

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Relevan

Dalam penelitian ini akan dicantumkan penelitian sebelumnya yang telah dilakukan oleh penelitian lain yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis. Sebelum penulis menyusun dan melakukan penelitian terkait “Penetapan Margin Dan Bunga Pada Pembiayaan Griya (Studi Di Bank Negara Indonesia Syari’ah Dan Bank Negara Indonesia Cabang Kendari)” dalam penelitian terdahulu digunakan untuk membantu mendapatkan gambaran dalam menyusun mengenai penelitian di atas. Adapun tulisan terdahulu yang telah membahas sekitar topik ini adalah sebagai berikut:

1. Mira Jamila, Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Konvensional Dengan Bank Syariah (Studi Komparatif Pada BCA Dengan BCA Syariah), konsentrasi akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Mercu Buana, Jakarta 2016. Penelitian yang dilakukan oleh Mira Jamila menjelaskan tentang kedua hal tersebut lebih kepada penerapan akuntansi dalam pembiayaan kredit KPR di bank konvensional dan bank syaria di BCA dan BCA Syariah.
2. Mardawati Darwis, Analisis Perbandingan Pembiayaan Sistem Mudharabah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Kendari Dan Bank Syariah Mandiri Cabang Kendari. Skripsi, konsentrasi Ekonomi Islam, Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam, STAIN Sultan Qaimuddin, Kendari, 2013. Penelitian yang dilakukan oleh Mardawati menelusuri tentang

bagaimana pembiayaan sistem *mudharabah* pada dua Bank yang berbeda dalam satu produk, sehingga hanya berfokus pada pembiayaan sistem *mudharabah* kemudian membandingkannya pada dua Bank yang berbeda. Hasil penelitian menyatakan bahwa pembiayaan sistem *mudharabah* pada Bank Muamalat Cabang Kendari menerapkan jenis pembiayaan modal kerja dan investasi sedangkan pada bank Syariah Mandiri selain menerapkan pembiayaan modal kerja dan investasi juga menerapkan sistem PKPA yaitu Pembiayaan Kepada Koperasi Karyawan dan Para Anggotanya

3. Ardhana Koswari, Analisis Perbandingan Prinsip Dan Prosedur Pemberian Kredit Antara Bank Dan Bank Syariah (Studi Kasus Pada PT.Bank BNI Makassar). Konsentrasi Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2011. Penelitian ini menelusuri perbandingan pemberian kredit antara dua bank yang berbeda. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa analisis perbandingan prinsip dan prosedur pemberian kredit pada bank dan bank syari'ah pada PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk menunjukkan bahwa terdapat perbedaan dalam prinsip dan prosedur pemberian kredit antara kredit dan pembiayaan murabahah walaupun tidak jauh berbeda
4. Tika Kardina, Analisis Perbandingan Sistem Pemberian Kredit Pada Bank (Pt. Bank Cimb Niaga) Dan Sistem Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah (Pt. Bank Cimb Niaga Syariah) Di Medan, Konsentrasi Ekonomi, Jurusan Akuntansi, Universitas Sumatra Utara, Medan, 2011. Penelitian ini

menelusuri tentang sistem atau prosedur pemberian kredit dan pembiayaan pada dua bank yang berbeda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya perbedaan sistem yang digunakan oleh kedua perbankan (bank dan bank syariah), perbedaan yang paling mendasar adalah sistem bunga yang dipakai oleh bank didalam pengalokasian dananya. Pemakaian sistem suku bunga yang ditetapkan oleh Bank CIMB Niaga adalah *flat* untuk 1 (satu) tahun, setelah itu diberlakukan bunga pasar yang berlaku (*floating*). Sedangkan pada bank syariah khususnya Bank CIMB Niaga *Syariah* sistem yang digunakan adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) adalah bank dan nasabah berkongsi atas sebuah rumah. Nasabah membayar uang angsuran kepada bank yang secara langsung kepemilikan rumah akan beralih kepada nasabah jika nasabah telah melunasi semua cicilan atau uang sewanya, untuk besar kecilnya uang cicilan yang harus dibayarkan oleh nasabah dapat dilakukan tawar-menawar.

5. Lailatul Sikrillah, Analisis Penetapan Harga Jual Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah Bank Dan Non Bank (Studi Pada PT. Bank BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Kepanjen-Malang, PT. BPRS Bumi Rinjani Kepanjen dan UJKS El-Dinar Malang), Konsentrasi Ekonomi Jurusan Akuntansi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014. Penelitian ini menelusuri tentang perbedaan penetapan harga jual dalam pembiayaan yang di dalamnya terdapat margin yang dilakukan oleh dua bank yang berbeda. Hasil penelitian ini didapati bahwa penetapan harga jual pembiayaan murabahah pada BRI Syariah,

BPRS Bumi Rinjani dan UJKS El-Dinar yaitu sama-sama menggunakan harga pokok yang ditambah dengan margin keuntungan. Sedangkan untuk menentukan margin keuntungannya yaitu pihak bank menetapkan sendiri dan sama-sama mempertimbangkan lima faktor penentuan margin yaitu margin keuntungan rata-rata bank syariah (Direct Competitor's Market Rate/DCMR), tingkat suku bunga rata-rata bank (Indirect Competitor's Market Rate/ICMR), bagi hasil dana pihak ketiga (Expected Competitive Return for Investor/ECRI), Overhead Cost, profit target dengan mempertimbangkan inflasi dan suku bunga pasar. Dalam perhitungan margin keuntungannya menggunakan metode flat (tetap).

Sedangkan penelitian yang akan disajikan oleh penulis pada saat ini adalah Perbedaan dan Kesamaan Penetapan Margin Pada Pembiayaan Griya Dan Penetapan Bunga Pada Kredit Griya Di Bank Negara Indonesia Cabang Kendari. Penelitian menelusuri tentang bentuk pembiayaan, bagaimana prosedur pembiayaan dengan sistem margin berikut penetapannya, dan bentuk kredit, bagaimana kredit dengan sistem bunga berikut penetapannya yang penulis akan telusuri pada dua bank yang sama namun memiliki prinsip yang berbeda. Penelitian ini tidak hanya berfokus terhadap prosedur pembiayaan dengan menggunakan margin dan menjelaskannya saja. Namun lebih dari itu, yakni membandingkan satu produk yang sama walaupun berbeda nama pada dua bank yang sama namun memiliki prinsip yang berbeda.

B. Kajian Teori

1. Definisi Bank

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai banknote.¹ Kata *bank* berasal dari bahasa Italia *banca* berarti tempat penukaran uang.²

Menurut undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang nomer 7 tahun 1992 tentang perbankan pada bab 1 dan pasal 1 serta ayat 2 di jelaskan bahwa, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Rumusan mengenai pengertian bank yang lain, dapat juga kita temui dalam kamus istilah hukum Fockema Andreae yang mengatakan bahwa bank adalah suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga.³ Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada banker sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau

¹ Bank,” *Wikipedia Ensiklopedia Bebas*. <https://id.wikipedia.org/wiki/Bank>. (10 April 2016).

²*Ibid.*, (10 April 2016).

³ Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2011) h. 8

lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.⁴

Secara sederhana bank diartikan sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa bank lainnya.⁵

2. Pengertian Bank Syariah

Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 memberikan pengertian yang dimaksud dengan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Menurut undang-undang republik indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pada bab 1 pasal 1 dan ayat 7 disebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah.⁶

Kemudian yang dimaksud dengan prinsip syariah menurut PBI No. 11/15/PBI/2009 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Dengan demikian berdasarkan peraturan Bank

⁴ Hermansyah. *Ibid.*

⁵ Kasmir. *Pemasaran Bank*, (Jakarta: Kencana, 2004), h.8

⁶ Irham Fahmi. *Manajemen Perbankan Konvensional & Syariah*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2015) h. 26

Indonesia No. 11/15/PBI/2009 tersebut sepanjang prinsip syariah telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, maka prinsip syariah demi hukum telah berlaku sebagai hukum positif sekalipun belum atau tidak dituangkan dalam peraturan Bank Indonesia.

Sudarsono (2004) berpendapat bahwa yang dimaksud dengan bank syariah ialah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jas-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi pada prinsip-prinsip syariah.⁷ Ada banyakk pendapat yang mendefinisikan tentang perbankan syariah dan semua definisi tersebut mengacu pada konsep isi Al-Qur'an, Hadits, Ijma Ulama dan Qiyas.

Suatu bank dapat dikatakan sebagai bank syariah apabila dalam setiap kegiatan usahanya tunduk kepada prinsip Islam, yang berarti tunduk dan patuh dalam ketentuan hukum yang di tuangkan dalam Al-Qur'an, Hadits, Qiyas dan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Oleh karena itu, dalam setiap sudut kegiatannya bank syariah harus tunduk dan patuh kepada hukum Islam.

3. Bank Negara Indonesia (BNI) dan Bank Syariah

Bank Negara Indonesia atau **BNI** adalah sebuah institusi bank milik pemerintah, dalam hal ini adalah perusahaan BUMN, di Indonesia. Dalam struktur manajemen organisasinya, Bank Negara Indonesia (BNI),

⁷ Buchari Alma dan Donni Juni Priansa. *Manajemen Bisnis Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2009) h. 7

dipimpin oleh seorang Direktur Utama yang saat ini dijabat oleh Achmad Baiquni.⁸

Bank Negara Indonesia (BNI) adalah bank komersial tertua dalam sejarah Republik Indonesia. Bank ini didirikan pada tanggal 5 Juli tahun 1946. Saat ini BNI mempunyai 914 kantor cabang di Indonesia dan 5 di luar negeri. BNI juga mempunyai unit perbankan syariah, Namun sejak 2010 telah spin off (Memisahkan diri), yang dinamakan *BNI Syariah*.

PT Bank Negara Indonesia Tbk didirikan oleh Margono Djojohadikusumo, yang merupakan satu dari anggota BPUPKI, lalu mendirikan bank sirkulasi/sentral yang bertanggung jawab menerbitkan dan mengelola mata uang RI.

Margono berjasa besar atas perkembangan bisnis atau usaha perbankan di Indonesia. Karena Margono adalah seorang pionir, maka dia berhasil menanamkan nilai-nilai dan cara pandang bisnis perbankan di Indonesia, menggantikan peranan *De Javasche Bank* pada era penjajahan.

BNI Syariah sendiri merupakan bank umum yang berbasis syariah, yaitu dalam pelaksanaan operasionalnya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. BNI Syariah adalah lembaga perbankan di Indonesia. Bank ini semula bernama **Unit Usaha Syariah Bank Negara Indonesia** yang merupakan anak perusahaan PT BNI, Persero, Tbk. Sejak 2010, Unit Usaha BNI

⁸ BNI,” Wikipedia Ensiklopedia Bebas. https://id.wikipedia.org/wiki/Bank_BNI (18 Juli 2016)

Syariah berubah menjadi bank umum syariah dengan nama PT Bank BNI Syariah.⁹

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu spin off bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.¹⁰

4. Pengertian Akad

Istilah perjanjian dalam hukum islam disebut dengan akad. Kata akad sendiri berasal dari kata al-‘aqd, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (ar-rabt).¹¹ Akad merupakan keterkaitan antara ijab

⁹ Sejarah BNI Syariah,” *BNI Syariah*. <http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>. (18 Juli 2016).

¹⁰ Bank BNI Syariah,” *BNI Syariah*. <http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah> (18 Juni 2016).

¹¹ Ahmad Abu Al-Fath, *Kitab al-Mu’amalat fi asy-Syari’ah al-Islamiyyah wa al-Qawanin al-Mishriyyah*(Mesir: Matba’ah al-Busfir, 1913), h.68

(penawaran) dan qobul (persetujuan) yang berakibat timbulnya hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qobul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak pertama. Akad tidak akan terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain, karena akad merupakan ketekaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qobul.

Pada umumnya akad tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secaralisan dan juga tulisan, namun dalam dunia perbankan yang digunakan adalah akad yang tertulis, yang bersifat sebagai bukti apabila terjadi perselisihan dimasa yang akan datang.

Syarat-syarat sahnya akad dalam perbankan syariah haruslah bersifat syar'i, diantaranya pihak-pihak yang melakukan akad harus sepakat untuk mengikat diri, cakap dalam membuat suatu perikatan, karena suatu hal tertentu dan untuk sesuatu yang halal.

5. Pengertian Pembiayaan

Dalam arti yang sederhana, pembiayaan diartikan sebagai pendanaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan seperti bank syariah kepada nasabah. sedangkan pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi, konsumsi dan produksi yang ditujukan kepada orang lain dalam hal ini nasabah.

Berdasarkan Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Bab I Pasal 1 No.12 Yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan Prinsip syariah¹² adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹³

Dalam kegiatan pembiayaan konsumen, lazimnya perusahaan (bank syariah) mengadakan pembelian atas barang-barang yang dibutuhkan oleh konsumen. Selanjutnya perusahaan menjual kembali barang yang dimaksud kepada konsumen dengan harga yang berbeda sesuai dengan kesepakatan. Perbedaan harga pembelian dan harga penjualan yang dilakukan oleh bank syari'ah ini kemudian disebut dengan margin atau keuntungan. Kemudian, konsumen melakukan pembayaran kepada pihak bank syari'ah secara berkala dengan waktu yang telah tertera di dalam akad.

Kegiatan pembiayaan konsumen dalam syari'at Islam dapat dipandang sebagai perbuatan murabahah (pengembangan dari murabahah).¹⁴ Rasulullah saw bersabda:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاءُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ وَخَطُّ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ
لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

¹² Husain Insawan. *Prinsip-Prinsip Operasional Perbankan Syariah*, Cet. 1 (Kendari: STAIN Sultan Qaimuddin Kendari, 2009), h. 31

¹³ Wiroso. *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syari'ah*, (Jakarta: Grasindo 2005), h. 33

¹⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 109

Artinya: “*Sesungguhnya Nabi saw. telah bersabda: tiga hal yang di dalamnya ada keberkahan, yaitu jual beli dengan tempo, akad nudharib, dan mencampur gandum putih dengan tepung merah untuk (makanan) di rumah dan tidak untuk dijual.*” (H.R. Ibnu Majah).

Dan dalam Al-Qur’an surah Al-Baqarah ayat 282 Allah swt, berfirman:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْۤا اِذَا تَدٰۤاَيْتُمْ بِدِيْنٍ اِلَىٰٓ اٰجَلٍ مُّسَمًّى فَاَكْتُبُوْهُ

Terjemahnya: “*Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya*”.¹⁵

Berdasarkan hadits dan ayat di atas, kita dapat melihat bahwa Allah dan Rasulullah SAW membolehkan jual beli yang bertempo. Jual beli dengan tempo yaitu jual beli yang pembayarannya secara angsuran atau kredit. Dan hal tersebut merupakan suatu yang berkah berdasarkan hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah tersebut.

6. Murabahah

Murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.¹⁶ Muhammad mendefinisikan murabahah adalah transaksi jual

¹⁵ Departemen Agama Republik Indonesia. Al-Qur’an Al-Karim Al-Baqarah ayat 282.

¹⁶ <https://id.wikipedia.org/wiki/Murabahah>

beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Murabahah, dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa lump sum atau berdasarkan persentase.

Di dalam murabahah terdapat uang muka, diskon, potongan pembayaran, jamian, dll.

a. Uang Muka Murabahah

Ketentuan Umum Uang Muka di dalam pelaksanaan di perbankan syariah diantaranya:¹⁷

- 1) Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- 2) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- 3) Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- 4) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- 5) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.

¹⁷ Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*. <http://www.dsnmui.or.id/>. (24 Oktober 2016)

b. Diskon Dalam Murabahah

Ketentuan umum dalam murabahah di perbankan syariah adalah sebagai berikut.¹⁸

- 1) Harga (tsaman) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (qîmah) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
- 2) Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
- 3) Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.
- 4) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- 5) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

c. Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil bi al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah

Ketentuan Hukum dalam metode pengakuan keuntungan Murabahah dan Pembiayaan Murabahah boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas dengan mengikuti ketentuan-ketentuan sebagai berikut:¹⁹

- 1) Metode Proporsional (Thariqah Mubasyirah) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang

¹⁸ Dewan Syariah Nasional, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang diskon dalam Murabahah*. <http://www.dsnmui.or.id/>, (24 Oktober 2016)

¹⁹ Dewan Syari'ah Nasional, *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan Tamwil bi al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah*. <http://www.dsnmui.or.id/> (24 Oktober 2016)

(harga jual, tsaman) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (al-atsman al-muhashshalah).

- 2) Metode Anuitas (Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (al-atsman al-mutabaqqiyah).
- 3) Murabahah adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.
- 4) At-Tamwil bi al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) adalah murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah --setelah barang menjadi milik LKS-- dengan pembayaran secara angsuran.
- 5) Harga Jual (tsaman) adalah harga pokok ditambah keuntungan;
- 6) Al-Mashlahah (ashlah) adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

d. Pembiayaan Ulang (Refinancing) Syariah

Dewan Syariah Nasional mengeluarkan fatwa tentang pembiayaan ulang (refinancing) boleh dilakukan Lembaga Keuangan Syariah dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa.²⁰

²⁰ Dewan Syariah Nasional, *Pembiayaan ulang (refinancing) syariah*, <http://www.dsnmui.or.id/>, (24 Oktober 2016)

e. Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

Berbicara tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah, DSN telah menetapkan penjadwalan kembali tagihan murabahah. LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:²¹

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

f. Potongan Tagihan Murabahah (Khashm fi al-Murabahah)

Hal tentang potongan tagihan murabahah sudah diatur juga oleh Majelis Ulama Indonesia yang sekaligus sebagai Dewan Syariah Nasional, dalam hal potongan tagihan murabahah di bolehkan oleh DSN melalui fatwanya, dengan ketentuan pemberian potongan:²²

1. LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS.

²¹ Dewan Syariah Nasional, *Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*, <http://www.dsnmui.or.id/>, (24 Oktober 2016)

²² Dewan Syariah Nasional, *Potongan Tagihan Murabahah (Khashm fi al-Murabahah)*, <http://www.dsnmui.or.id/>, (24 Oktober 2016)

3. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

g. Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Berikut ini fatwa Dewan Syariah Nasional tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu untuk membayar dengan ketentuan penyelesaian LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:²³

1. Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

7. Wakalah

Wakalah merupakan pemberian wewenang kepada orang atau pihak lain, sehingga orang itu memiliki kewajiban untuk melakukan sebatas apa yang telah disepakati namun tidak berlaku lagi ketika pemberi kewenangan telah meninggal dunia. Tentang wakalah sendiri MUI-DSN telah

²³ Dewan Syariah Nasional, Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, <http://www.dsnmui.or.id/>, (24 Oktober 2016)

menetapkan apa-apa saja yang menjadi ketentuan dan yang boleh dilakukan di dalamnya, diantara:²⁴

- a. Ketentuan tentang Wakalah:
 1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
 2. Wakalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak
- b. Rukun dan Syarat Wakalah:
 1. Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan)
 - a) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b) Orang mukallaf atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
 2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
 - a) Cakap hukum
 - b) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
 - c) Wakil adalah orang yang diberi amanat.
 3. Hal-hal yang diwakilkan
 - a) Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili
 - b) Tidak bertentangan dengan syari'ah Islam
 - c) Dapat diwakilkan menurut syari'ah Islam.

8. Pengertian Kredit

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan (Pasal 1) telah memberikan pengertian terhadap

²⁴ Dewan Syariah Nasional. Wakalah, <http://www.dsnmui.or.id/>, (24 Oktober 2016)

istilah “kredit” itu sebagai:²⁵“penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain; dalam hal mana pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.”

Dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, juga menentukan bahwa bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga. Dengan adanya dua ketentuan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, dapat disebutkan bahwa kredit bank mencakup unsur-unsur: kepercayaan, waktu, pengikatan jaminan, dan bentuk prestasi.²⁶

Mariam Darus menyimpulkan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam uang yang didasarkan pada kepercayaan akan kemampuan ekonomi penerima kredit.²⁷

Kredit merupakan salah satu bisnis utama bank yang memiliki resiko, namun disisi lain memberikan pendapatan dari pemberian kredit. Oleh karena itu, pemberian kredit harus dilaksanakan oleh pejabat atau pegawai kredit yang mengerti dan memahami mengenai dasar-dasar pengkreditan.

²⁵ Nur Melinda Lestari. *Sistem Pembiayaan Bank Syariah Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008*, (Jakarta: Grafindo Books Media, 2015), h. 81

²⁶ H.P Panggabean, *Praktik Standard Contract (Perjanjian Baku) dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, (Bandung: P.T. Alumni. 2012), h. 72

²⁷ Mariam Darus Badruzalam. *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: P.T Alumni), h. 29

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 8 mendefinisikan kredit:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Secara Yuridis Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit. Kedua istilah itu, yaitu pertama, kata “kredit”, istilah yang digunakan pada bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, dan kedua, kata “pembiayaan”, berdasarkan prinsip syariah, istilah yang digunakan pada bank syariah. Penggunaan kedua istilah tersebut tergantung kepada kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank, apakah bank dalam menjalankan kegiatan usahanya secara atau berdasarkan prinsip syariah.²⁸

Kata kredit berasal dari kata *credere* (Yunani) atau *creditum* (Latin) yang berarti kepercayaan.²⁹ Dalam perkembangannya, kredit memiliki pengertian sebagai penyediaan dana atau tagihan lain yang sejenis hal itu,

²⁸ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan*, (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika. 2010), h. 264

²⁹ Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2013), h. 114

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk beberapa hal berikut.³⁰

- a. Cerukan (overdraft), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.
- b. Pengambilan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.
- c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Prinsip evaluasi kredit dilakukan agar kredit yang diberikan berkualitas sehingga harus dilakukan evaluasi sehingga resiko kredit dapat diantisipasi sejak awal. Kredit yang diberikan harus sesuai dengan kebutuhan debitur dan diyakini bahwa kredit dapat dikembalikan oleh debitur pada waktu dan dengan jumlah yang diharapkan oleh bank. Dalam mengevaluasi kredit, bank melakukan penilaian terhadap calon debitur dengan prinsip 5C yang mana prinsip-prinsip ini juga digunakan dalam mengevaluasi pembayaran, diantaranya sebagai berikut.³¹

- a. **Character**, penilaian bank atas karakter calon debitur sehingga bank dapat menyimpulkan bahwa debitur tersebut jujur, beriktikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari. Sebelum memberikan kredit, bank harus mengenal terlebih dahulu calon

³⁰ Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2013) h. 114

³¹ Ikatan Bankir Indonesia. *Ibid.*, h. 115-117

debitur, terutama karakternya. Kajian tentang karakter dapat dilakukan dengan cara berikut.

- 1) Bank Cheking melalui sistem informasi debitur (sid) pada bank indonesia (bi). Sistem informasi debitur menyediakan informasi kredit yang terkait dengan nasabah, antara lain informasi mengenai bank pemberi kredit, nilai fasilitas kredit yang telah diperoleh, kelancaran pembayaran, dan informasi lain yang terkait dengan fasilitas kredit tersebut.
 - 2) Mengupayakan trade cheking pada supplier dan pelanggan debitur, untuk meneliti reputasi nasabah di lingkungan para stakeholders.
 - 3) Mengupayakan informasi kepada asosiasi usaha dimana calon debitur terdaftar.
- b. **Capacity**, penilaian bank atas kemampuan calon debitur dalam bidang usahanya dan atau kemampuan manajemen debitur sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dengan kredit tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat/benar. Beberapa pendekatan yang dapat digunakan dalam menilai capacity nasabah, antara lain:
- 1) Pendekatan historis, yaitu menilai kinerja nasabah pada masa lalu (past performance).
 - 2) Pendekatan finansial, yaitu mengenai kemampuan keuangan calon debitur.

- 3) Pendekatan yuridis, yaitu melihat secara yuridis personel yang berwenang mewakili calon debitur dalam melakukan penandatanganan perjanjian kredit dengan pihak bank.
 - 4) Pendekatan manajerial, yaitu mengenai kemampuan nasabah melaksanakan fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
 - 5) Pendekatan teknis, yaitu menilai kemampuan calon debitur terkait teknis produksi, seperti tenaga kerja, sumber bahan baku, peralatan, administrasi, keuangan dan lain-lain.
- c. **Capital**, yaitu penilaian bank atas posisi keuangan calon debitur secara keseluruhan, termasuk aliran kas debitur, baik untuk masa lalu maupun proyeksi pada masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan debitur dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha debitur yang bersangkutan.
- d. **Condition of Economic**, yaitu penilaian bank atas kondisi pasar di dalam negeri maupun luar negeri, baik masa lalu dan masa yang akan datang, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil usaha debitur yang dibiayai dengan kredit bank. Beberapa hal yang dapat digunakan dalam melakukan analisis condition of economic, antara lain.
- 1) Peraturan pemerintah pusat dan daerah.
 - 2) Situasi politik dan perekonomian dunia serta domestik
 - 3) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran
- e. **Collateral**, yaitu penilaian bank terhadap agunan yang dimiliki oleh calon debitur. Agunan merupakan benda berwujud dan/ atau tidak

berwujud yang diserahkan hak dan kekuasaannya oleh calon debitur kepada bank guna menjamin pelunasan utang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendum-nya. Agunan tersebut sangat penting sebagai jalan terakhir untuk penyelesaian kredit, apabila kreditur tidak mampu memnuhi kewajiban membayar pokok dan bunga.

Jenis-jenis pembiayaan dalam bank syariah menurut Adriawan Karim adalah sebagai berikut:³²

- a. Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Pembiayaan modal kerja maksimum 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.
- b. Pembiayaan investasi adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan untuk pendirian proyek baru, rehabilitasi, modernisasi, ekspansi dan relokasi proyek yang sudah ada.
- c. Pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan pada umumnya bersifat perorangan.

³² Adriawan Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Edisi 3*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 231

- d. Pembiayaan sindikasi adalah pembiayaan yang diberikan oleh lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk satu objek pembiayaan tertentu.
- e. Pembiayaan berdasarkan *Take Over* adalah pembiayaan yang timbul sebagai akibat dari take over terhadap transaksi nonsyari'ah yang telah berjalan yang telah dilakukan oleh bank syari'ah atas permintaan nasabah.
- f. Pembiayaan *Latter Of Credit* adalah pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi impor atau ekspor nasabah.

Berbagai jenis dan/atau penggolongan kredit yang telah dikembangkan oleh perbankan hingga saat ini cukup banyak dan sangat beragam. Berikut ini adalah beberapa jenis kredit, diantaranya yaitu:

a. Berdasarkan Jangka Waktu

Berdasarkan jangka waktunya, kredit dibedakan menjadi beberapa jenis, diantaranya sebagai berikut³³:

1. Jangka pendek, apabila tenggang waktu yang diberikan bank kepada nasabahnya untuk melunasi kredit tidak lebih dari satu tahun. Contohnya kredit modal kerja perdagangan, industri, dan sektor lainnya.

³³ Ikatan Bankir Indonesia. *Memahami Bisnis Bank Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 2013), h. 119

2. Jangka menengah, apabila kredit yang diberikan berjangka waktu lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun. Contohnya kredit investasi untuk pembelian kendaraan, KMK untuk konstruksi.
3. Jangka panjang, apabila jangka waktu kredit yang diberikan lebih dari tiga tahun. Contohnya kredit investasi untuk pembangunan pabrik, hotel, jalan tol

b. Berdasarkan Sifat Penggunaannya

Berdasarkan sifat penggunaannya kredit dibedakan menjadi beberapa jenis berikut ini.³⁴

1. Kredit konsumtif, apabila kredit yang diberikan tersebut oleh nasabahnya (biasanya perorangan) dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Contohnya, pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Sumber pembiayaannya biasa berasal dari gaji atau pendapatan lainnya, bukan dari objek yang dibiayainya. Beberapa kredit yang termasuk dalam jenis kredit konsumtif, antara lain:
 - a. Kartu kredit, fasilitas pinjaman tanpa agunan yang diberikan kepada perorangan pemilik kartu yang diterbitkan oleh bank tertentu setelah aplikasi permohonan kartu kreditnya disetujui oleh bank yang bersangkutan.
 - b. Kredit perumahan, fasilitas kredit untuk pembelian/ pembangunan/ renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, BTN dan vila atau untuk pembelian kavling/

³⁴ Ikatan Bankir Indonesia. *Ibid.*, h. 119

tanah matang atau untuk refinancing, dengan jaminan berupa objek yang dibiayai.

- c. Kredit Mobil, fasilitas kredit untuk pembelian kendaraan bermotor roda 2 baru atau roda 4 baru atau refinancing roda 4, dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.
 - d. Kredit Multiguna, fasilitas kredit untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif, dengan jaminan tanah berikut bangunan tempat tinggal.
2. Kredit komersial, merupakan kredit yang oleh nasabahnya (perorangan atau badan usaha) dipergunakan untuk membiayai kegiatan usaha. Sumber pembiayaannya berasal dari usaha yang dibiayai itu. Beberapa kredit yang termasuk dalam jenis kredit komersial adalah:
- a. Kredit mikro, fasilitas kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha mikro.
 - b. Kredit usaha kecil, fasilitas kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha kecil.
 - c. Kredit usaha menengah, fasilitas kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha menengah.
 - d. Kredit usaha korporasi, fasilitas kredit yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha perusahaan/ korporasi.

3. Kredit Investasi, kredit jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk rehabilitas, modernisasi maupun ekspansi proyek yang sudah ada atau pendirian proyek yang akan ada.
4. Kredit pembiayaan proyek (project financial), kredit yang digunakan untuk pembiayaan investasi maupun modal kerja untuk proyek baru.

9. Pengertian Margin dan Bunga

Bank Syariah menerapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis Natural Certainty Contracts (NCC), yakni akad bisnis yang memberi kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (amount) maupun waktu (timing), seperti pembiayaan murabahah, ijarah, ijarah muntahia bi at-tamlik, salam dan istishna.

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah³⁵ persentase tertentu yang ditetapkan pertahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli atau sewa berdasarkan akad murabahah, salam, istishna, dan atau ijarah disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan,

³⁵ Adiwarmam A. Karim. *Bank Islam Edisi Ketiga*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007) h. 280

yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan.

a. Referensi Margin Keuntungan

Referensi margin keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

1) *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*

Direct Competitor's Market Rate (DCMR) adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah, atau tingkat margin keuntungan beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kompetitor langsung terdekat.

2) *Indirect Competitor's Market Rate (ICRT)*

Indirect Competitor's Market Rate (ICRT) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan, atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung, atau tingkat rata-rata suku bunga bank tertentu yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung yang terdekat.

3) *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

Expected Competitive Return for Investors (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.

4) *Acquiring Cost*

Acquiring Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

5) *Overhead Cost*

Overhead Cost adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

b. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/ harga pokok/ harga perolehan bank dan margin keuntungan.

c. Pengakuan Angsuran Harga jual

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

- 1) Metode Margin Keuntungan Menurun**, yaitu perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/ angsuran

harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

- 2) **Margin Keuntungan Rata-Rata**, yaitu margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah setiap bulan.
- 3) **Margin Keuntungan Flat**, yaitu perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari suatu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.
- 4) **Margin Keuntungan Anuitas**, yaitu margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.

Bunga bank dapat diartikan sebagai balas jasa yang diberikan oleh bank yang berdasarkan prinsip kepada nasabah yang membeli atau menjual produknya. Bunga juga dapat diartikan sebagai harga yang harus

dibayar kepada nasabah (yang memiliki simpanan) dan yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank (nasabah yang memperoleh pinjaman).³⁶

Keuntungan utama bagi bank yang menganut prinsip adalah berdasarkan bunga yang telah ditentukan. Dalam kegiatan perbankan, ada dua jenis bunga yang diberikan kepada nasabah, yaitu:³⁷ pertama adalah bunga simpanan yaitu bunga yang diberikan sebagai rangsangan atau balas jasa bagi nasabah yang menyimpan uangnya di bank. Bunga simpanan merupakan harga yang harus dibayar oleh bank kepada nasabahnya, seperti jasa giro, bunga tabungan serta bunga deposito dan harga ini bagi bank adalah harga beli. Kedua adalah bunga pinjaman yaitu bunga yang diberikan oleh para peminjam atau harga yang harus dibayar oleh nasabah peminjam kepada bank seperti bunga kredit dan harga ini bagi bank merupakan harga jual.

Penentuan suku bunga (*rate of interest*) bagi suatu bank adalah penentuan harga (*price*) dari komoditi yang diperjual belikan oleh bank yaitu dana atau uang. Penentuan suku bunga yang dihimpun merupakan harga beli, sedangkan penentuan suku bunga kredit atau penempatan/penanaman dana, merupakan harga jual dana bank yang bersangkutan. Pengertian bunga (*price*) itu sendiri adalah: “sejumlah harga yang harus dikorbankan untuk mendapatkan sesuatu yang diinginkan”.

Menurut Reidenbach (1986), harga adalah:

³⁶ Kamsir. *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2000), h. 37

³⁷ Kamsir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2000), h. 37

“the amount of money the seller receives for goods or receives at the factory or place of business. Price is not what the seller ask for the product, but what is actually receives”³⁸

Yang artinya harga adalah sejumlah uang yang diterima penjual untuk barang-barang atau jasa ditempat produksi atau ditempat usaha. Harga bukan apa yang diminta oleh penjual melainkan apa yang benar-benar diterimanya.

³⁸ H. Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum, Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya Lengkap dengan Analisis Kredit*, (Bandung: Alfabeta. 2011), h. 67