukan (atau minimal dikecam) oleh semua agama, termasuk Islam	Tidak ada yang meragukan keabsahan Bagi Hasil

## 6. Jenis-Jenis Produk Bank Syariah

Secara umum produk-produk yang ada di bank syariah dapat diklasifikasikan menjadi empat kategori perjanjian yang dikenal dalam Islam, yaitu skema jual-beli (*ba'i*), sewa-menyewa (*ijarah*), bagi hasil (*musyarakah*), dan akad yang sifatnya sosial (*tabarru'*). Keempat konsep tersebut merupakan akad yang apabila syarat dan rukunnya dijalankan dengan baik maka menghasilkan transaksi-transaksi yang bebas dari riba,

maysir, gharar, dan haram.<sup>13</sup> Hal ini didasarkan atas Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008.

a. Produk Bank Syariah Berdasarkan Prinsip Jual-Beli

Produk bank syariah yang didasarkan pada prinsip jual-beli (*ba'i*) terdiri dari *murabahah*, *istishna* dan *salam*. Akad *murabahah* adalah penjualan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba, dimana nominal ataupun persentase keuntungan tersebut ditentukan sejak awal akad.<sup>14</sup>

*Istishna* dan *Salam* memiliki pola yang cukup mirip, yaitu jual beli dengan sistem pemesanan barang dengan syarat maupun kriteria tertentu dimana pembayaran dilakukan terlebih dahulu secara penuh dan penyerahan barang diakhirkan. Sedangkan perbedaannya antara keduanya yaitu bahwa *Salam* khusus untuk barang berupa hasil tanaman/perkebunan, sedangkan *Istishna* umum untuk semua jenis barang selain hasil tanaman, terutama biasa digunakan untuk barang berupa pembangunan rumah atau gedung.

---

<sup>13</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah, Dasar-dasar Dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hal 60.

<sup>14</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, hal 137.

b. Produk Bank Syariah Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil

Produk bank syariah yang didasarkan pada prinsip bagi hasil terdiri dari akad *mudharabah* dan *musyarakah*. Mudharabah serupa dengan investasi, yang mana di dalamnya terjadi penanaman modal dari pemilik dana (*shahibul maal*) yang diberikan kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu. Hasil usaha tersebut kemudian dibagi antara pemilik dana dan pengelola dana dengan menggunakan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Sedangkan musyarakah hampir sama dengan pola mudharabah, namun dalam musyarakah terdapat pencampuran dana dan pencampuran usaha, sehingga kedua belah pihak memiliki status yang sama sebagai pemilik modal sekaligus pemilik usaha. Adapun keuntungan dan kerugian dibagikan kepada semua pemilik modal sesuai dengan besaran modal masing-masing.<sup>15</sup>

c. Produk Bank Syariah Berdasarkan Prinsip Sewa-Menyewa

Prinsip sewa-menyewa digunakan oleh bank syariah dalam produk dengan akad *ijarah* yang merupakan sewa murni, dan *Ijarah*

---

<sup>15</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah, Dasar-dasar Dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, hal 63.

*Muntahiyah bi at-Tamlik* (IMBT). *Ijarah* adalah transaksi penyewaan atas suatu barang dalam jangka waktu tertentu, atau pemberian upah atas suatu jasa tertentu, dengan timbal balik berupa biaya sewa atau imbalan jasa. Sedangkan *Ijarah Muntahiyah bi at-Tamlik* (IMBT) adalah kombinasi antara dua buah akad yang berbeda, yaitu akad akad *ijarah* selama jangka waktu yang ditentukan yang kemudian diikuti akad hibah di akhir masa sewa.<sup>16</sup>

d. Produk Bank Syariah Berdasarkan Prinsip *Tabarru'*

*Tabarru'* adalah jenis akad pelengkap sekaligus sosial dimana fungsinya adalah untuk mempermudah dan atau melengkapi akad lainnya. Produk bank syariah dengan prinsip *tabarru'* tersebut antara lain yaitu *qardh*, *hiwalah*, *wakalah*, *kafalah* dan *wadiah*. Masing-masing pengertiannya adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

- 1) *Qardh* merupakan pinjaman dana tanpa imbalan dimana pihak peminjam diwajibkan untuk mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.
- 2) *Hiwalah* merupakan pengalihan utang dari orang yang berutang kepada pihak lain yang bersedia menanggungnya.

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 63.

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 64.

- 3) *Wakalah* merupakan pemberian kuasa dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu urusan tertentu.
- 4) *Kafalah* merupakan penyediaan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga, untuk memenuhi kewajiban pihak kedua kepada pihak ketiga tersebut.
- 5) *Wadiah* merupakan penitipan dana atau barang dari pemilik kepada penyimpan. Pihak penerima titipan berkewajiban untuk mengembalikan dana atau barang titipan sewaktu-waktu diinginkan oleh pemilik, sementara pemilik berkewajiban untuk memberikan biaya penitipan kepada pihak penyimpan.

## **B. Penetapan Harga dalam Produk Murabahah di Bank Kalsel Syariah**

### **1. Gambaran Umum Bank Kalsel Syariah**

Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan atau Bank Kalsel merupakan bank daerah milik pemerintah provinsi Kalimantan Selatan, dimana pemilik sahamnya terdiri dari gubernur, walikota, dan bupati di seluruh wilayah Kalimantan Selatan tersebut. Bank Kalsel berdiri pada tanggal 25 Maret 1964 dengan modal sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Pendirian Bank Kalsel dipayungi oleh Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah, Peraturan Daerah Kalimantan Selatan Nomor 4

Tahun 1964, dan izin tertulis dari menteri usaha urusan bank sentral/gubernur Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Nomor 26/UBS/65 tanggal 31 Maret 1965.

Bank Kalsel didirikan dengan tujuan untuk membantu serta mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah, sekaligus menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah untuk meningkatkan taraf hidup rakyat melalui kegiatan usaha perbankan, baik berdasarkan prinsip konvensional maupun syariah. Maka dengan perannya sebagai salah satu alat kelengkapan ekonomi daerah di bidang perbankan tersebut, Bank Kalsel kemudian mempunyai tugas untuk:

- a. Sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah.
- b. Sebagai pemegang kas daerah dan atau melaksanakan penyimpanan uang daerah.
- c. Sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD).
- d. Turut membina lembaga perkreditan (BKK & LPUK) dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR) milik pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota.

Sedangkan Bank Kalsel Syariah sendiri mulai beroperasi pada tanggal 13 Agustus 2004, ditandai dengan dibukanya Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang saat ini berkantor di Jalan S. Parman.

Pembukaan Kantor Cabang Syariah ini dilatar belakangi oleh krisis ekonomi dan moneter yang terjadi di Indonesia pada kurun waktu 1997-1998, dimana pada saat itu perbankan syariah dengan sistem bagi hasilnya terbukti dapat bertahan menghadapi kondisi genting tersebut. Tidak lama kemudian pemerintah pun memberlakukan *dual banking system* melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, sehingga bank konvensional dapat membuka unit usaha syariah. Terlebih dengan latar belakang masyarakat Kalimantan Selatan yang mayoritas beragama Islam, maka Bank Kalsel Syariah pun secara resmi didirikan dalam rangka memberikan alternatif pelayanan perbankan syariah kepada masyarakat Kalsel tersebut.<sup>18</sup>

Pembukaan Bank Kalsel Kantor Cabang Syariah Banjarmasin ini selanjutnya disusul oleh kantor cabang Syariah Kandungan dengan pembagian wilayah sebagai berikut:

- a. Kantor Cabang Syariah Banjarmasin, yang membawahi Kantor Cabang Pembantu Syariah Gatot, Kayutangi, Banjarbaru, Martapura, Pelaihari, dan Batulicin.
- b. Kantor Cabang Syariah Kandungan yang membawahi Kantor Cabang Pembantu Syariah Paringin, Barabai, dan Amuntai.

---

<sup>18</sup> Sejarah Singkat Bank Kalsel Syariah, <http://www.bankkalsel.co.id/index.php/seputar-kami/profil>, diakses tanggal 10 Juni 2017.

Demi memastikan agar Bank Kalsel Syariah secara operasional tetap konsisten menjalankan segala produk penghimpunan dana, penyaluran dana, serta pelayanan jasa berdasarkan prinsip syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), maka Bank Kalsel Syariah menunjuk Dewan Pengawas Syariah untuk melakukan pengawasan dan penilaian. Saat ini, Dewan Pengawas Syariah Bank Kalsel terdiri dari Prof. Dr. H. A. Hafiz Anshary AZ, MA., sebagai ketua, dan Drs. H. Darul Quthni MH., sebagai anggota.

Dengan demikian Bank Kalsel diharapkan mempunyai peran yang cukup besar dalam pembangunan di Kalimantan Selatan khususnya di bidang ekonomi, sosial, dan pembangunan daerah.

## **2. Landasan Hukum Bank Kalsel**

Pendirian dan pengoperasian unit usaha syariah pada Bank Kalsel dipayungi dan dilandasi oleh sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait, maupun fatwa-fatwa dari Majelis Ulama Indonesia, diantaranya yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998.

- b. Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/27/PBI/2000, tanggal 15 Desember 2000 tentang Bank Umum.
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/1/PBI/2002 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum berdasarkan Prinsip Syariah.
- d. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, tanggal 12 Mei 1999 Tentang Bank Umum, Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS).
- e. Fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga, bahwa segala transaksi yang berbasis bunga menurut al-Qur'an adalah riba.

### **3. Produk-Produk Bank Kalsel Syariah<sup>19</sup>**

#### **a. Produk Penghimpunan Dana**

##### **1) Giro iB Al-Amanah**

Merupakan simpanan dana pihak ketiga pada Bank Kalsel Syariah dengan prinsip wadiah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro, sarana perintah penarikan lainnya atau dengan pemindah bukuan.

---

<sup>19</sup> [http://www.bankkalsel.co.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=88&Itemid=282](http://www.bankkalsel.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=88&Itemid=282), diakses tanggal 10 Juni 2017.

2) Tabungan iB Al-Barakah

Merupakan simpanan dana pihak ketiga pada Bank Kalsel Syariah yang dapat ditarik setiap saat dan terhadapnya diberikan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang disepakati.

3) Tabungan iB Pelajar

Merupakan simpanan yang dikhususkan bagi para pelajar baik SD, SLTP, dan SLTA yang dikelola berdasarkan akad mudhārabah dengan nisbah bagi hasil dan dapat ditarik setiap saat.

4) Tabungan iB Haji Ar-Rahman

Merupakan tabungan untuk memenuhi syarat dan jumlah ongkos haji (biaya penyelenggaraan ibadah haji) yang dikelola berdasarkan akad mudhārabah muthlaqah.

5) TabunganKu iB

Merupakan simpanan dana pihak ketiga pada bank kalsel syariah dengan menggunakan akad wadiah yang dapat ditarik setiap saat.

6) Deposito iB Mudharabah

Merupakan simpanan berjangka berupa investasi sesuai syariah dengan prinsip akad mudhārabah muthlaqah dengan nisbah bagi hasil khusus dengan jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan.

b. Produk Penyaluran Dana

1) Murabahah Konsumtif

Jual beli barang keperluan rumah tangga yang bersifat konsumtif, seperti pembelian rumah, kendaraan untuk pribadi, alat rumah tangga, elektronik dan sebagainya.

2) Murabahah Investasi

Jual-beli barang modal dan atau investasi dalam rangka menunjang kegiatan usaha seperti pembelian alat berat, mesin, kendaraan angkutan, rumah toko dan sebagainya.

3) Murabahah Modal Kerja

Jual beli barang yang akan diperdagangkan kembali seperti jual beli barang kepada koperasi/BMT, jual barang konveksi untuk diperdagangkan dan sebagainya.

4) Mudharabah

Merupakan pembiayaan penanaman dana (modal) kepada nasabah untuk melakukan kegiatan usaha sesuai syariah dengan prinsip bagi hasil usaha antara kedua belah pihak dengan nisbah yang disepakati.

5) Musyarakah

Merupakan transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara Bank dan Nasabah berdasarkan nisbah yang telah disepakati.

6) Jajirah iB Ar-Rahman (Pembiayaan Perjalanan Haji dan Umrah)

Merupakan pembiayaan penyediaan dana untuk pelaksanaan Ibadah Umrah kepada nasabah melalui Biro Perjalanan/Travel yang telah bekerjasama maupun yang belum bekerjasama dengan Bank Kalsel. Pembiayaan ini ditujukan Bagi Nasabah yang ingin menunaikan ibadah Umrah dengan akad Ijarah dan Kafalah.

7) Qard beragunan emas iB Ar-Rahman

Merupakan produk pembiayaan Bank Kalsel dengan menggunakan akad Al-Qardh, Rahn dan Ijarah secara bersama dan merupakan satu kesatuan, yaitu pinjam meminjam dengan akad al-qardh dengan agunan penyerahan emas melalui akad rahn dan terhadap penyerahan emas tersebut nasabah dikenakan biaya pemeliharaan dengan akad ijarah.

8) Pembiayaan Hunian iB Ar-Rahman

Merupakan pembiayaan Konsumtif untuk kepemilikan Properti yaitu Rumah Tapak, Rumah Susun, dan Rumah Toko atau Rumah Kantor dengan menggunakan akad Murabahah, Istishna, MMQ dan IMBT.

c. Layanan Jasa

1) SKB dan SDB

Surat Keterangan Bank Merupakan surat pernyataan yang dikeluarkan oleh Bank Kalsel Syariah sebagai referensi nasabah Bank Kalsel Syariah untuk keperluan tertentu bahwa nasabah telah tercatat pada Bank Kalsel Syariah. Surat Dukungan Bank Merupakan surat pernyataan yang dikeluarkan Bank Kalsel Syariah untuk mendukung nasabah dalam pelaksanaan proyek jika berdasarkan penilaian Bank Kalsel Syariah proyek tersebut layak.

2) Garansi Bank iB

Definisi : Merupakan jaminan yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga penerima jaminan atas pemenuhan kewajiban tertentu nasabah bank selaku pihak yang dijamin kepada pihak ketiga dimaksud.

3) Kiriman Uang iB

Kiriman Uang iB diberikan dengan akad “Wakalah” yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (muwakkil) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.

4) Sharf iB ar-Rahman

Jual beli mata uang rupiah dengan mata uang asing atau sebaliknya yang dilakukan oleh Bank Kalsel Syariah dengan nasabah.

d. Layanan Transaksi

1) SMS Banking

Layanan jasa SMS Banking diberikan untuk nasabah Bank Kalsel yang memiliki Tabungan iB guna mempermudah transaksi yang dapat dilakukan kapanpun dan dimanapun selama 24 jam nonstop.

2) M-ATM bersama

Layanan jasa M-ATM Bersama diberikan untuk nasabah Bank Kalsel yang memiliki Tabungan iB guna mempermudah transaksi yang dilakukan di telpon seluler (handphone) yang teknis transaksi merupakan pengembangan dari ATM Bersama.

### 3) BPD Net online

Layanan BPD Net Online bekerjasama dengan Bank BPD seluruh Indonesia yang memiliki jaringan ATM Bersama.

### 4) BPD Mobile Banking

Mobile Banking adalah suatu layanan perbankan dengan menggunakan fasilitas handphone atau smartphone dengan aplikasi yang disediakan bank agar nasabah dapat bertransaksi dengan mudah dan cepat. Mobile banking Bank Kalsel dapat diinstal pada smartphone seperti Android dan iOS Apple (dalam pengembangan) dengan tampilan menu yang menarik dan mudah digunakan.

## **4. Penetapan Harga pada Pembiayaan Murabahah Bank Kalsel**

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Ridwan Hanafiah selaku *Staff Support Group (SSG) ALCO Bank Kalsel*, pada pembiayaan murabahah Bank Kalsel merupakan jembatan antara penjual barang atau penyedia jasa (*developer/supplier*) dan nasabah sebagai pembeli akhir (*end user*). Sedangkan rumus penetapan harga jual dalam pembiayaan murabahah ini didapat berdasarkan harga beli dari penjual barang dikurangi uang muka nasabah dan ditambah dengan persentase margin keuntungan dikalikan jangka waktu dalam tahun.

Bank Kalsel dan nasabah selaku pihak pertama dan kedua memiliki kewajiban untuk menyepakati sekaligus menandatangani akad yang berisikan harga jual dan jangka waktu pembayaran. Bank juga dapat mewakilkan nasabah untuk melakukan pembelian barang dari pihak ketiga, namun Bank Kalsel dan nasabah harus menyepakati akad wakalah yang berisi pemberian kuasa dari bank kepada nasabah untuk membeli barang dengan spesifikasi yang sesuai dengan kesepakatan akad.

Adapun metode pengakuan pendapatan yang digunakan oleh Bank Kalsel adalah metode proporsional, dimana total angsuran per bulan dari awal sampai akhir tidak berubah, termasuk angsuran pokok dan margin juga tidak berubah. Bapak Ridwan memberikan contoh pembiayaan murabahah dengan objek berupa rumah dalam masa 10 (sepuluh) tahun dan margin sebesar 9% per tahun sebagai berikut:

Harga pokok rumah: Rp 120.000.000

Tingkat margin: 9% dari porsi bank

Jangka waktu pembayaran: 10 tahun (120 bulan)

Perhitungan bank:

Harga pokok mobil = Rp 150.000.000

Uang muka Bapak Achmad = Rp 45.000.000

Porsi bank = harga beli mobil – uang muka nasabah  
 = Rp 150.000.000 – Rp 45.000.000  
 = Rp 105.000.000

Margin keuntungan bank	= porsi bank x margin x jangka waktu (tahun)
	= Rp 105.000.000 x 9% x 10
	= Rp 94.500.000
Harga jual	= porsi bank + margin
	= Rp 105.000.000 + 94.500.000
	= Rp 199.500.000
Angsuran per bulan	= harga jual : jangka waktu (bulan)
	= Rp 199.500.000: 120
	= Rp 1.662.500
Angsuran pokok per bulan	= porsi bank : jangka waktu (bulan)
	= Rp 105.000.000: 120
	= Rp 875.000
Angsuran margin per bulan	= margin: jangka waktu (bulan)
	= Rp 94.500.000: 120
	= Rp 787.500

Berdasarkan perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa jumlah angsuran yang harus dibayar nasabah per bulan adalah Rp 1.662.500. Berdasarkan metode proporsional, maka rincian angka pembayaran pokok dan marginnya pada tahun pertama adalah sebagai berikut:

<b>Angsuran Bulan ke</b>	<b>Sisa Angsuran</b>	<b>Angsuran Pokok</b>	<b>Angsuran Margin</b>	<b>Total Angsuran per bulan</b>
0.	199.500.000	-	--	-
1.	197.837.500	875.000	787.500	1.662.500
2.	196.175.000	875.000	787.500	1.662.500
3.	194.512.500	875.000	787.500	1.662.500
4.	192.850.000	875.000	787.500	1.662.500
5.	191.187.500	875.000	787.500	1.662.500
6.	189.525.000	875.000	787.500	1.662.500
7.	187.862.500	875.000	787.500	1.662.500
8.	186.200.000	875.000	787.500	1.662.500
9.	184.537.500	875.000	787.500	1.662.500
10.	182.875.000	875.000	787.500	1.662.500
11.	181.212.500	875.000	787.500	1.662.500
12.	179.550.000	875.000	787.500	1.662.500

### **C. Penetapan Harga dalam Produk Murabahah di Bank Muamalat**

#### **1. Gambaran Umum Bank Muamalat**

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (“Bank Muamalat Indonesia”) adalah bank syariah pertama di Indonesia yang berdiri pada tanggal 1 November 1991 M/24 Rabi’us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim, yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkokoh posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.<sup>20</sup>

Salah satu produk Bank Muamalat yang dalam pelaksanaannya menggunakan akad Murabahah adalah KPR Muamalat iB. KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan untuk kepemilikan rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi.<sup>21</sup>

## **2. Penetapan Harga pada Pembiayaan Murabahah Bank Muamalat**

Berdasarkan pemaparan Nurul Qomariyah dalam penelitiannya yang berjudul “*Penentuan Margin Akad Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*”, pada pembiayaan murabahah Bank Muamalat bertindak sebagai pedagang perantara (*intermediary trader*) antara penjual barang (pemasok/*supplier*) dan nasabah sebagai pembeli akhir (*end user*). Adapun rumus penetapan harga jual dalam pembiayaan

---

<sup>20</sup> *Profil Muamalat*, <http://www.bankmuamalat.co.id/tentang/profil-muamalat> diakses tanggal 15 Juli 2017

<sup>21</sup> *KPR Muamalat IB*, [http://www.bankmuamalat.co.id/produk/kpr-muamalat-ib#.VD8\\_\\_WddV1E](http://www.bankmuamalat.co.id/produk/kpr-muamalat-ib#.VD8__WddV1E) diakses tanggal 15 Juli 2017

murabahah ini didapatkan dari harga beli dari penjual barang ditambah dengan biaya operasi bank dan margin keuntungan.

Bank Muamalat dan nasabah selaku pihak pertama dan kedua memiliki kewajiban untuk menyepakati sekaligus menandatangani akad yang berisikan harga jual dan jangka waktu pembayaran. Bank juga dapat mewakili nasabah untuk melakukan pembelian barang dari pihak ketiga, namun Bank Muamalat dan nasabah harus menyepakati akad wakalah yang berisi pemberian kuasa dari bank kepada nasabah untuk membeli barang dengan spesifikasi yang sesuai dengan kesepakatan akad.

Adapun metode pengakuan pendapatan yang digunakan oleh Bank Muamalat adalah metode anuitas, dimana total angsuran per bulan dari awal sampai akhir tidak berubah, akan tetapi angsuran pokok meningkat dan angsuran margin menurun. Contoh simulasi pembiayaan murabahah dapat dilihat pada simulasi kasus berikut:

Bapak Achmad ingin membeli sebuah mobil seharga seratus dua puluh juta, namun beliau kekurangan dana untuk membeli mobil tersebut secara kontan. Beliau pun mengunjungi Bank Muamalat untuk mengajukan permohonan bantuan pembiayaan yang sesuai dengan syariah. Setelah melakukan proses tawar-menawar antara Bapak Achmad dan CS Bank Muamalat, disepakati untuk menggunakan akad murabahah untuk memenuhi kebutuhannya dengan margin sebesar 14%, uang muka sebesar

dua puluh juta, dan jangka waktu selama satu tahun. Adapun rincian perhitungannya yaitu sebagai berikut:

Akad pembiayaan : Murabahah

Harga pokok mobil : Rp 120.000.000

Tingkat margin: 14% dari harga pokok pembelian

Jangka waktu pembayaran: 1 tahun (12 bulan)

Perhitungan bank:

Harga pokok mobil = Rp 120.000.000

Uang muka Bapak Achmad = Rp 20.000.000

Porsi bank = harga beli mobil – uang muka nasabah  
 = Rp 120.000.000 – Rp 20.000.000  
 = Rp 100.000.000

Margin keuntungan bank = porsi bank x margin x jangka waktu (tahun)  
 = Rp 100.000.000 x 14% x 1  
 = Rp 14.000.000

Harga jual = Porsi bank + margin  
 = Rp 100.000.000 + 14.000.000  
 = Rp 114.000.000

Angsuran per bulan = harga jual : jangka waktu (bulan)  
 = Rp 114.000.000 : 12  
 = Rp 9.500.000

Berdasarkan perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa jumlah angsuran yang harus dibayar Bapak Achmad per bulan adalah Rp 9.500.000. Berdasarkan metode anuitas, maka rincian angka pembayaran pokok dan marginnya adalah sebagai berikut:

<b>Angsuran Bulan ke</b>	<b>Sisa Angsuran</b>	<b>Angsuran Pokok</b>	<b>Angsuran Margin</b>	<b>Total Angsuran per bulan</b>
13.	114.000.000	-	--	-
14.	104.500.000	8.170.000	1.330.000	9.500.000
15.	95.000.000	8.280.833	1.219.167	9.500.000
16.	85.500.000	8.391.667	1.108.333	9.500.000
17.	76.000.000	8.502.500	997.500	9.500.000
18.	66.500.000	8.613.333	886.667	9.500.000
19.	57.000.000	8.724.167	775.833	9.500.000
20.	47.500.000	8.835.000	665.000	9.500.000
21.	38.000.000	8.945.833	554.167	9.500.000
22.	28.500.000	9.056.667	443.333	9.500.000
23.	19.000.000	9.167.500	332.500	9.500.000
24.	9.500.000	9.278.333	221.667	9.500.000
25.	0	9.389.167	110.833	9.500.000

Penentuan harga jual barang pada pembiayaan murabahah tersebut tentunya sangat bergantung kepada kesepakatan antara bank dan nasabahnya mengenai angka margin keuntungan. Maka metode penentuan tingkat margin inilah yang perlu dikaji secara lebih detail.