

KONSEP AL-BAAQIYAAT AS-SHOLIHAT DALAM MURABAHAH: PENENTUAN MARGIN SERTA PENGGUNAAN METODE PERHITUNGAN ANUITAS DAN FLAT

Angga Arisa

UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Bandung, Indonesia

Email: namakuanggaarisa@gmail.com

ABSTRACT

Murabahah is a financing that dominates the Islamic banking portfolio in Indonesia until the position of September 2018. However, the total amount of murabahah financing is still very small when compared to conventional bank lending. One of the issues that must be sought a solution in order to accelerate the growth of Islamic bank business is the issue of murabaha conformity with sharia provisions, namely in the aspect of adding margins in murabaha and the use of annuity and flat methods in calculating margins. Therefore, the activities of Islamic banks in conducting murabaha financing need to be seen as wealth management / accumulation activities of Islamic banks as economic subjects. This approach to the management of assets can refer to Al-kahfi verse 46, where assets must be managed in ways that are in accordance with sharia so that they are valued as al-baaqiyat as-sholihat (good deeds). With the concept of al-baaqiyat as-sholihat, the addition of margins and the use of annuity and flat methods can be in accordance with sharia principles so that murabaha financing activities become valuable charity. This aims to accelerate the growth of murabaha and the growth of Islamic banks themselves so that more people can access Islamic banking.

Keywords: Al-baaqiyat As-sholihat, Annuity, Flat, Margin, Murabahah

ABSTRAK

Murabahah merupakan pembiayaan yang mendominasi portofolio perbankan syariah di Indonesia sampai dengan posisi September 2018. Akan tetapi, total jumlah pembiayaan *murabahah* masih sangat kecil jika dibandingkan dengan penyaluran kredit perbankan konvensional. Salah satu isu yang harus dicarikan solusi supaya bisa mengakselerasi pertumbuhan bisnis bank syariah adalah isu kesesuaian *murabahah* dengan ketentuan syariah, yaitu dalam aspek penambahan margin dalam *murabahah* serta penggunaan metode anuitas dan flat dalam menghitung margin. Oleh karena itu, kegiatan bank syariah dalam melakukan pembiayaan *murabahah* perlu dilihat sebagai kegiatan pengelolaan harta (*wealth creation/accumulation*) bank syariah selaku subjek ekonomi. Pendekatan konsep pengelolaan harta ini bisa merujuk pada surat Al-kahfi ayat 46, dimana harta harus dikelola dengan cara-cara yang sesuai dengan syariah supaya bernilai sebagai *al-baaqiyat as-sholihat* (amal sholeh). Dengan konsep *al-baaqiyat as-sholihat* ini maka penambahan margin dan penggunaan metode anuitas dan flat dapat menjadi sesuai dengan kaidah syariah sehingga kegiatan pembiayaan *murabahah* menjadi bernilai amal sholeh. Hal ini bertujuan untuk mengakselerasi pertumbuhan *murabahah* serta pertumbuhan bank syariah itu sendiri sehingga semakin banyak masyarakat yang bisa mengakses perbankan syariah.

Kata kunci: Al-baaqiyat As-sholihat, Annuity, Flat, Margin, Murabahah

PENDAHULUAN

Murabahah merupakan akad jual beli atas suatu barang dengan menambahkan margin (kelebihan harga) selain harga pokok barang tersebut (Turmudi, 2016). Dalam *murabahah*, harga pokok atas barang objek jual beli tersebut harus diketahui antara penjual dan pembeli, kemudian besaran margin juga harus disepakati oleh penjual dan pembeli tersebut. Kaidah-kaidah yang terdapat dalam *murabahah* harus memenuhi rukun dan syarat jual beli. Rukun jual beli terdiri atas 2 orang (2 pihak) yang melakukan akad, *sighat* (ijab qobul), serta objek akad (barang yang diperjualbelikan) (Suprihatin et al., 2019). Sedangkan syarat sah jual beli terdiri atas 6 hal, yaitu: saling ridho antara penjual dan pembeli; para pihak (penjual dan pembeli) cakap secara syariah untuk melakukan transaksi jual beli; barang yang diperjualbelikan bernilai (berharga) dan tidak diharamkan menurut syariat Islam; barang yang diperjualbelikan adalah milik sendiri atau sudah dikuasakan dari pemilik ke penjual (*wakalah*); barang yang diperjualbelikan dapat diserahkan (transfer kepemilikan); serta barang tersebut dapat diketahui secara pasti kadar, jumlah, ukuran, dan nilainya (tidak *ghoror*) (Suprihatin et al., 2019).

Dalam konteks perbankan syariah, *murabahah* merupakan salah satu akad (kontrak) yang ada di bank syariah selain *mudharabah* (Adnan & Purwoko, 2015), *musyarakah*, *wadiah*, *ijarah*, *istishna'*, *qordh*, dan lainnya. Dilihat dari sudut pandang laporan keuangan bank syariah (dalam hal ini adalah neraca), *murabahah* terletak di sisi aktiva bersamaan dengan *mudharabah*, *musyarakah*, *istishna'*, *qordh*, dan *ijarah* (Nisa, 2020). Sedangkan akad yang terletak di sisi pasiva adalah *mudharabah* dan *wadiah*. Untuk *mudharabah*, akad ini bisa terdapat di sisi aktiva dimana bank syariah berperan sebagai pemilik dana (*sohibul maal*), serta bisa terdapat di sisi pasiva dimana bank syariah berperan sebagai pengelola dana (*mudharib*).

Secara akuntansi, karena *murabahah* terletak di sisi aktiva maka *murabahah* dapat dilihat sebagai instrumen yang digunakan bank syariah untuk mendapatkan pendapatan/keuntungan/laba. Pendapatan yang dihasilkan *murabahah* berasal dari penambahan margin pada harga pokok objek jual beli, sehingga *murabahah* juga dikenal dengan istilah jual beli dengan tambahan (*markup*) (Annisa, 2013). Hal ini tidak hanya berlaku untuk *murabahah*, semua akad di sisi aktiva juga ditujukan untuk menghasilkan pendapatan, yaitu: bagi hasil (baik *profit sharing* maupun *revenue sharing*) dalam *mudharabah* dan *musyarakah*, serta *ujroh* dalam *ijarah*. Khusus untuk akad *qordh*, bank syariah tidak boleh mengambil keuntungan secara langsung karena kelebihan atas nominal *qordh* adalah riba.

Walaupun instrumen yang menghasilkan pendapatan tidak hanya *murabahah*, tetapi berdasarkan data di Statistik Perbankan Syariah September 2018 (ojk, 2018), portofolio *murabahah* di perbankan syariah Indonesia sangat besar. Pada posisi Desember 2016 jumlah pembiayaan *murabahah* adalah Rp 110,101 Trilyun, pada posisi Desember 2017 jumlah pembiayaan *murabahah* Rp 114,534 Trilyun (pertumbuhan *year on year* sebesar 4%), kemudian pada posisi September 2018 pembiayaan *murabahah* Rp 118,810 Trilyun (pertumbuhan *year to date* sebesar 3,7%). Jika dibandingkan dengan pembiayaan syariah yang lainnya (*mudharabah*, *musyarakah*, *istishna'*, *qordh*, dan *ijarah*), portofolio pembiayaan *murabahah* ini adalah 62% pada posisi Desember 2016, serta 60% pada posisi Desember 2017 dan September 2018. Portofolio pembiayaan syariah dari tahun 2016 sampai dengan 2018 tersebut dapat dilihat pada Gambar 1.

Jenis Pembiayaan	Des 2016 (Rp Milyar)	Des 2017 (Rp Milyar)	Year on Year	Sept 2018 (Rp Milyar)	Year to Date
Mudharabah	8.012	7.050	-12,0%	6.045	-14,3%
Musyarakah	54.139	60.486	11,7%	64.711	7,0%
Murabahah	110.101	114.534	4,0%	118.810	3,7%
Qordh	3.883	5.476	41,0%	6.223	13,6%
Istishna'	25	18	-28,0%	16	-11,1%
Ijarah	1.883	2.791	48,2%	3.227	15,6%
Total	178.043	190.355		199.032	

Gambar 1. Portofolio Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia

Data tersebut di atas menunjukkan besarnya portofolio *murabahah* di perbankan syariah Indonesia. Fenomena ini dapat dijelaskan dari sisi bank syariah ataupun sisi nasabah. Dari sisi bank syariah, *murabahah* fleksibel digunakan untuk beberapa skim pembiayaan, baik pembiayaan konsumtif maupun untuk modal kerja dan investasi. Kemudian, dari sisi akuntansi *murabahah* juga sederhana dan metode perhitungannya bisa menggunakan pendekatan yang sama seperti kredit di perbankan konvensional, berbeda dengan *mudharabah* dan *musyarakah* yang secara akuntansi lebih rumit dibandingkan *murabahah*. Dari sisi nasabah, konsep jual beli dalam *murabahah* juga paling mudah dipahami dibandingkan dengan konsep penyertaan modal dalam *mudharabah* dan *musyarakah*.

Jika dibandingkan dengan penyaluran kredit perbankan konvensional di Indonesia, jumlah pembiayaan *murabahah* bahkan total pembiayaan syariah masih sangat kecil. Pada posisi September 2018 total penyaluran kredit mencapai angka Rp 5.175,052 Trilyun (ojk, 2018). Hal ini berarti, komposisi pembiayaan syariah pada posisi September 2018 baru sebesar 3,8% dibandingkan total penyaluran kredit perbankan konvensional, sedangkan komposisi pembiayaan *murabahah* posisi September 2018 baru sebesar 2,3% dibandingkan total penyaluran kredit perbankan konvensional. Walaupun angkanya masih kecil, tetapi karena portofolio *murabahah* dibandingkan total pembiayaan syariah adalah 60%, maka *murabahah* mempunyai peranan yang sangat penting dalam membesarkan bank syariah. Akan tetapi, dalam praktiknya masih ditemukan beberapa hal yang menghambat pertumbuhan *murabahah*, diantaranya adalah isu tidak syariahnya *murabahah* di bank syariah. Beberapa alasan yang dikemukakan nasabah dan calon nasabah bank syariah terkait tidak syariahnya *murabahah* ini adalah sebagai berikut:

1. Bank syariah mendapatkan keuntungan (margin) dari pembiayaan *murabahah* bahkan di beberapa bank syariah besaran margin ini lebih besar daripada bunga bank konvensional.
2. Bank syariah menggunakan pendekatan prosentase (%) dalam menentukan besaran margin, bahkan dalam teknis perhitungannya metode angsurannya menggunakan perhitungan anuitas dan flat untuk menentukan nominal angsuran, nominal pokok, dan nominal margin.

Selain kedua isu tersebut sebenarnya masih terdapat isu-isu lain terkait pembiayaan *murabahah* di bank syariah, tetapi yang dominan dan bobotnya lebih tinggi adalah kedua isu tersebut. Hal ini dikarenakan kedua isu tersebut menyentuh aspek mendasar pembiayaan di bank syariah yang harus bebas bunga, bebas dari unsur judi, dan bebas dari unsur ketidakpastian (bebas *ghoror*).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif (Sugiyono, 2013) dengan menggunakan Metode Tafsir Tematik (Hidayatulloh, 2018) untuk memperoleh data – data primer yang nantinya akan penulis uraikan dalam kalimat – kalimat secara deskriptif. Selain itu peneliti juga menggunakan studi literatur dari berbagai website pemerintah serta artikel/hasil penelitian terdahulu yang membantu penulis membuat simpulan – simpulan sebagai dasar untuk menjawab permasalahan yang penulis kemukakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Al-Baaqiyaat As-Sholihat

Murabahah sebagai salah satu akad dalam pembiayaan perbankan syariah tidak bisa dilepaskan dari konsep pengelolaan harta/kekayaan dalam Islam. Secara praktis, salah satu tujuan perbankan syariah menyalurkan pembiayaan *murabahah* adalah untuk mendapatkan pendapatan/keuntungan/laba, dimana sumber dana yang digunakan oleh perbankan syariah untuk melakukan kegiatan pembiayaan (termasuk *murabahah*) adalah dari modal sendiri dan dana dari nasabah (dengan akad *mudharabah* ataupun *wadi'ah*). Oleh karena itu, kegiatan perbankan syariah sebagai lembaga perantara (*intermediary*) ini dapat dilihat sebagai kegiatan pengumpulan kekayaan (*wealth creation* dan *wealth accumulation*).

Konsep tentang harta/kekayaan dalam Islam dapat dilihat dalam teks Al-qur'an berikut ini.

وخير امالا

“Harta dan keturunan adalah perhiasan kehidupan di dunia, tetapi amal kebajikan yang terus-menerus lebih baik pahalanya di sisi Tuhanmu serta lebih baik untuk menjadi harapan.” (QS Al -kahfi: 46)

Harta dalam ayat tersebut disebutkan dengan istilah *al-maalu*, yaitu lafadz *maalu* yang merupakan bentuk tunggal yang berarti harta, kemudian ditambah dengan *alif lam* sehingga maknanya menjadi segala bentuk harta (Al-Faizin & Akbar, 2018). Setelah lafadz *al-maalu* dilanjutkan dengan lafadz *al-banuuna* yang berarti segala bentuk keturunan. Kemudian lafadz *ziinatu* mempunyai makna keindahan-keindahan yang disenangi manusia. Oleh karena itu penggalan pertama ayat ini bisa dimaknai bahwa harta dan keturunan itu merupakan keindahan-keindahan yang disenangi manusia. Ayat-ayat Al-qur'an yang menyebutkan tentang harta tidak hanya ayat ini. Harta disebutkan sebanyak 86 kali di dalam Al-qur'an, baik dengan lafadz *al-maalu* ataupun lainnya, yaitu: *khoir*, *al-qonaatir*, dan *at-toyyibaat*.

Kemudian, lafadz *al-baaqiyat as-sholihat* secara harfiah dimaknai sebagai amal kebajikan yang terus menerus. Sedangkan menurut para ahli tafsir, lafadz ini dimaknai antara lain: sholat wajib 5 waktu, dzikir, anak perempuan yang sholehah, dan amal sholeh (Al-Faizin & Akbar, 2018). Dari 4 pengertian *al-baaqiyat as-sholihat* tersebut, dalam kajian ekonomi bisa digunakan pengertian *al-baaqiyat as-sholihat* sebagai amal sholeh. Merujuk kepada pengertian ayat tersebut, amal sholeh yang dilakukan secara kontinyu nilainya lebih baik di sisi Allah dibandingkan harta, maka harta tidak boleh membuat manusia lalai dari berbuat amal sholeh. Selain itu, dalam pengertian yang luas bahwa dalam pengelolaan harta harus bisa bernilai sebagai amal sholeh, baik dalam proses pencarian atau pengumpulan harta (*wealth creation/accumulation*), penggunaan harta (*wealth consumption*), distribusi harta (*wealth distribution*), dan proteksi harta (*wealth protection*). Supaya proses-proses tersebut bernilai amal sholeh, maka seluruh proses tersebut harus sejalan dengan syariah atau mengikuti nilai-nilai dasar dan prinsip ekonomi Islam. Oleh karena itu, dalam konteks ini *al-baaqiyat as-sholihat* bisa dimaknai sebagai proses pengumpulan,

konsumsi, distribusi, dan proteksi harta yang bernilai amal sholeh karena sesuai dengan ketentuan syariah atau sesuai dengan nilai-nilai dasar ekonomi Islam.

Al-Baaqiyat As-Sholihat dalam Murabahah

Seperti yang dijelaskan pada sub di atas, *murabahah* merupakan kegiatan yang dilakukan perbankan syariah dengan motif ekonomi, yaitu mencari keuntungan. Hal ini dapat dipahami karena bank syariah dapat dilihat sebagai subjek ekonomi. Keuntungan yang diperoleh bank syariah dari kegiatan pembiayaannya akan digunakan oleh seluruh pemangku kepentingan bank syariah tersebut, diantaranya adalah bank syariah itu sendiri, pemilik bank syariah, dan nasabah pemilik dana (*sohibul maal*). Dari perspektif ini, bank syariah ketika menyalurkan pembiayaan *murabahah* ini adalah kegiatan pencairan/pengumpulan harta yang dilakukan bank syariah.

Supaya kegiatan pencarian/pengumpulan harta ini bernilai ibadah, maka prosesnya harus mengikuti kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*. Dalam konteks *murabahah*, maka seluruh aspek dalam *murabahah* harus sesuai dengan syariah supaya bisa bernilai *al-baaqiyat as-sholihat* sehingga harta/kekayaan yang didapatkan dari *murabahah* bisa mengandung barokah. Oleh karena itu, untuk mempermudah penilaian kandungan *al-baaqiyat as-sholihat* dalam *murabahah*, proses *murabahah* bisa dibagi 3 bagian penting, yaitu: akad, profit/margin, serta metode perhitungan margin (Rachmawati & Darmaya, 2018).

Untuk akad, parameter kesesuaiannya dengan ketentuan syariah adalah dengan mencocokkan seluruh komponen akad dengan rukun jual beli dan syarat sah jual beli. Jika seluruhnya terpenuhi, akad tersebut sudah sesuai syariah sehingga akad tersebut memenuhi kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*.

Profit/Margin dalam Murabahah

Salah satu yang dipermasalahkan oleh masyarakat tentang *murabahah* adalah profit/margin yang dikenakan dalam *murabahah*. Persepsi yang ada di sebagian masyarakat adalah *murabahah* sama dengan kredit karena *murabahah* mempunyai kelebihan berupa margin dan kredit mempunyai kelebihan berupa bunga. Bahkan di beberapa bank syariah, besaran margin *murabahah* bisa lebih besar daripada nominal bunga bank konvensional. Asumsinya adalah pembiayaan syariah seharusnya tidak mengenakan kelebihan dalam bentuk apapun dan istilah apapun. Ditambah lagi fakta di beberapa bank syariah, besaran margin *murabahah* ini diekuivalenkan dengan prosentase (%) dari pokok nominal *murabahah* sehingga semakin membuat persepsi tersebut teramplifikasi.

Secara prinsip, hal ini dapat dijelaskan dengan pendekatan surat Al-Baqoroh ayat 275, dimana dinyatakan bahwa Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Maknanya adalah jual beli dan semua turunannya adalah halal. Turunan jual beli disini bisa dimaknai secara luas antara lain: semua jenis jual beli sepanjang memenuhi rukun dan syarat sah jual beli, serta keuntungan/margin yang diperoleh penjual dari transaksi jual beli.

Setelah jelas bahwa margin dari transaksi jual beli adalah halal, kemudian yang menjadi isu juga adalah besaran keuntungan/margin. Margin dalam *murabahah* merupakan komponen dari harga jual objek *murabahah* dari bank syariah ke nasabah. Oleh karena itu, pembahasan mengenai margin ini bisa dilihat dari 2 perspektif, yaitu: perspektif profit dan perspektif penetapan harga. Supaya *murabahah* ini bernilai *al-baaqiyat as-sholihat* maka profit dan penetapan harga ini harus dikaji berdasarkan ketentuan syariah.

Dalam perspektif profit, perlu dikaji dalil-dalil *nash* (Al-qur'an dan As-sunnah) yang menentukan besaran profit. Yusuf Al-qardhawi menyatakan bahwa hasil kajian terhadap ayat-ayat Al-qur'an dan hadits tidak ada yang menyatakan batasan maksimal profit yang boleh diambil (Isnaini & Marliyah, 2015). Bahkan terdapat hadits yang diriwayatkan oleh Urwah Al-bariqi yang menyatakan bahwa Urwah pernah diberi uang 1 dinar oleh Rosulullah untuk membeli 1 ekor kambing, kemudian Urwah menggunakan uang tersebut untuk membeli 2 ekor kambing, kemudian 1 ekor kambing dijual kembali dengan harga 1 dinar (Isnaini & Marliyah, 2015). Hadits ini meriwayatkan bahwa dari transaksi tersebut Urwah mendapatkan profit sebesar 1 dinar (100% dari modal). Selain hadits tersebut, masih terdapat hadits-hadits lain yang menceritakan proses pengambilan profit dari transaksi jual beli, tetapi tidak ada satupun yang secara eksplisit menyebutkan besaran profit, bahkan yang disebutkan adalah pengambilan keuntungan secara wajar. Oleh karena itu, dalam perspektif ini besar kecil profit dalam *murabahah* sebenarnya sudah memenuhi kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*.

Kemudian dalam perspektif penetapan harga, sebenarnya karena besaran profit sudah tidak menjadi isu karena sudah sesuai dengan kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*, penetapan harga juga otomatis secara logis pasti mengikuti kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*. Hal ini dikarenakan harga merupakan hasil dari harga pokok ditambah profit yang dikenakan. Selain itu, dalam sebuah hadits juga diriwayatkan bahwa pada zaman Rosulullah pernah mengalami kenaikan harga, kemudian sahabat meminta Rosulullah untuk menetapkan standar harga, maka Rosulullah menjawab bahwa harga ditentukan oleh Allah (Isnaini & Marliyah, 2015). Hadits ini dapat dimaknai bahwa Islam tidak menganut konsep intervensi harga jika proses pembentukan harganya sudah sesuai dengan mekanisme pasar. Dalam konteks *murabahah* di bank syariah, harga jual kembali objek *murabahah* dari bank syariah kepada nasabah yang terdiri dari komponen harga pokok ditambah margin sudah sesuai dengan kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*.

Penjelasan dari 2 perspektif tersebut di atas dapat dimaknai bahwa besaran margin yang dikenakan bank syariah dalam *murabahah* harus mengikuti mekanisme pasar. Dikarenakan bank syariah juga berperan sebagai *mudharib* dari dana-dana nasabah, maka besaran margin *murabahah* disesuaikan dengan struktur dana di bank syariah tersebut, semakin dominan dana murah (misalnya dana yang bersumber dari *wadi'ah*) maka margin *murabahah* bisa ditekan. Dalam prakteknya, struktur dana bukan satu-satunya faktor, tetapi ada faktor lain seperti biaya operasional bank syariah dan ekspektasi tingkat keuntungan yang ingin diperoleh bank syariah tersebut. Selain itu, walaupun bank syariah tidak memberikan bunga kepada nasabahnya, tetapi bank syariah juga secara bisnis akan terekspos risiko suku bunga. Jika suku bunga acuan naik (BI 7 Days Repo Rate) maka suku bunga simpanan perbankan konvensional akan naik juga, dampaknya adalah adanya risiko migrasi dana dari perbankan syariah ke perbankan konvensional sehingga perbankan syariah juga pada akhirnya harus bisa memberikan bagi hasil kepada nasabah simpanan yang mendekati, sama, atau lebih dari suku bunga perbankan konvensional. Hal ini jelas menjadi faktor penentuan besaran margin dalam *murabahah*. Kemudian, besaran margin ini juga harus kompetitif di pasar. Walaupun bank syariah sudah menetapkan sesuai dasar perhitungan di atas, pada akhirnya tetap dikembalikan kepada penerimaan pasar. Nasabah pasti akan membandingkan dengan sesama bank syariah serta dengan bank konvensional. Oleh karena itu, kaidah *al-baaqiyat as-sholihat* dalam penentuan margin ini harus memenuhi kedua unsur tersebut, yaitu struktur dana di bank syariah serta mekanisme pasar.

Metode Perhitungan Margin dengan Metode Anuitas

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102 Tahun 2007 tentang Akuntansi *Murabahah*, margin (keuntungan) *murabahah* dapat diakui dalam beberapa opsi, salah

satu di antara adalah keuntungan diakui secara proporsional. Kemudian dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan al-Tamwil bi al-Murabahah (Pembiayaan *Murabahah*) di Lembaga Keuangan Syariah, keuntungan *murabahah* dapat dilakukan secara proporsional (*Thoriqoh Mubasyiroh*) maupun anuitas (*Thoriqoh al-Hisabal-Tanazuliyah/Thoriqoh al-Tanaqushiyyah*) (Arisa, 2017). Dalam prakteknya, metode yang digunakan oleh bank syariah untuk menghitung margin (termasuk angsuran bulanan) adalah metode anuitas dan metode flat. Metode anuitas biasanya digunakan untuk pembiayaan *murabahah* yang mempunyai jangka waktu panjang (diatas 5 tahun), dan metode flat digunakan untuk pembiayaan *murabahah* dengan jangka waktu pendek (sampai dengan 5 tahun) (Rimadhani & Erza, 2017).

Metode anuitas adalah suatu rangkaian pembayaran uang yang sama besarnya dengan periode waktu yang sama untuk setiap pembayaran (Isnaini & Marliyah, 2015). Berikut ini adalah contoh perhitungan anuitas untuk pembiayaan *murabahah* dengan harga pokok Rp 12.000.000,00, jangka waktu 12 bulan, serta besaran margin 22,15% dari pokok.

Bulan ke-	Pokok (Rp)	Margin (Rp)	Total Angsuran (Rp)	Sisa Pokok (Rp)	Akumulasi Margin (Rp)
0				12.000.000	
1	902.499	221.500	1.123.999	11.097.501	221.500
2	919.158	204.841	1.123.999	10.178.343	426.341
3	936.124	187.875	1.123.999	9.242.220	614.217
4	953.403	170.596	1.123.999	8.288.816	784.813
5	971.001	152.998	1.123.999	7.317.815	937.810
6	988.924	135.075	1.123.999	6.328.891	1.072.885
7	1.007.178	116.821	1.123.999	5.321.713	1.189.706
8	1.025.769	98.230	1.123.999	4.295.943	1.287.936
9	1.044.703	79.296	1.123.999	3.251.240	1.367.232
10	1.063.987	60.012	1.123.999	2.187.254	1.427.244
11	1.083.626	40.373	1.123.999	1.103.628	1.467.617
12	1.103.628	20.371	1.123.999	(0)	1.487.988
Total	12.000.000	1.487.988	13.487.988		

Gambar 2. Perhitungan Angsuran dan Akumulasi Margin dengan Metode Anuitas

Dalam metode anuitas, jumlah angsuran setiap bulan adalah sama tetapi komposisi nominal pokok dan margin setiap bulannya berbeda (Latuconsina, 2016), untuk pokok dari kecil semakin membesar nominalnya, dan untuk margin dari besar semakin mengecil jumlahnya. Hal yang menarik dari metode anuitas ini adalah bank mendapatkan keuntungan lebih cepat. Contohnya adalah pada Gambar 2, saat bulan ke-6 (setengah dari total jangka waktu pembiayaan) akumulasi margin bagi bank syariah adalah Rp 1.072.885,00 (72% dari total margin). Hal ini sejalan dengan prinsip akuntansi yang ada di bank (baik bank syariah maupun bank konvensional), yaitu *accrual basis* untuk pembiayaan dengan tingkat kesehatan pembiayaan lancar (kolektibilitas 1) dan DPK/Dalam Perhatian Khusus (kolektibilitas 2), artinya bank sudah diperbolehkan secara akuntansi mengakui sebagai pendapatan untuk margin yang belum dibayar nasabah tetapi sudah muncul di sistem bank (*core banking system*).

Metode Perhitungan Margin dengan Metode Flat

Dari contoh pembiayaan di atas (nominal Rp 12.000.000,00, jangka waktu 12 bulan, dan besaran margin 22,15% dari pokok), sebelum dihitung dengan metode flat maka perlu dihitung dulu prosentase flat yang ekuivalen dengan besaran margin 22,15% anuitas per tahun. Rumus konversi anuitas ke flat yang digunakan adalah sebagai berikut:

$$i = \frac{r(n+1)}{2 \cdot n \cdot t}$$

Dimana:

- i = prosentase margin flat per bulan
- r = prosentase margin efektif per tahun
- t = jangka waktu pembiayaan
- t = konstanta (12)

Dengan menggunakan rumus di atas, maka didapatkan bahwa 22,15% efektif per tahun ekuivalen dengan 1% flat per bulan. Contoh perhitungan angsuran dan akumulasi marginnya pada Gambar 3:

Bulan ke-	Pokok (Rp)	Margin (Rp)	Total Angsuran (Rp)	Sisa Pokok (Rp)	Akumulasi Margin (Rp)
0				12.000.000	
1	1.000.000	120.000	1.120.000	11.000.000	120.000
2	1.000.000	120.000	1.120.000	10.000.000	240.000
3	1.000.000	120.000	1.120.000	9.000.000	360.000
4	1.000.000	120.000	1.120.000	8.000.000	480.000
5	1.000.000	120.000	1.120.000	7.000.000	600.000
6	1.000.000	120.000	1.120.000	6.000.000	720.000
7	1.000.000	120.000	1.120.000	5.000.000	840.000
8	1.000.000	120.000	1.120.000	4.000.000	960.000
9	1.000.000	120.000	1.120.000	3.000.000	1.080.000
10	1.000.000	120.000	1.120.000	2.000.000	1.200.000
11	1.000.000	120.000	1.120.000	1.000.000	1.320.000
12	1.000.000	120.000	1.120.000	-	1.440.000
Total	12.000.000	1.440.000	13.440.000		

Gambar 3. Perhitungan Angsuran dan Akumulasi Margin dengan Metode Flat

Dengan menggunakan metode flat, besaran angsuran bulanan tetap sama, kemudian komposisi pokok dan margin dalam angsuran bulanan juga sama. Hal yang menarik adalah akumulasi pendapatan margin dengan metode flat ini lebih lambat dibandingkan metode anuitas. Sebagai contoh adalah pada bulan ke-6, akumulasi margin bagi bank adalah Rp 720.000,00 (50% dari total margin) sedangkan pada metode anuitas di bulan yang sama akumulasi marginnya sudah mencapai Rp 1.072.885,00 (72% dari total margin). Sedangkan total akumulasi margin relatif mendekati nilainya, perbedaan total akumulasi margin ini dikarenakan teknis pembulatan belakang koma pada saat melakukan konversi prosentase anuitas ke flat.

Penerapan Konsep Al-Baaqiyat As-Sholihat dalam Anuitas dan Flat

Dari 2 jenis metode perhitungan margin tersebut, dari sisi bank syariah yang lebih memberikan manfaat adalah metode anuitas karena pegakuan pendapatannya lebih cepat (komposisi margin besar ke kecil) serta menahan laju penurunan pokok pembiayaan (komposisi pokok kecil ke besar). Hal ini akan membantu performa bank syariah yang tercermin dalam laporan keuangan, yaitu neraca untuk total pembiayaan, serta laporan laba rugi. Dari sisi nasabah sebenarnya sama saja antara anuitas dan flat sepanjang besaran prosentase margin yang digunakan ekuivalen (Ismanto et al., 2019).

Anuitas akan bermasalah jika nasabah mengalami keterlambatan pembayaran, maka akan mengakibatkan komposisi pokok dan margin pada angsuran bulan-bulan berikutnya akan berubah sehingga berdampak pada sisa pokok pembiayaan pada saat jatuh tempo pembiayaan. Implikasinya adalah besaran total margin akan berubah menjadi lebih besar sehingga dikhawatirkan akan menjadi masalah hukum syariah, yaitu margin berubah menjadi bunga (Arisa, 2017).

Selain isu tersebut, potensi masalah juga bisa terjadi jika nasabah melakukan pelunasan maju. Dalam *murabahah* idealnya pada saat nasabah melakukan pelunasan maju maka seluruh sisa pokok dan sisa margin dibayar semua karena sudah menjadi satu sebagai harga jual objek *murabahah* dari bank syariah ke nasabah. Akan tetapi, hal ini berdampak pada nasabah yang merasa produk *murabahah* kurang kompetitif dibandingkan produk perbankan konvensional, dimana pada saat melakukan pelunasan maju nasabah hanya membayar sisa pokok ditambah bunga berjalan dan pinalti. Oleh karena itu, supaya *murabahah* menjadi kompetitif maka pada saat pelunasan maju bank syariah dapat memberikan restitusi (pengembalian uang) kepada nasabah.

Hal yang perlu dikaji adalah metode perhitungan pemberian restitusi ini. Jika restitusi dihitung berdasarkan sisa margin yang belum dibayar dikalikan suatu prosentase tertentu, maka nasabah yang mendapatkan pembiayaan *murabahah* dengan metode flat dirugikan dibandingkan metode anuitas.

Bulan ke-	Metode Flat		Metode Anuitas	
	Akumulasi Margin (Rp)	Sisa Margin (Rp)	Akumulasi Margin (Rp)	Sisa Margin (Rp)
0				
1	120.000	1.320.000	221.500	1.266.488
2	240.000	1.200.000	426.341	1.061.647
3	360.000	1.080.000	614.217	873.772
4	480.000	960.000	784.813	703.176
5	600.000	840.000	937.810	550.178
6	720.000	720.000	1.072.885	415.103
7	840.000	600.000	1.189.706	298.283
8	960.000	480.000	1.287.936	200.053
9	1.080.000	360.000	1.367.232	120.757
10	1.200.000	240.000	1.427.244	60.744
11	1.320.000	120.000	1.467.617	20.371
12	1.440.000	-	1.487.988	-

Gambar 4. Perbandingan Sisa Margin antara Metode Flat dan Anuitas

Dari simulasi perhitungan pada Gambar 4, dicontohkan bahwa jika pada bulan ke-6 melakukan pelunasan maju maka sisa marginnya adalah Rp 720.000,00 (dalam metode flat) atau Rp 415.103,00 (dalam metode anuitas). Kemudian, kalau restitusi dihitung menggunakan prosentase dikali sisa margin,

maka terbukti bahwa besaran sisa margin yang harus dibayar nasabah lebih banyak yang metode flat dibandingkan anuitas.

Terkait dengan kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*, maka unsur kesesuaian syariah yang bisa diterapkan dalam hal ini adalah kesesuaiannya dengan nilai-nilai dasar ekoomi Islam. Salah satu nilai dasar ekonomi Islam adalah keadilan (*adl*), dimana makna adil dalam Al-qur'an dapat diturunkan menjadi beberapa nilai turunan, diantaranya adalah persamaan kompensasi, persamaan hukum, moderat, dan proporsional (Yogyakarta, 2014). Nilai keadilan ini yang harus diimplementasikan dalam *murabahah*, khususnya dalam metode perhitungan anuitas dan flat. Jika perhitungan dengan metode anuitas dan flat ini tidak bisa memberikan keadilan bagi bank syariah dan nasabah, metode ini berarti tidak sesuai dengan kaidah *al-baaqiyat as-sholihat*. Supaya *murabahah* ini tetap bisa bernilai *al-baaqiyat as-sholihat*, maka yang perlu dilakukan adalah perlakuan yang sama kepada nasabah yang mendapatkan pembiayaan *murabahah* dengan metode anuitas maupun flat. Konkretnya adalah untuk perhitungan restitusi tidak boleh dihitung berdasarkan sisa margin yang belum dibayar nasabah, tetapi dihitung dari total margin yang disepakati. Jadi, restitusi yang diterima nasabah jika dibandingkan total margin yang sudah disepakati ketika akad adaah sama. Dampaknya adalah nasabah tidak ada yang dirugikan, kemudian bank syariah juga secara total tetap mendapatkan total margin yang sama.

SIMPULAN

Dalam penentuan keuntungan dalam *murabahah* berupa margin, ketentuan dalam Al-qur'an dan hadits tidak ada yang melarang pengambilan margin dalam jual beli, bahkan tidak ada juga batasan besaran keuntungan/margin yang boleh diambil. Kemudian, dalam *nash* juga dijelaskan bahwa dalam Islam tidak ada perintah untuk menetapkan harga karena harga dianggap berasal dari Allah. Penentuan harga diserahkan pada mekanisme pasar dimana tidak boleh ada intervensi dari pemegang otoritas sepanjang mekanisme pasar berlangsung secara normal dan wajar. Dalam konteks penentuan besaran margin *murabahah*, mekanisme pasar artinya margin dihitung berdasarkan struktur dana di bank syariah tersebut serta penerimaan pasar (nasabah) terhadap besaran margin tersebut sehingga margin tetap harus kompetitif jika dibandingkan dengan bank syariah lainnya bahkan dibandingkan dengan suku bunga perbankan konvensional. Jika hal-hal tersebut di atas terpenuhi, hal ini berarti peneanaan margin serta besaran margin dalam *murabahah* tidak bertentangan dengan syariah sehingga *murabahah* sesuai dengan kaidah *al-baaqiyat as-sholihat* (bernilai amal sholeh).

Kemudian, metode perhitungan margin dalam prakteknya di perbankan syariah ada yang menggunakan metode anuitas dan flat. Kedua metode ini hanyalah metode hitung sehingga tidak menjadikan margin sama dengan bunga. Supaya metode hitung (anuitas dan flat) ini bernilai *al-baaqiyat as-sholihat* maka harus sesuai dengan salah satu nilai dasar ekonomi syariah, yaitu keadilan (*adl*). Dari sudut pandang bank syariah, metode anuitas lebih menguntungkan karena pengakuan akumulasi pendapatan margin lebih cepat dan lebih besar dibandingkan metode flat, kecuali pada saat jatuh tempo besaran akumulasi pendapatan margin hampir sama. Dari sudut pandang nasabah, jumlah angsuran metode anuitas dan flat hampir sama sehingga nasabah tidak dirugikan. Kecuali ketika nasabah melakukan pelunasan maju dan nasabah mendapatkan restitusi (pengurangan atau pengembalian) dari pembayaran sisa margin, maka nasabah akan dirugikan dengan menggunakan metode flat dibandingkan metode anuitas. Solusinya adalah perhitungan restitusi atas sisa margin tersebut harus dihitung dari total margin yang telah disepakati di awal akad *murabahah*, bukan dihitung dari sisa margin. Jika hal ini

dilakukan, berarti prinsip *al-adalah* (keadilan) telah diterapkan dalam *murabahah* sehingga bisa dikatakan *murabahah* ini telah sesuai dengan syariah sehingga bernilai *al-baaqiyat as-sholihat* (amal sholeh).

DAFTAR PUSTAKA

- Adnan, M. A., & Purwoko, D. (2015). Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pembiayaan mudharabah menurut perspektif manajemen bank syariah dengan pendekatan kritis. *Journal of Accounting and Investment*, 14(1), 14–31.
- Al-Faizin, A. W., & Akbar, N. (2018). *Tafsir Ekonomi Kontemporer: Menggali Teori Ekonomi dari Ayat-Ayat Al-Qur'an*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Annisa, A. A. (2013). Penetapan Harga Jual Produk Murabahah Studi Kasus di BMT Rama Salatiga. *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4(2), 239–266.
- Arisa, A. (2017). Analisis Perbandingan Pendekatan Anuitas dan Flat dalam Murabahah. In *Prosiding Seminar Nasional Ekonomi dan Keuangan Syariah di Indonesia: Antara Cita-Cita dan Realita*. Sps UIN Jakarta Press.
- Hidayatulloh, M. K. (2018). KONSEP DAN METODE TAFSIR TEMATIK (STUDI KOMPARASI ANTARA AL-KUMI DAN MUSHTHOFA MUSLIM). *Al-Bayan: Jurnal Studi Ilmu Al-Qur'an Dan Tafsir*, 3(2).
- Ismanto, H., Widiastuti, A., Muharam, H., Pangestuti, I. R. D., & Rofiq, F. (2019). *Perbankan Dan Literasi Keuangan*. Deepublish.
- Isnaini, H., & Marliyah, R. S. (2015). Hadis-Hadis Ekonomi. *Jakarta: Prenadamedia Group*.
- Latuconsina, Y. M. (2016). Mengungkap Fenomena Potongan Angsuran Murabahah di Perbankan Syariah. *Journal of Accounting and Investment*, 17(2), 132–140.
- Nisa, C. (2020). Pengukuran Laba Perusahaan Melalui Bagi Hasil Pembiayaan Musyarakah dan Margin Murabahah. *Khazanah Sosial*, 2(2), 88–93.
- ojk. (2018). *Statistik Perbankan Syariah: September 2018*. Ojk.Go.Id. <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Default.aspx>
- Rachmawati, E. N., & Darmaya, W. (2018). Analisis Penetapan Margin Pada Pembiayaan Murabahah Dan Nisbah Bagi Hasil Pada Pembiayaan Mudharabah di Bmt Al-Ittihad Pekanbaru. *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 1(2), 76–89.
- Rimadhani, M., & Erza, O. (2017). Analisis Variabel-variabel Yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Periode 2008.01-2011.12. *Media Ekonomi*, 19(1), 27–52.
- Sugiyono. (2013). *Memahami Penelitian Kualitatif*. CV. Alfabeta.
- Suprihatin, S., Ibdalsyah, I., & Tanjung, H. (2019). ANALISIS PEMIKIRAN IMAM AL-GHAZALI MENGENAI MEKANISME DAN ETIKA PERILAKU PASAR. *Kasaba: Jurnal Ekonomi Islam*, 11(1), 42–57.
- Turmudi, M. (2016). Manajemen Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah pada Lembaga Perbankan Syariah. *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(1), 95–106.
- Yogyakarta, P. P. dan P. E. I. (P3EI) U. I. I. (2014). *Ekonomi Islam*. Raja Grafindo Persada.