

**PENERAPAN ANUITAS PADA PERHITUNGAN *MARGIN*
PEMBIAYAAN *MURABAHAH* MENURUT HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

MUHAMMAD RIDHA

NIM. 1501020025

Mahasiswa Fakultas Syari'ah Dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
2020 M/1441 H**

**PENERAPAN ANUITAS PADA PERHITUNGAN MARGIN
PEMBIAYAAN MURABAHAH MENURUT HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Sarjana (S1)
dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

MUHAMMAD RIDHA

NIM. 150102025

Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan oleh:

Pembimbing I,



Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
NIP. 197204261997031002

Pembimbing II,



Hajarul Akbar, M.Ag
NIDN. 2027098802

**PENERAPAN ANUITAS PADA PERHITUNGAN MARGIN
PEMBIAYAAN MURABAHAH MENURUT HUKUM ISLAM
(Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)**

SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima
Sebagai Salah Satu Beban Studi
Program Sarjana (S-1)
dalam Ilmu Hukum
Ekonomi Syariah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 15 Januari 2020 M
20 Jumadil Awal 1441 H
di Darussalam, Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi:

Ketua,


Dr. Muhammad Maulana, M.Ag

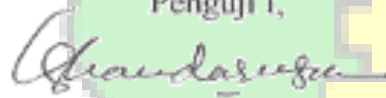
NIP: 197204261997031002

Sekretaris,


Hajarul Akbar, M.Ag

NIDN: 2027098802

Penguji I,


Prof. Dr. H. Iskandar Usman, MA

NIP: 195605131981031005

Penguji II,


Azka Amalia Jihad, S.IH., M.E.I

NIP: 199102172018032001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh


Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D

NIP: 1977030320080110015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./ Fax. 0651-7557442 Email : fsh@ar-raniry.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muhammad Ridha
NIM : 150102025
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 15 Januari 2020

Yang Menyatakan



(Muhammad Ridha)

ABSTRAK

Nama : Muhammad Ridha
NIM : 150102025
Fakultas/Prodi : Syari'ah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul : Penerapan *Anuitas* pada Perhitungan *Margin* Pembiayaan *Murabahah* Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)
Tanggal Sidang : 15 Januari 2020
Tebal Skripsi : 63 Halaman
Pembimbing I : Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
Pembimbing II : Hajarul Akbar, M.Ag
Kata Kunci : *Anuitas*, *Rate Margin*, Hukum Islam

Pembiayaan *murabahah* pada perhitungan *marginnya* menggunakan sistem perhitungan *anuitas* untuk memudahkan akumulasi cicilan nasabah debitur. Perhitungan *anuitas* ini sendiri merupakan hasil adopsi dari perhitungan bunga kredit pada bank konvensional. Sehingga perhitungan *anuitas* ini sangat memaksimalkan keuntungan dengan penentuan yang mengedepankan analisis risiko, jangka waktu dan *BI rate* untuk menentukan *rate marginnya*. Rumusan masalah ini yaitu bagaimana bentuk *anuitas* yang digunakan oleh pihak bank, bagaimana pengaruh *time value of money* terhadap nilai persentase *anuitas* pada *rate margin*, serta bagaimana perspektif hukum Islam terhadap penggunaan *anuitas* dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Metode penelitian menggunakan metode deskriptif analisis serta metode pengumpulan data diperoleh dengan penelitian langsung dilapangan (*field research*) menggunakan teknik wawancara dan observasi serta penelitian kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji hadis-hadis, buku-buku, serta literatur-literatur lainnya. Dari hasil penelitian diperoleh bahwa perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh terjadinya ketidakadilan yang dirasakan oleh nasabah debitur, karena sistem perhitungan *anuitas* mengedepankan analisis risiko dari jangka waktu terhadap penurunan nilai mata uang. Dalam hal ini penggunaan konsep *time value of money* menyebabkan keuntungan hanya dirasakan oleh pihak bank dan kerugian yang dialami oleh nasabah debitur akibat dari sistem perhitungan *anuitas* dan juga terjadinya pemisahan antara angsuran pokok dan *margin* dalam perhitungan *margin*. Hal ini dapat mengubah substansi dari pembiayaan *murabahah* itu sendiri. Bentuk *anuitas* yang digunakan oleh pihak bank adalah bentuk *anuitas* jatuh tempo, nasabah wajib melunaskan cicilan di awal periode yang ditentukan, serta pengaruh *time value of money* yang diterapkan oleh pihak bank yang mempengaruhi *rate margin* telah menimbulkan praktik riba.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah Tuhan Yang Maha Esa atas berkat rahmat serta karunia-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat yang senantiasa menjalankan perintah Allah SWT.

Syukur Alhamdulillah atas segala kesempatan yang telah Allah swt berikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: **“Penerapan *Anuitas* pada Perhitungan *Margin Pembiayaan Murabahah* Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh).** Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan tugas akhir yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan sarjana strata S-1 pada prodi Hukum Ekonomi Syari’ah pada Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Ar-Raniry, Banda Aceh.

Dalam penulisan karya ini, banyak bimbingan yang telah penulis dapatkan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Pada kesempatan ini pula, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak Hajarul Akbar, M.Ag selaku pembimbing II serta Bapak Dr. Bismi Khalidin, S.Ag., M.Si selaku penasehat akademik yang telah memberikan bimbingan, ide dan arahnya. Terimakasih penulis ucapkan kepada Bapak Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum serta Bapak Arifin Abdullah, S.HI, MH selaku Ketua prodi Hukum Ekonomi Syari’ah.

Selanjutnya ucapan terimakasih kepada Bapak Dr. Muhammad Maulana, M.Ag selaku konsultan pada saat penyusunan proposal skripsi yang telah membantu dalam proses penulisan karya ilmiah ini. Terimakasih penulis ucapkan kepada Ibunda Husna Usman dan Ayahanda Rusli A.Gani yang

senantiasa mendoakan untuk kebaikan dunia dan akhirat. Terimakasih kepada Abang Rahmat Hidayat, Kakak Zikra Aulia dan Abang Fauzan serta Kakak Fairus yang selalu mendukung dan membantu untuk menyelesaikan skripsi ini sampai dengan titik akhir. Terimakasih kepada Muvti Al Umam, Muhammad Shiddiq yang telah menemani dan membantu dalam proses pengumpulan data dan Hafrizal, Bang Rahmad yang telah memberikan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini, serta para sahabat Alumni Unit 1(*Unit Sa Na Katuri*) : Jerry Al Qudri, Ahmad Akbar, Muhammad Sauban, Zulfajri, Safrijal, Ahlul Haq, Husnul Khalisa dan seluruhnya.

Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak dan apabila ada yang tidak disebutkan penulis mohon maaf. Semoga skripsi yang ditulis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi para pembaca. Bagi para pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini semoga segala amal dan kebaikannya mendapatkan balasan yang berlimpah dari Allah SWT.

Banda Aceh, 15 Januari 2020
Penulis

Muhammad Ridha
NIM 150102025

TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543 b/u/1987

1. Konsonan

No	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilambangkan		16	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		17	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		18	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	19	غ	G	
5	ج	J		20	ف	F	
6	ح	h	h dengan titik di bawahnya	21	ق	Q	
7	خ	Kh		22	ك	K	
8	د	D		23	ل	L	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	24	م	M	

10	ر	R		25	ن	N	
11	ز	Z		26	و	W	
12	س	S		27	ه	H	
13	ش	Sy		28	ع	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	29	ي	Y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fathah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
-----------------	------	----------------

يَ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
وَ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اِيْ / اِيْ	<i>Fathah</i> dan alif atau ya	<i>Ā</i>
يِ	<i>Kasrah</i> dan ya	<i>Ī</i>
يُ	<i>Dammah</i> dan waw	<i>Ū</i>

Contoh:

قال : *qāla*

رمى : *ramā*

قيل : *qīla*

يقول : *yaqūlu*

4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua:

- Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

الأطفال روضة : *rauḍah al-aṭfāl/ rauḍatul aṭfāl*

المدينة المنورة : *al-Madīnah al-Munawwarah/
al-Madīnatul Munawwarah*

طلحة : *ṭalḥah*

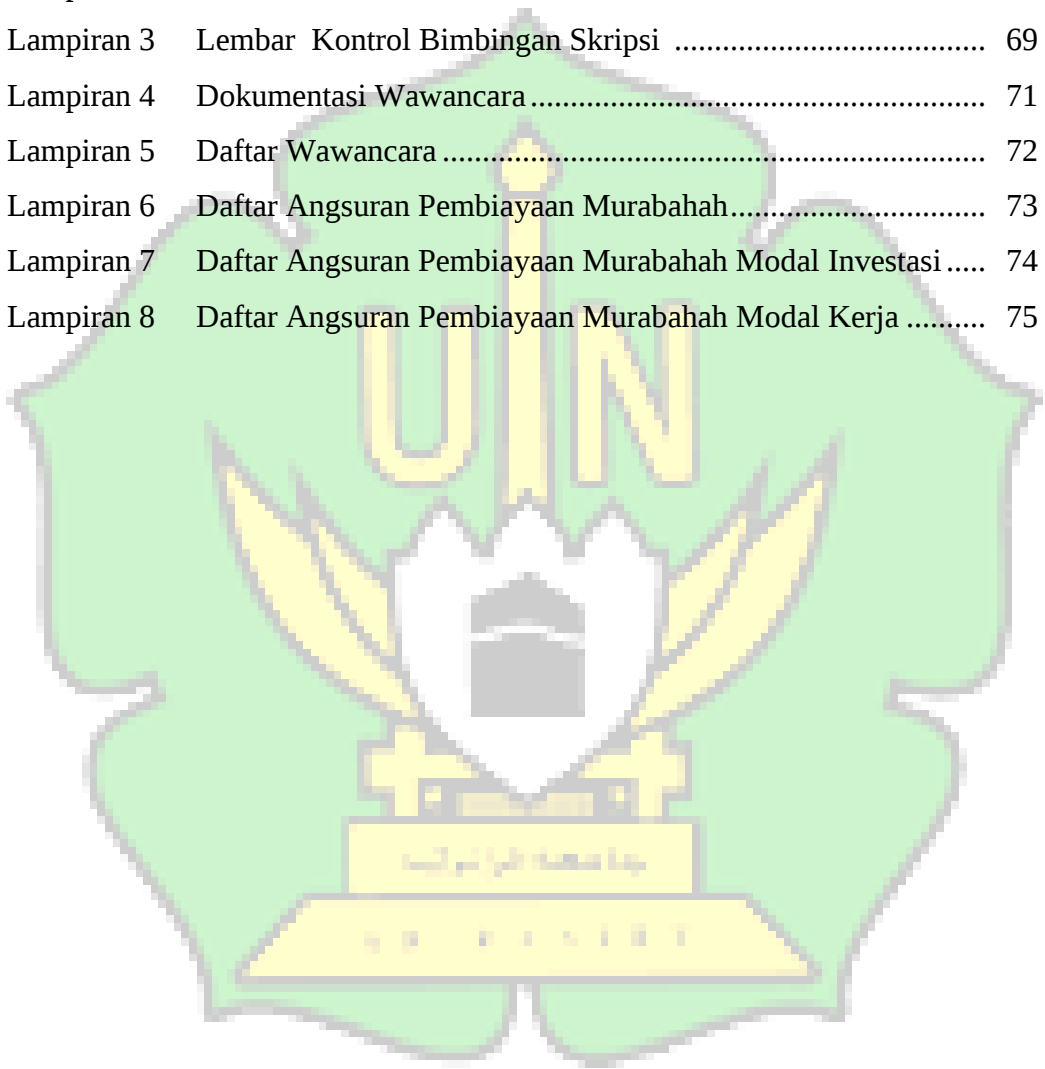
Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus bahasa Indonesia tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	SK	67
Lampiran 2	Surat Izin Penelitian	68
Lampiran 3	Lembar Kontrol Bimbingan Skripsi	69
Lampiran 4	Dokumentasi Wawancara.....	71
Lampiran 5	Daftar Wawancara	72
Lampiran 6	Daftar Angsuran Pembiayaan Murabahah.....	73
Lampiran 7	Daftar Angsuran Pembiayaan Murabahah Modal Investasi	74
Lampiran 8	Daftar Angsuran Pembiayaan Murabahah Modal Kerja	75



DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN SIDANG.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB SATU PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Penjelasan Istilah	9
E. Kajian Pustaka	12
F. Metode Penelitian	14
1. Pendekatan Penelitian	15
2. Jenis Penelitian	15
3. Metode Pengumpulan Data.....	16
4. Teknik Pengumpulan Data.....	17
5. Instrumen Pengumpulan Data.....	17
6. Langkah-Langkah Analisis Data	18
G. Sistematika Penulisan	18
BAB DUA KONSEP ANUITAS PADA PENGAMBILAN KEUNTUNGAN DARI PEMBIAYAAN UNTUK NASABAH DEBITUR	20
A. Pengertian <i>Anuitas</i> dalam Diskursus Ekonomi	20
B. Bentuk-bentuk <i>Anuitas</i> dalam Pengambilan Keuntungan dari Pembiayaan dan Kredit.....	24
C. Sistem Perhitungan <i>Anuitas</i> untuk Pembiayaan dan Kredit	30
D. <i>Time Value of Money</i> dalam Perhitungan <i>Anuitas</i> dan <i>Rate</i> Pengambilan Keuntungan Bank	32
E. <i>Rate of Profit</i> pada Pembiayaan dan <i>Rate of Interest</i> pada Kredit Bank.....	36
BAB TIGA ANALISIS PENERAPAN ANUITAS PADA PERHITUNGAN MARGIN PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM	42

A. Gambaran Umum Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.....	42
B. Bentuk <i>Anuitas</i> yang Digunakan oleh Manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh	47
C. Pengaruh <i>Time Value of Money</i> terhadap Nilai Persentase <i>Anuitas</i> pada <i>Rate Margin</i> Pembiayaan <i>Murabahah</i> yang Ditetapkan oleh Manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.....	51
D. Perspektif Hukum Islam terhadap Penggunaan <i>Anuitas</i> dalam Transaksi Jual Beli <i>Murabahah</i> di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh	56
BAB EMPAT PENUTUP	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	64
LAMPIRAN	67
RIWAYAT HIDUP	76



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan *murabahah* sebagai salah satu produk andalan bank syariah di Indonesia untuk mendapatkan *profit* secara *fixed income* dari setiap nilai pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debiturnya, sehingga pembiayaan *murabahah* ini dikategorikan sebagai pembiayaan yang memperoleh tingkat keuntungan secara pasti atau *Natural Certainty Contract* (NCC). Dengan sistem pembiayaan yang minim risiko dan tingkat pendapatan yang prediktif membuat manajemen perbankan syariah di Indonesia cenderung mengalokasikan plafon yang sangat besar untuk pembiayaan ini yang mencapai lebih dari dua pertiga nilai pembiayaan.

Dalam pembiayaan *murabahah* pihak bank syariah akan membeli barang pada pihak ketiga dan menjual kembali kepada pihak kedua yaitu nasabah debitur. Namun sebelum proses pencairan dana tersebut dilakukan, pihak bank syariah akan menilai kelayakan penyaluran pembiayaan kepada nasabah debitur dengan konsep 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, and Collateral*). Dengan penilaian kelayakan tersebut dan juga kemampuan nasabah dengan biaya jaminan yang diberikan maka pihak bank syariah akan menentukan tempo waktu penyaluran pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabahnya. Sehingga tempo waktu dalam penyaluran pembiayaan tersebut bukan sepenuhnya berdasarkan permintaan nasabah debitur tapi juga ditentukan oleh pihak bank syariah. Bagi sebagian nasabah debitur, tempo pembiayaan itu penting dan signifikan dalam memutuskan jumlah atau tingkat pembiayaan yang akan diajukan pada pihak bank syariah, karena dalam proses penyaluran pembiayaan pihak manajemen bank syariah akan menetapkan *rate margin* yang berbeda antara jumlah waktu yang *short time* atau *long time*, karena hal tersebut berdasarkan data penulis peroleh dari bank syariah bahwa *short time* dan *long*

time memiliki tingkat risiko yang berbeda, sehingga dalam penanggulangan risiko tersebut pihak manajemen bank syariah juga akan menggunakan mekanisme yang berbeda untuk penanganannya.

Perbandingan antara *net operating income* (laba operasi bersih) dengan *net sales* (penjualan bersih) disebut dengan *margin*. *Rasio profit margin* adalah selisih antara *net sales* dengan *operating expenses* yang komponennya terdiri dari harga pokok, biaya administrasi dan biaya umum. Selisih dari *income* dan modal dalam transaksi jual beli *murabahah* ini dinyatakan dalam persentase *net sales*.¹

Dalam penentuan *margin* keuntungan, bank syariah mempertimbangkan beberapa hal, yaitu *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)*, *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*, *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)*, dan *Overhead Cost*. Keempat komponen tersebut menjadi pertimbangan pihak bank dalam menentukan *margin* keuntungan yang diperolehnya.²

Margin bagi bank syariah ini diketahui secara jelas dan terbuka oleh nasabah debitur dan juga dicantumkan sebagai salah satu klausul pada akad pembiayaan *murabahah* tersebut.³ *Margin* yang telah disepakati oleh para pihak dalam pembiayaan *murabahah* merupakan hak bank syariah untuk menentukan *rate margin* yang telah ditambahkan pada harga barang atau objek pembiayaan *murabahah* tersebut, akan ditentukan nilai yang akan dicicil dan juga angsuran pokok, sehingga total keduanya tidak akan mempengaruhi akumulasi angsuran bulan karena angsurannya bersifat tetap.

Dalam pembiayaan *murabahah* ini, pihak bank syariah akan menetapkan bahwa pada pembiayaan tersebut modal dan keuntungan dipisahkan secara jelas,

¹ Muhammad Turmudi, "*Penentuan Margin Ba'I Al-Murabahah pada Program Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia*", Al-'Adl, Vol. 7 No. 1, Januari 2014, hlm. 22-23.

² *Ibid.*

³ Fanny Yunita, "*Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktikanya pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado*", Lex Privatum, Vol. 1 No. 2, Juni 2013, hlm. 25.

meskipun substansi pemisahan tersebut untuk memudahkan membedakan antara modal dan *margin* sehingga *margin* tersebut dapat dinegosiasikan ataupun dapat dikurangi ketika terjadi percepatan pelunasan pembiayaan di luar waktu yang telah disepakati ada saat akad dilakukan antara pihak bank syariah dengan nasabah debiturnya. Penentuan *rate margin* atau keuntungan pada pembiayaan *murabahah* tersebut cenderung fleksibel dan berbeda-beda kebijakan yang ditetapkan oleh pihak *stakeholder* bank syariah.

Dalam penetapan tingkat keuntungan pihak bank syariah cenderung lebih mengedepankan analisis risiko pembiayaan, jangka waktu dan tingkat *interest* atau suku bunga bank yang ditetapkan Bank Indonesia. Ketiga komponen tersebut menjadi dasar paling fundamental yang digunakan oleh pihak bank syariah untuk menentukan tingkat keuntungan, sehingga dengan kondisi tersebut tingkat *rate margin murabahah* antar bank berbeda-beda. Namun tingkat perbedaan *margin* tersebut bukan hanya disebabkan oleh ketiga komponen tersebut saja, karena kebijakan *anuitas* juga menjadi salah satu alasan sehingga tingkat *rate margin* yang ditetapkan oleh manajemen bank syariah dapat menyebabkan selisih yang sangat signifikan antara modal dan laba yang akan diperoleh oleh pihak kreditur tersebut. Untuk itu pihak nasabah debitur tersebut harus jeli dan mampu memahami secara signifikan sistem yang ditetapkan oleh pihak bank syariah tentang *rate margin* pembiayaan *murabahah*, sehingga pihak nasabah debitur tidak diberatkan oleh tingginya *rate margin* pada pembiayaan *murabahah* yang cenderung *manipulatif* dalam prosedur penarikan atau pengembalian dana yang disalurkan dalam bentuk pembiayaan *murabahah* untuk nasabah debiturnya. Hal ini disebabkan pada prosedur pengembalian pembiayaan tersebut pihak bank syariah masih menerapkan sistem perhitungan keuntungan dengan menggunakan skema *anuitas*.

Secara konseptual *anuitas* dalam sistem perbankan merupakan suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan

margin keuntungan secara sekaligus.⁴ *Anuitas* dibagi menjadi dua jenis yaitu *anuitas* pasti dan *anuitas* hidup. *Anuitas* pasti tidak bergantung pada umur dan peluang hidup atau mati, sedangkan *anuitas* hidup bergantung pada umur dan peluang hidup atau mati. *Anuitas* hidup adalah salah satu jenis perhitungan yang membutuhkan fungsi *survival* karena bergantung pada ekspektasi umur atau jangka waktu.

Secara konseptual *anuitas* merupakan sistem pengaturan jumlah angsuran pokok ditambah angsuran bunga yang dibayar agar sama setiap bulan. Dalam perhitungan *anuitas*, porsi angsuran pokok lebih kecil, sedangkan porsi angsuran bunga sangat besar. Saat mendekati masa berakhirnya pembiayaan, keadaan perhitungan akan menjadi berbalik, porsi angsuran menjadi lebih besar, dan porsi bunga sangat kecil.⁵ Pada saat metode *anuitas* digunakan dalam pembiayaan *murabahah*, *margin* yang menjadi keuntungan yang diakui oleh bank syariah seharusnya diinformasikan kepada nasabah debiturnya.⁶ Sehingga nasabah debitur mengetahui *margin* yang diakui awal dan jumlah pokok yang telah dibayarkan. Jika dalam penerapan *anuitas* terdapat keraguan nasabah debitur terhadap *margin* yang berubah-ubah dalam satu akad transaksi maka hal ini dapat menjadi riba. Selain itu juga, masalah yang mungkin saja terjadi ketika nasabah debitur ingin melakukan *over kredit* dan nasabah baru mengetahui bahwa angsuran pokok yang telah dibayarkan masih sedikit.

Metode *anuitas* pada pengakuan keuntungan pembiayaan *murabahah* secara substansi dikategorikan sebagai pendapatan dari kegiatan pembiayaan usaha dalam perbankan syariah. *Anuitas* merupakan pengakuan keuntungan

⁴ Faisal, “Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah sebagai Bentuk Transparansi dan Publikasi Laporan Bank”, *Mimbar Hukum*, Vol. 26 No. 3, Oktober 2014, hlm. 388-389.

⁵ Cecep Taufiqurrochman, “Seluk Beluk Tentang Konsep Bunga Kredit Bank”, *Jurnal Kebangsaan*, Vol. 2 No. 3, Januari 2013, hlm. 14-15.

⁶ Mirasanti Wahyuni, “Anuitas di Perbankan Syariah”, *Prestasi*, Vol. 13 No. 1, Juni 2014, hlm. 66.

yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih.⁷

Perbedaan antara sistem perhitungan *margin* secara *anuitas* dengan sistem perhitungan bunga secara efektif melalui sistem efektif jumlah bunga akan menurun sesuai dengan saldo pinjaman, artinya bunga yang harus dibayar debitur dikenakan terhadap utang pokok yang masih tersisa. Sedangkan dalam sistem *anuitas*, jumlah angsuran pokok ditambah *margin* akan tetap setiap bulannya, artinya angsuran pokok ditambah *margin* yang harus dibayar debitur jumlahnya tetap setiap bulannya.

Pada dasarnya perhitungan *margin* dilakukan atas sisa atau saldo utang pokok, namun jumlah pembayaran yang harus disediakan sama setiap bulannya, sehingga mudah diingat baik oleh debiturnya maupun manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Nasabah debitur harus mengetahui tentang harga pokok barang, biaya-biaya terkait dan batas *mark up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga jual plus biaya-biayanya. Objek yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang. Barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, serta penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli dengan pembayaran yang ditanggihkan.

Dalam praktiknya, Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam menentukan *margin* menggunakan jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga sebagai acuan dalam menentukan tingkat keuntungan yang diperolehnya, seperti penentuan bunga kredit dalam bank konvensional.⁸ Bahkan ketika jangka waktu yang panjang, misalnya lima belas tahun, maka *margin* yang dimintakan kepada nasabah debitur akumulasinya akan lebih besar, sehingga terkesan Bank

⁷ Syawal Harianto, "Analisis Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Muraba'ah di KSPS Malikussaleh Aceh Utara", *Iqtishadia*, Vol. 7 No. 1, Maret 2014, hlm. 118.

⁸ Tita Djuitaningsih, "Kesenjangan antara Konsep dan Praktik dalam Akad Bai'al-Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Media Riset Akuntansi*, Vol. 7 No. 1, Februari 2017, hlm. 133.

Aceh Syariah Cabang Banda Aceh masih menggunakan konsep *time value of money* yang sebenarnya tidak diboleh dalam perbankan syariah. Bahkan juga Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam menentukan *margin* tersebut secara sepihak, tidak berdasarkan kesepakatan nasabah debiturnya.

Secara konseptual *time value of money* juga dinyatakan sebagai utilitas uang saat ini lebih tinggi dibandingkan dengan utilitasnya untuk uang dengan jumlah yang sama diwaktu yang akan datang.⁹ Dengan demikian terjadi penyusutan nilai uang secara signifikan di masa yang akan datang baik dalam bentuk uang kertas maupun uang logam, karena kedua jenis uang tersebut tidak memiliki nilai intrinsik. Oleh karena itu dalam bisnis ini dibutuhkan kejelian melihat peluang dan segmentasi pasarnya, sehingga para nasabah debitur harus dapat memahami secara jelas tentang *time value of money* yang mengakibatkan terjadinya perbedaan harga yang signifikan antara pembiayaan di bawah lima tahun dan di atas sepuluh tahun, karena *rate margin* yang ditentukan sudah berbeda persentase yang ditetapkan oleh pihak *stakeholder* dari bank tersebut.

Komponen modal dan keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara *anuitas* yang tidak dapat terlepas dari perhitungan *time value of money*. Sehingga dalam perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* terjadinya pengkombinasian antara sistem *anuitas* dan *time value of money* dalam menarik keuntungan pada nasabah debiturnya.¹⁰

Dalam sistem pembiayaan *murabahah* yang menjadi salah satu produk pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, pihak manajemen dalam membuat perhitungan yang akan diperoleh dari penyaluran pembiayaan kepada nasabah debitur mengkombinasikan keuntungan yang akan ditetapkan kepada nasabah debitur dengan mengkombinasikan sistem *anuitas* dengan jangka waktu yang akan dipilih oleh pihak nasabah. Penggunaan sistem *anuitas* semakin

⁹ Fetria Eka Yudianti, "*Dimensi Waktu dalam Analisis Time Value of Money dan Economic Value of Time*", Jurnal Muqtasid, Vol. 4 No. 1, Juni 2013, hlm. 136.

¹⁰ Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 16 Januari 2019.

mengemuka disebabkan pihak manajemen Bank Aceh Syariah tidak menghitung keuntungan real yang seharusnya diperoleh berdasarkan mekanisme pasar. Penetapan sistem *time value of money* karena pihak manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh memberi opsi terhadap jangka waktu, sehingga dengan lamanya jangka waktu yang akan dipilih oleh nasabah debitur maka semakin besar pula persentase *rate margin* plus perhitungan *anuitas* tersebut.¹¹

Pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menjadi plafon utama dalam pembiayaan dengan keuntungan yang pasti serta dengan sistem perhitungan yang menguntungkan pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. *Margin* pembiayaan *murabahah* menjadi hak sepenuhnya Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dengan menggunakan penarikan keuntungan yang maksimal dalam angsuran pembayaran pembiayaan *murabahah*, hal tersebut disebabkan oleh sistem perhitungan *margin* yang digunakan. *Margin* pembiayaan *murabahah* ini ditetapkan langsung oleh pihak Bank Aceh Syariah tanpa ada negosiasi lebih lanjut, ketika nasabah ingin melakukan pembiayaan *murabahah*, maka kejelasan keuntungan dan jangka waktunya sudah ditentukan oleh pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, nasabah hanya punya hak memilih jangka waktu dan selanjutnya menyetujuinya.

Sistem perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menggunakan perhitungan secara *anuitas*. Penerapan *anuitas* dalam Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam pembiayaan *murabahah* melakukan penarikan *margin* yang sangat besar diawal angsuran pembiayaan, namun penarikan modal pembiayaan yang relatif sedikit. Penarikan *margin* yang sangat besar diawal-awal angsuran cenderung membuat nasabah debitur komplain terhadap hal tersebut, dikarenakan jumlah dana yang sudah banyak diangsurkan pada pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

¹¹ Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 16 Januari 2019.

tersebut tidak berpengaruh yang signifikan terhadap modal yang harus dikembalikan oleh nasabah debiturnya. Dengan demikian penerapan *anuitas* dalam perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* cenderung *manipulatif* dalam prosedur penarikannya serta terkesan memberatkan nasabah.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis akan mengkaji dan meneliti lebih lanjut terhadap masalah tersebut dalam penulisan sebuah karya ilmiah yang berjudul, “Penerapan *Anuitas* pada Perhitungan *Margin* Pembiayaan *Murabahah* Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk *anuitas* yang digunakan oleh manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh pada pendapatan yang diperoleh dari penyaluran pembiayaan *murabahah*?
2. Bagaimana pengaruh *time value of money* terhadap nilai persentase *anuitas* pada *rate margin* pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan oleh manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?
3. Bagaimana perspektif hukum Islam terhadap penggunaan *anuitas* dalam transaksi jual beli *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah, maka tujuan penelitian yaitu :

1. Untuk mengetahui bentuk *anuitas* yang digunakan oleh manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh terhadap pendapatan yang diperoleh dari penyaluran pembiayaan *murabahah*.

2. Untuk menganalisis pengaruh *time value of money* terhadap nilai persentase *anuitas* pada *rate margin* pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan oleh manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.
3. Untuk menganalisis perspektif hukum Islam terhadap penggunaan perhitungan *margin* secara *anuitas* dalam transaksi jual beli *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

D. Penjelasan Istilah

Untuk menghindari kesalahpahaman dalam menafsirkan istilah-istilah yang terdapat dalam judul penelitian ini, maka penulis perlu menjelaskan lebih lanjut istilah-istilah berikut ini, yaitu:

1. Penerapan

Penerapan merupakan suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya.¹²

2. *Anuitas*

Anuitas adalah suatu rangkaian pembayaran sejumlah uang yang sama besarnya dengan periode waktu tertentu untuk setiap transaksi.¹³ Pembayaran secara *anuitas* ini, porsi angsuran pokok pada awal angsurannya lebih sedikit, sedangkan porsi angsuran *margin* lebih besar, namun saat mendekati berakhirnya pembayaran, maka porsi dari angsuran pokok jauh lebih besar dari porsi angsuran *margin*.

¹²<http://internetsebagaisumberbelajar.blogspot.com/2010/07/pengertian-penerapan.html?m=1>.

¹³ Johannes Kho dan Ari Fahmawati, "*Momen Akuntansi Dari Suatu Anuitas Awal dengan Tingkat Bunga Efektif*", Prosiding Semirata FMIPA Universitas Lampung, 2013, hlm. 297.

3. Perhitungan

Perhitungan merupakan proses yang disengaja untuk mengubah satu masukan atau lebih ke dalam hasil tertentu, dengan sejumlah peubah.¹⁴ Proses perhitungan tersebut menggunakan metode *anuitas* yang telah ditetapkan oleh pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

4. *Margin*

Margin adalah kenaikan bersih dari aset bersih sebagai akibat dari memegang aset yang mengalami peningkatan nilai selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan.¹⁵ *Margin* yang dimaksud berupa keuntungan yang didapatkan oleh pihak bank dari keuntungan pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debiturnya.

5. *Rate Margin*

Rate Margin adalah tingkat margin yang ditetapkan oleh bank syariah untuk dibebankan kepada nasabah debitur.¹⁶ Penentuan *rate margin* tersebut menjadi hak sepenuhnya bank syariah dalam mengambil keuntungan dari pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debiturnya.

6. *BI Rate*

BI Rate adalah suku bunga dengan tenor bulanan yang diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia secara periodik yang berfungsi sebagai *stance* kebijakan moneter.¹⁷ Kebijakan BI

¹⁴ <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Perhitungan>.

¹⁵ Sri Dewi Anggadini, "*Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur*", Majalah Ilmiah UNIKOM, Vol. 9 No. 2, hlm. 190.

¹⁶ Ekawati dan Shofawati, "*Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Margin Murabahah pada Industri Perbankan Syariah Periode 2012-2017*", Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol. 5 No. 1, Januari-Juni 2019, hlm. 58.

¹⁷ *Ibid.*

rate tersebut menjadi tolak ukur bank syariah dalam menentukan tingkat keuntungan yang ingin didapatkan.

7. *Murabahah*

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati.¹⁸ *Murabahah* yang dimaksud berupa pembiayaan yang disalurkan oleh pihak bank kepada nasabah melalui akad jual beli dengan memberitahukan harga barang dan menyepakati keuntungan perolehan dari objek pembiayaan untuk menetapkan harga jual.

8. *Time Value of Money*

Time Value of Money menyatakan bahwa utilitas uang saat ini jauh lebih tinggi dibandingkan dengan utilitasnya untuk uang dengan jumlah yang sama di waktu yang akan datang.¹⁹ Konsep *time value of money* menganggap bahwa uang yang berlaku di waktu yang akan datang akan mengalami penurunan nilai mata uangnya, sehingga pihak manajemen bank akan mengantisipasi kemungkinan penurunan nilai mata uang dengan menaikkan persentase *rate margin* akibat dari tempo waktu.

9. *Economic Value of Time*

Economic Value of Time adalah sebuah konsep waktulah yang memiliki nilai ekonomi, bukanlah uang yang memiliki nilai waktu.²⁰ Konsep ini mengedepankan nisbah dalam perhitungan *rate*

¹⁸ Bayga Agung Prabowo, “Konsep Akad *Murabahah* pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murabahah* di Indonesia dan Malaysia)”, Jurnal Hukum, Vol. 16 No.1, Januari 2009, hlm. 108.

¹⁹ Fetria Eka Yudiana, “Dimensi Waktu dalam Analisis *Time Value of Money* dan *Economic Value of Time*”. Jurnal Muqtasid, Vol. 4 No. 1, Juni 2013, hlm. 136.

²⁰ Sofi Faiqotul Hikmah, “Analisis Perbandingan *Time Value of Money* dalam Obligasi Konvensional dengan *Economic Value of Time* dalam Obligasi Syariah”, Darussalam: Jurnal Pendidikan, Komunikasi dan Pemikiran Hukum Islam, Vol. 7 No. 1, September 2015, hlm. 59.

margin yang dapat memberikan rasa keadilan bagi kedua belah pihak, baik pihak bank maupun nasabah debitur.

E. Kajian Pustaka

Kajian yang membahas tentang penerapan *anuitas* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* dan perspektif hukum Islam belum ada yang membahasnya secara jelas dan spesifik. Namun, terdapat beberapa pembahasan dari hasil penelitian yang ada kaitannya dengan penelitian yang dilakukan.

Diantara tulisan yang berkaitan dengan penelitian yang telah dilakukan, antara lain yaitu skripsi yang berjudul “*Metode Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas*”, yang ditulis oleh Yuli Ariani. Penelitian ini menerangkan tentang metode perhitungan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di Bank Syariah Mandiri Purwokerto dengan menggunakan metode *anuitas* dan metode *flat*. Besarnya *rate margin* ditentukan atas rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO bank syariah. Pada Bank Syariah Mandiri Purwokerto besarnya *rate margin* dalam penerapannya berbeda-beda tergantung besarnya pembiayaan yang diajukan oleh nasabah debiturnya.²¹

Kemudian skripsi yang ditulis oleh Muh. Agus Syam, yang berjudul “*Optimalisasi Economic Value of Time dalam Sistem Margin Akad Murabahah untuk Mengatasi Time Value of Money (Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar)*”. Dalam skripsi ini peneliti membahas tentang PT Bank BNI Syariah menerapkan dalam perhitungan *margin* yang terdapat nilai-nilai *time value of money* pada

²¹ Yuli Ariani, “*Metode Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Purwokerto Banyumas*”, Skripsi, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN), Purwokerto, 2016).

perhitungannya, yang juga diterapkan oleh bank konvensional jelas bertentangan dengan nilai-nilai syariah Islam, dimana bank syariah lebih diuntungkan daripada nasabah.²²

Selanjutnya skripsi yang berjudul “*Analisis Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah pada Bank Syariah*”, yang ditulis oleh Hastin Octariza. Dalam skripsi ini membahas tentang metode *anuitas* dalam perhitungan *margin* bahwa jumlah angsuran pokok yang harus dibayar oleh nasabah debitur setiap bulan semakin besar, sedangkan jumlah *margin* yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya semakin kecil, dengan menggunakan metode *anuitas* dapat dilihat bahwa perhitungan *margin* atau keuntungan bank diperhitungkan dari jumlah *outstanding* porsi pokok, tidak diperhitungkan dari pokok pembiayaan *murabahah*.²³

Selanjutnya, skripsi yang berjudul “*Implementasi Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murabahah di Bank Mega Syariah Cabang Semarang*”, yang ditulis oleh Ienas Taisier Rasyada. Dalam skripsi ini membahas tentang kebijakan perhitungan *margin* keuntungan dan pengakuan pembayaran angsuran yang ditetapkan oleh Bank Mega Syariah yang selanjutnya diterapkan oleh kantor cabang termasuk cabang Semarang adalah dengan *margin* keuntungan *flat*.²⁴

Selanjutnya, skripsi yang berjudul “*Analisis Metode Perhitungan Margin Murabahah pada Produk Piutang Murabahah (Studi Kasus BMT Al-Fath IKMI)*”, yang ditulis oleh Shuffah Nurul

²² Muh. Agus Syam, “*Optimalisasi Economic Value of Time dalam Sistem Margin Akad Murabahah untuk Mengatasi Time Value of Money (Studi Kasus PT Bank BNI Syariah Makassar)*”, *Skripsi*, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Alauddin, Makassar, 2017).

²³ Hastin Octariza, “*Analisis Metode Anuitas dan Proporsional Al Murabahah pada Bank Syariah*”, *Skripsi*, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2018).

²⁴ Ienas Taisier Rasyada, “*Implementasi Perhitungan Margin pada Pembiayaan Murabahah di Bank Mega Syariah Cabang Semarang*”, *Skripsi*, (Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo, Semarang, 2015).

Qiyamah. Dalam skripsi ini membahas tentang relevansi metode perhitungan *margin murabahah* di BMT Al-Fath IKMI dengan fatwa DSN-MUI No.84/DSN-MUI/XII/2012 masih ada beberapa ketentuan-ketentuan dalam fatwa yang belum dipenuhi dalam penerapannya.²⁵

Kemudian, skripsi yang berjudul *“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang Penetapan Margin Keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)”*, yang ditulis oleh Sinta Bela. Dalam skripsi ini membahas tentang bentuk ketentuan harga berapa bank membeli barang yang diinginkan nasabah debitur, nominal pelunasan atau cicilan tiap bulan dan nominal *margin* keuntungan bank yang disesuaikan dengan besar kecilnya pembiayaan. Serta menggunakan metode *anuitas* dalam perhitungan *margin*. Dalam akad *murabahah* bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, harga jual kepada nasabah debitur yang mempengaruhi *margin* yang akan diperoleh oleh BPRS dan jangka waktu cicilan pelunasan.²⁶

Dari beberapa sumber yang disebutkan di atas maka penulis ingin meneliti lebih lanjut tentang “Penerapan *Anuitas* pada Perhitungan *Margin* Pembiayaan *Murabahah* Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh”.

F. Metode Penelitian

Dalam setiap penulisan karya ilmiah selalu dibutuhkan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang penulis teliti. Sehingga penelitian

²⁵ Shuffah Nurul Qiyamah, *“Analisis Metode Perhitungan MarginMurabahah pada Produk Piutang Murabahah (Studi Kasus BMT Al-Fath IKMI), Skripsi*, (Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2015).

²⁶ Sinta Bela, *“Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah tentang Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)”*, *Skripsi*, (Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan , Lampung, 2018).

yang akan penulis lakukan telah menempuh metode yang telah diakui keilmiahannya dalam suatu penelitian. Adapun langkah-langkah yang akan ditempuh dalam mengumpulkan data adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini merupakan kajian hukum dengan menggunakan pendekatan normatif dan digabungkan dengan pendekatan fenomenologi dengan fokus kajian meneliti dan menganalisis tentang penerapan *anuitas* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* yang diajukan oleh nasabah debitur pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Penelitian normatif ini dapat diklasifikasikan sebagai kajian fiqh muamalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

2. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan pada permasalahan yang ingin diteliti adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah data yang diteliti tentang keadaan dan fenomena-fenomena yang terjadi disekitar objek penelitian untuk mencari jalan lebih lanjut atau peristiwa yang terjadi sesungguhnya. Penggunaan jenis penelitian deskriptif analisis dalam menyelesaikan problematika penelitian lebih fokus penelitian pada penerapan *anuitas* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah*, dilakukan dengan menganalisis dari awal pengajuan pembiayaan *murabahah* sampai penentuan jangka waktu pembiayaan serta penentuan *margin* pembiayaan *murabahah*. Melalui metode deskriptif analisis ini, peneliti dapat menganalisa lebih lanjut terkait perhitungan *margin* dengan sistematika perhitungannya dengan menggunakan data yang diperoleh secara langsung dari Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, proses pengumpulan data yang berkaitan dengan objek kajian penelitian, maka data yang penulis gunakan yaitu data primer dan data sekunder. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode yang bersifat kualitatif, yaitu penulis memperoleh data dari dua sumber, antara lain:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan data yang penulis dapatkan langsung objek penelitian,²⁷ atau data yang langsung diperoleh dari penelitian lapangan (*field research*). Metode penelitian lapangan adalah pengumpulan data yang diperoleh penulis dari hasil penelitian yang dilakukan secara langsung melalui wawancara dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara lisan dalam pengambilan data yang berhubungan dengan objek penelitian yang penulis teliti.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua atau sumber sekunder dari data yang kita butuhkan.²⁸ Sumber data ini berasal dari kepustakaan (*library research*) yang menjadi bahan penunjang dan melengkapi suatu analisis dalam pengumpulan data sekunder. Metode ini menggunakan buku-buku, jurnal, dan artikel yang membahas tentang objek dari penelitian dengan cara membaca, mengkaji dan mengumpulkan data yang berkaitan dengan pembahasan yang diteliti.

²⁷ M. Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Jakarta : Kencana, 2006) hlm. 122.

²⁸ *Ibid.*

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang sesuai dengan kajian penelitian, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara (*interview*) dan data dokumentasi.

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara (*interview*) adalah teknik pengumpulan data melalui interaksi verbal secara langsung antara peneliti (pewawancara) dengan responden. Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti adalah membahas secara umum yang berkaitan dengan objek permasalahan yang ingin diteliti. Wawancara yang dilakukan peneliti dengan mengajukan beberapa pertanyaan secara langsung dengan pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh yang membidangi pembiayaan *murabahah*.

b. Data Dokumentasi

Data dokumentasi yang penulis butuhkan dalam penelitian ini merupakan data internal dari pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh baik berupa brosur angsuran pembiayaan dan persentase *margin*. Data dokumentasi juga mencakup penentuan *rate margin* dari jangka waktu pembiayaan yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

5. Instrumen Pengumpulan Data

Instrumen pengumpulan data adalah alat-alat yang akan penulis gunakan dalam kegiatan mengumpulkan data yang diperlukan. Adapun alat yang akan digunakan dalam mengumpulkan data pada penelitian ini yaitu alat perekam dan alat tulis dalam mencatat hasil wawancara responden serta keterangan yang terkait dengan objek permasalahan yang ingin diteliti.

6. Langkah-Langkah Analisis Data

Setelah memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian, kemudian data tersebut diolah dan dianalisis menggunakan metode penelitian deskriptif analisis, yaitu metode penelitian yang menyajikan dan menggambarkan suatu peristiwa tentang kejadian yang terjadi sesuai dengan adanya untuk dapat dianalisis secara sistematis, faktual dan akurat. Setelah mendapatkan data yang dibutuhkan tentang penerapan *anuitas* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah*, maka penulis mengadakan pengolahan data dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan metode yang bersifat kualitatif dengan pendekatan deskriptif analisis.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman terhadap dalam penelitian ini akan disusun dalam beberapa bab, pembahasan dari bab satu sampai bab empat tersebut disusun secara sistematis sebagai berikut :

Dalam bab satu akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Dalam bab dua akan dijelaskan tentang pengertian *anuitas* dalam diskursus ekonomi, bentuk-bentuk *anuitas* dalam pengambilan keuntungan dari pembiayaan dan kredit, sistem perhitungan *anuitas* untuk pembiayaan dan kredit, *time value of money* dalam perhitungan *anuitas* dan *rate* pengambilan keuntungan bank dan *rate of profit* pada pembiayaan dan *rate of interest* pada kredit bank.

Dalam bab tiga penulis akan menganalisis tentang gambaran umum pembiayaan *murabahah* Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, bentuk *anuitas* yang digunakan oleh manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda

Aceh, pengaruh *time value of money* terhadap nilai persentase *anuitas* pada *rate margin* pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan oleh manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dan perspektif hukum Islam terhadap penggunaan *anuitas* dalam transaksi jual beli *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

Dalam bab empat merupakan bab terakhir dalam skripsi ini, yaitu penutup dari penelitian yang berupa kesimpulan dan saran-saran yang bersifat membangun dan berguna untuk kepentingan pihak terkait.



BAB DUA

KONSEP ANUITAS

PADA PENGAMBILAN KEUNTUNGAN

DARI PEMBIAYAAN UNTUK NASABAH DEBITUR

A. Pengertian *Anuitas* dalam Diskursus Ekonomi

Di Indonesia, secara yuridis formal pemerintah telah menetapkan tentang dualisme sistem perbankan yaitu sistem konvensional dan sistem syariah. Pada sistem perbankan konvensional, keuntungan diperoleh dari nasabah debiturnya melalui mekanisme perhitungan bunga yang ditentukan berdasarkan syarat-syarat tertentu. Bunga (*interest*) pada bank konvensional sebagai konsekuensi yang harus dibayar nasabah debitur dari pemakaian uang bank. Dalam neraca keuangan bank, bunga ditempatkan sebagai kelebihan kas yang diterima atau dibayarkan kembali untuk dan di atas jumlah yang diinvestasikan atau dipinjamkan kepada nasabah debiturnya.

Jumlah bunga yang harus dibayar oleh nasabah debitur pada umumnya dinyatakan sebagai tarif tertentu sepanjang periode atau waktu yang disepakati. Kebiasaan untuk menyatakan bunga sebagai suatu tarif persentase telah menjadi praktik bisnis yang umum dilakukan oleh bank konvensional.¹ Dengan demikian semakin besar jumlah pokok utang dan masa cicilan atau pembayaran kembali dengan jangka waktu, maka semakin tinggi suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, maka hal tersebut akan memicu tingginya akumulasi kewajiban nasabah debitur yang harus dibayarkan pada bank konvensional dalam bentuk persentase bunga bank yang telah ditetapkan tiap term waktu dengan skala tertentu.²

Sistem pengambilan keuntungan yang dilakukan oleh manajemen bank biasanya bersifat relatif, namun pada perbankan tertentu, pihak manajemen

¹ Donald E. Kieso, Jerry J. Weygandt, & Terry D. Warfield, *Akuntansi Intermediate* (Jakarta: Erlangga, 2001), hlm. 308.

²*Ibid.*, hlm. 309.

membuat kebijakan untuk melakukan pengambilan keuntungan bersifat *fixed rate*. Hal ini disebabkan pihak manajemen perbankan terikat pada berbagai kewajiban yang harus dipenuhi baik pada nasabah krediturnya maupun pada *stakeholder* yang telah mempercayakan bank tersebut untuk menggunakan dana uang yang telah diinvestasikan sehingga penggunaan dana tersebut memperoleh benefit secara *financial* kepada nasabah kreditur atau pihak lainnya yang telah menginvestasikan dananya.

Penetapan pola pengambilan keuntungan tersebut untuk memastikan tingkat keuntungan yang akan diperoleh oleh bank tersebut dari setiap nasabah debitur secara pasti atau *fixed*. Sebagai langkah untuk memastikan estimasi tingkat keuntungan yang akan diperoleh oleh bank. Salah satu bentuk *fixed rate* pada penyaluran pembiayaan untuk nasabah debiturnya dilakukan menggunakan *anuitas*. Sistem *anuitas* ini umumnya akan mengamankan manajemen perbankan dari penurunan nilai mata uang disebabkan jangka waktu yang lama pada pengembalian dana yang digunakan oleh nasabah debiturnya.

Secara konseptual *anuitas* adalah suatu rangkaian pembayaran sejumlah uang yang sama besarnya dengan periode waktu tertentu untuk setiap transaksi.³ Dalam pengertian ini, pihak kreditur harus dapat menghitung jumlah pembayaran dari rentang waktu yang akan diberikan untuk satu pembiayaan pada nasabah debitur, karena pada definisi ini jumlah uang yang akan diterima oleh bank harus sama antara nilai uang dengan rentang waktu yang telah mengalami fluktuasi disebabkan oleh berbagai faktor di antaranya inflasi dan fluktuasi nilai mata uang.

Anuitas (annuity) dari definisi di atas juga mengharuskan pembayaran atau penerimaan periodik oleh kreditur harus selalu dalam jumlah yang sama, interval waktu diantara pembayaran tersebut selalu sama dan bunga

³ Johannes Kho dan Ari Fahmawati, "*Momen Akuntansi Dari Suatu Anuitas Awal dengan Tingkat Bunga Efektif*", Prosiding Semirata FMIPA Universitas Lampung, 2013, hlm. 297.

dimajemukkan sekali setiap intervalnya.⁴ Pada konsep ini pihak bank yang telah menyalurkan pembiayaan harus dapat memastikan bahwa pembayaran kembali oleh nasabah debiturnya harus memiliki nilai yang sama meskipun proses pembayaran dengan interval waktu yang berbeda. Hal ini menyebabkan pada sistem *anuitas* ini digunakan bunga majemuk⁵ untuk setiap interval waktunya. Bunga majemuk ini untuk memastikan pihak bank sebagai kreditur akan mendapatkan nilai uang yang sama meskipun jumlah uang yang diterima bank lebih banyak dari nilai sebelumnya, hal tersebut hanya sebagai faktor untuk memastikan nilai uang yang diterima oleh bank tidak mengalami penyusutan nilai uang.

Nilai masa depan dari *anuitas* (*future value of an annuity*) adalah jumlah dari semua pembayaran ditambah bunga majemuk atas pembayaran yang dilakukan. Persamaan yang dipakai dalam *anuitas* biasa ada dua, yaitu untuk nilai sekarang (*present value*) dan untuk nilai akan datang (*future value*).⁶ Persamaan untuk nilai sekarang dapat digunakan untuk menghitung besarnya cicilan per bulan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), cicilan utang sewa guna usaha (*leasing*), tingkat bunga efektif dari suatu pinjaman, lamanya periode waktu yang diperlukan, nilai sekarang dari rangkaian pembayaran dikemudian hari dan saldo pinjaman pada saat tertentu. Sedangkan persamaan untuk nilai akan datang (*future value*) dapat digunakan untuk mencari nilai akhir suatu tabungan atau nilai tabungan pada saat tertentu, lamanya waktu yang diperlukan

⁴ Donald E. Kieso, Jerry J. Weygandt dan Terry D. Warfield, *Akuntansi Intermediate...*, hlm. 321.

⁵ Persamaan-persamaan untuk *anuitas* diturunkan dengan menggunakan asumsi perhitungan bunga adalah bunga majemuk. Bunga majemuk menggunakan akumulasi saldo (pokok ditambah bunga sampai tanggal yang ditentukan) pada setiap akhir-tahun untuk menghitung bunga pada tahun berikutnya. Lihat lebih lanjut Donald E. Kieso, dkk.... hlm. 311.

⁶ Budi Frensidy, *Matematika Keuangan* (Jakarta: Salemba Empat, 2010), hlm. 62.

untuk bisa mencapai jumlah tabungan tertentu dan besarnya tabungan yang harus dilakukan setiap periode untuk bisa memperoleh jumlah tertentu.⁷

Nilai sekarang dari *anuitas* adalah jumlah tunggal (*single sum*) yang jika diinvestasikan pada bunga majemuk sekarang, akan menyediakan suatu *anuitas* selama sejumlah periode tertentu di masa depan. Dengan kata lain, nilai sekarang dari *anuitas* biasa adalah nilai sekarang dari serangkaian pembayaran sama besar yang akan ditarik pada interval waktu yang sama. Salah satu pendekatan untuk mencari nilai sekarang dari *anuitas* adalah menentukan nilai sekarang dari setiap pembayaran dalam rangkaian penarikan dan kemudian menjumlahkan masing-masing nilai sekarangnya.⁸ Sedangkan dalam penentuan nilai sekarang dari *anuitas* jatuh tempo, selalu ada periode diskonto yang kurang dari satu. Faktor nilai sekarang dari *anuitas* jatuh tempo dapat dihitung dengan mengalikan faktor nilai sekarang dari *anuitas* biasa dengan 1 ditambah suku bunga.⁹

Salah satu pendekatan pada masalah penentuan nilai masa depan suatu *anuitas* adalah menghitung nilai masa depan masing-masing pembayaran dalam rangkaian penarikan dan kemudian menjumlahkan masing-masing nilai masa depannya. Pembayaran yang membentuk *anuitas* biasa didepositokan pada akhir setiap periode, maka pembayaran ini tidak menghasilkan bunga selama periode pertama saat pertama kali didepositokan.¹⁰ Sedangkan *anuitas* jatuh tempo (*annuity due*) mengasumsikan pembayaran periodik terjadi di awal setiap periode. Ini berarti bahwa *anuitas* jatuh tempo akan mengakumulasi bunga selama periode pertama, sementara pembayaran *anuitas* biasa tidak akan menghasilkan bunga selama periode pertama karena pembayaran itu tidak diterima atau dibayar sampai akhir periode.

⁷ Donald E. Kieso, Jerry J. Weygandt dan Terry D. Warfield, *Akuntansi Intermediate...*, hlm. 63.

⁸*Ibid.*, hlm. 327.

⁹*Ibid.*, hlm. 329.

¹⁰*Ibid.*, hlm. 321.

Dengan kata lain, perbedaan utama antara *anuitas* biasa dengan *anuitas* jatuh tempo adalah jumlah periode akumulasi bunga yang terlibat.¹¹ Jika pembayaran terjadi pada akhir periode (*anuitas* biasa), maka dalam penentuan nilai masa depan dari *anuitas* (*future value of an annuity*) akan terdapat periode bunga yang kurang dari satu daripada jika pembayaran terjadi pada awal periode (*anuitas* jatuh tempo).¹²

Penggunaan *present value* dan *future value* pada semua produk baik tabungan maupun pembiayaan serta investasi oleh bank sebagai upaya memproteksi rendahnya keuntungan yang akan diperoleh dan potensi kerugian yang dialami oleh bank. Oleh karena itu, bank selalu menghitung secara akurat tingkat keuntungan yang diperoleh dari setiap uang yang disalurkan kepada pihak ketiga. Hal ini menyebabkan bank menggunakan suku bunga yang tinggi pada setiap transaksi dengan menggunakan pola *anuitas* ini.

B. Bentuk-bentuk *Anuitas* dalam Pengambilan Keuntungan dari Pembiayaan dan Kredit

Sistem pembiayaan *murabahah* berbeda dengan sistem yang ada dalam skema kredit pada perbankan konvensional. Di bank syariah *margin* yang ditetapkan dan disepakati pada saat penandatanganan akad pembiayaan tidak boleh berubah meskipun terjadi inflasi ataupun kenaikan tingkat suku bunga pasar. Keadaan ini berlaku hingga akhir pelunasan hutang nasabah debitur kepada bank karena tidak dikenal *review margin*. Harga yang disepakati diawal akad transaksi harus tetap diberlakukan, begitu juga kepemilikan tetap pada penjual sampai penyerahan dilakukan kepada pembeli.¹³ Dengan demikian terdapat kepastian harga jual beli sesuai yang telah disepakati dan tidaklah boleh

¹¹ *Ibid.*, hlm. 323.

¹² *Ibid.*, hlm. 323-324.

¹³ Nur Fitriana Hamsyi, "*Analisis Penentuan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah X Cabang Pontianak*", Jurnal Ekonomi Bisnis dan Kewirausahaan, Vol. 6, No. 3, 2017, hlm. 176.

diubah jumlahnya sehingga terhindar dari praktik riba, *tadlis* dan *taghrir*.¹⁴ Allah melarang praktik riba termasuk dalam jual beli. Q.S. Al-Baqarah/2:275

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

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

Ayat ini menjadi dasar legitimasi jual beli sekaligus melarang praktik riba. Akad jual beli itu sendiri dalam fiqh memiliki beragam bentuk sesuai dengan pengembangan yang dilakukan fuqaha dan masyarakat muslim. Salah satu bentuk jual beli yang dikembangkan oleh mazhab Hanafi yaitu *murabahah* yang dikategorikan sebagai *bai'u al-amanah*. Jual beli *murabahah* dalam literatur fiqh merupakan 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 bersifat tetap dan tidak berubah dengan kesepakatan antara bank syariah dan nasabah dengan menggunakan metode *anuitas*.¹⁵

Secara konseptual pada transaksi *murabahah*, penetapan harga dilakukan pihak penjual setelah disepakati harga dengan pihak pembeli melalui proses negosiasi dan tidak boleh berubah nilainya meskipun transaksi dalam *murabahah* non tunai, karena pada prinsipnya harga yang disepakati pada saat akad merupakan harga yang pasti. Perubahan pada harga tersebut dapat menyebabk *tadlis* dan *taghrir* dalam transaksi jual beli. Oleh karena itu, kedua belah pihak yang melakukan transaksi *murabahah* non tunai ini yang disepakati dalam jangka panjang tetap tidak boleh mengubah nilai nominal harga setelah disepakati total pembayaran dan jangka waktu pembiayaan berlangsung.

¹⁴ *Tadlis* adalah salah satu bentuk penipuan dalam berdagang, merupakan bentuk ketidakjujuran seorang pedagang dalam menjalankan usahanya. *Taghrir* adalah situasi saat terjadi tidak komplit informasi karena adanya ketidakjelasan dari kedua belah pihak yang bertransaksi.

¹⁵ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, & Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah (Teori dan Praktik Kontemporer)*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), hlm. 165.

Pada prinsipnya, pembiayaan *murabahah* baik tunai maupun non tunai harus dilakukan sesuai dengan ketentuan syar'i tentang transaksi jual beli terutama pada objek transaksi yang sering menjadi persoalan yang dapat menimbulkan sengketa dan persoalan hukum yang menyebabkan transaksi *murabahah* ini menyimpang dari ketentuan syara' yang ditetapkan melalui nash. Menurut Ibn Hajar Al-Haytami Al-Syafi'i, bahwa dalil-dalil tentang akad jual beli dalam Al-Quran sudah sangat memadai dijadikan sumber hukum tentang transaksi yang sesuai dengan ketentuan syara', karena dalil-dalil ketentuan tersebut dapat dipahami secara sharih tentang jual beli yang sah. Bahkan menurut Ibn Qudamah jual beli ini sangat praktis dan dapat dilakukan sesuai syara' secara simpel ini adalah sah dan tidak ditemukan tentang adanya larangan untuk melakukannya. Selain itu ulama memberikan istilah khusus dengan jual beli *murabahah* yaitu *al-Amir bi al-syira* sebagaimana yang dikenal dalam mazhab Syafi'i.

Pada dalil Al-Quran yang lain Allah SWT telah berfirman dalam surat An-Nisa' ayat 29:¹⁶

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat tersebut menegaskan larangan untuk memiliki, menguasai dan mengakuisisi suatu harta melalui jalan yang bertentangan dengan nilai-nilai syara' seperti penipuan, *mark up* harga dan berbagai tindakan dekadensi moral yang menimbulkan kemudharatan serta kedhaliman yang menyebabkan kerugian terhadap orang lain. Sekarang ini banyak sekali bisnis *manipulatif* yang

¹⁶ QS. An-Nisa' ayat 29 dalam Fatwa DSN-MUI No. 84/DSNMUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *At-Tamwil Bil Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*).

dilakukan oleh pembisnis untuk mendapatkan keuntungan sepihak yang menimbulkan kesengsaraan dan penderitaan pihak lain.

Kerelaan dalam bisnis sebagai pengejawantahan nilai dan prinsip yang dikandung dalam kalimat *an taradhim minkum*, sebagai substansi yang harus diwujudkan dalam berbagai transaksi bisnis sehingga keuntungan bukan hanya dinikmati sebelah pihak baik bagi produsen, distributor atau pedagang saja. Meskipun kerelaan adalah sesuatu yang bersifat inner namun harus dapat direalisasikan dalam bentuk perbuatan transaksi bisnis.¹⁷ Dalam hal ini fuqaha menformulasikan bentuk kerelaan yang bersifat batiniyah tersebut kedalam tindakan yang *zhahir* dan komunikatif melalui lafaz ijab kabul ataupun perbuatan yang mengindikasikan bahwa para pihak yang terlibat dalam transaksi bisnis tersebut sepenuhnya memahami dan menghendaki serta merelakan transaksi bisnis itu terjadi dan mampu menanggung seluruh konsekuensi yang terjadi.¹⁸

Senada dengan ayat di atas Nabi Muhammad SAW menarasikan lebih jelas dalam hadis yang diriwayatkan oleh al-Baihaqi, Ibn Majah dan Ibn Hibban, sebagai berikut:

عَنْ دَاوُدَ بْنِ شَالِيحٍ الْمَدَنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ قَالَ: سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “ Dari Daud bin Shalih al-Madani, dari ayahnya yang mengatakan, aku mendengar dari Abu Sa’id al-Khudri bahwa Rasulullah saw. Bersabda, “Sesungguhnya, jual beli terjadi karena saling ridha (antara penjual dan pembeli).” (HR.Ibnu Majah).

Hadis ini merupakan penjelasan lebih lanjut terhadap surat An-Nisa’ ayat 29, karena salah satu fungsi hadis merupakan penjelas terhadap keumuman ayat

¹⁷ Ash-Shan’ani dan Muhammad bin Ismail Al-Amir, *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram*, Jilid 2 Cet.8, (Jakarta: Darus Sunnah, 2013), hlm. 306.

¹⁸ M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah*, Vol.2, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 411-413.

Al-Quran. Maka dengan hadis ini semakin menguatkan pentingnya kerelaan para pihak dalam melakukan transaksi jual beli, baik pihak penjual maupun pembeli harus mampu mewujudkan kerelaan dan keikhlasan dalam pembentukan akad jual beli yang dilakukannya. Apabila pembeli tidak setuju dengan ketentuan penambahan harga yang ditentukan, maka pembeli dapat membatalkannya sebelum akad diijabkan. Keuntungan yang diambil harus jelas dan diketahui kedua belah pihak karena jelasnya keuntungan yang diperoleh oleh penjual serta mengetahui harganya merupakan syarat sahnya jual beli.

Dalam transaksi jual beli *murabahah* sebagai bagian jual beli *amanah*, perwujudan kerelaan harus diwujudkan melalui transaksi harga hal ini disebabkan jual beli *murabahah* harus diwujudkan transparansi harga, karena hal tersebut merupakan salah satu syarat keberadaan jual beli *murabahah*. Lebih lanjut ulama mengatakan dalam transaksi *murabahah* ini pihak pembeli dapat membatalkan akad transaksinya bila pihak penjual melakukan penipuan terhadap harga melalui *khiyar ghaban*.

Sebagai jual beli *amanah*, pada penetapan harga jual dalam pembiayaan *murabahah*, pihak penjual harus menyebutkan modal secara pasti sehingga negosiasi dilakukan pada tingkat atau *margin* keuntungan yang akan diambil pihak penjual. Dalam hal ini, pihak bank sebagai kreditur harus menjelaskan seluruh komponen harga dan biaya administrasi pada seluruh proses pembiayaan yang akan disalurkan pada nasabah debiturnya. Pada komponen harga transaksi *murabahah*, pihak kreditur harus secara detail menjelaskan seluruh perhitungan *margin murabahah* yang tingkat keuntungan diperoleh cenderung berbeda-beda untuk tiap tahun pelunasan yang dipilih oleh debitur. Hal ini disebabkan pihak manajemen bank membedakan *rate margin* didasarkan pada jumlah bulan angsuran pembiayaan yang dipilih oleh debiturnya, yang biasanya dipengaruhi oleh penyusutan nilai uang oleh jangka waktu yang dikenal dengan *time value of money* harus jelas, supaya tidak adanya unsur riba dan *gharar* didalamnya.

Pada bank syariah perhitungan *margin* yang menggunakan sistem perhitungan *anuitas* merupakan hasil adopsi dari bank konvensional pada perhitungan *rate* kredit dengan pola suku bunga tertentu yang harus dibayar oleh nasabah debitur pada bank. Secara umum ada dua bentuk pembayaran *anuitas* yaitu pembayaran *anuitas* yang dilakukan pada setiap awal periode yang disebut dengan *anuitas* jatuh tempo (*annuity due*) dan pembayaran *anuitas* yang dilakukan pada setiap akhir periode disebut dengan *anuitas* biasa (*ordinary annuity*).¹⁹

Anuitas jatuh tempo (*annuity due*) merupakan serangkaian pembayaran yang sama dilakukan diawal periode pembayaran dengan batas waktu yang ditentukan. Pada *anuitas* jatuh tempo ini pihak manajemen bank menetapkan jumlah pembayaran tertentu yang harus dilakukan oleh pihak nasabah debitur pada saat pembiayaan jatuh tempo. Dalam hal ini, pihak bank mengakumulasi seluruh nilai bunga yang harus dibayar oleh nasabah pada saat utang debitur jatuh tempo. Dalam beberapa literatur, *anuitas* jatuh tempo ini diindikasikan sebagai salah satu bentuk pembayaran yang mengharuskan nasabah debitur untuk melunaskan setiap angsurannya di awal periode pembayaran.

Anuitas biasa (*ordinary annuity*) adalah serangkaian pembayaran yang sama dilakukan diakhir periode pembayaran dengan batas waktu yang ditentukan.²⁰ Pada *ordinary annuity* ini, pihak nasabah debitur harus melakukan pembayaran seluruh kewajibannya yang didasarkan pada nilai utang tertentu nasabah debiturnya. Bank syariah menerapkan *margin* dengan pola *anuitas* pada berbagai bentuk produk jual beli yang dalam sistem perbankan dikenal dengan pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC), yaitu akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*. Dalam

¹⁹ Johannes Kho dan Ari Fahmawati, "*Momen Akuntansi Dari Suatu Anuitas Awal dengan Tingkat Bunga Efektif*", Prosiding Semirata FMIPA Universitas Lampung, 2013, hlm. 297.

²⁰*Ibid.*, hlm. 297.

transaksi jual beli *murabahah*, bank syariah sebagai penjual menawarkan harga jual berdasarkan harga pokok yang telah diberitahukan dengan jujur ditambah dengan keuntungan yang diharapkan dari nasabah yang bertindak sebagai pembeli.

C. Sistem Perhitungan *Anuitas* untuk Pembiayaan dan Kredit

Pengakuan keuntungan atau *margin murabahah* yang dihitung dengan menggunakan metode *anuitas* secara akuntansi didasarkan pada fakta bahwa keuntungan *murabahah* setiap tahun diperoleh atau dialokasikan berdasarkan perkalian antara saldo terutang dari pokok pinjaman diluar *margin* laba dikalikan dengan *margin* yang telah ditentukan yang secara implisit dikenakan atas pokok pinjaman itu.²¹

Perhitungan bunga dengan metode *anuitas* dapat dilihat dari jumlah angsuran bulanan yang dibayar debitur tidak berubah selama jangka waktu kredit. Namun demikian komposisi besarnya angsuran pokok maupun angsuran bunga setiap bulannya akan berubah dimana angsuran bunga akan semakin mengecil, sedangkan angsuran pokok akan semakin membesar.²²

Sistem bunga *anuitas* (*annuity interest*) merupakan modifikasi dari metode efektif. Metode ini mengatur jumlah angsuran pokok ditambah angsuran bunga yang dibayar agar sama setiap bulannya. Dalam perhitungan *anuitas*, porsi bunga pada masa awal sangat besar sedangkan porsi angsuran pokok sangat kecil. Mendekati berakhirnya masa kredit, keadaan akan menjadi berbalik porsi angsuran pokok akan sangat besar sedangkan porsi bunga menjadi lebih kecil.²³

²¹ Diah Putri Pravita Sari dan Sri Herianingrum, "*Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2)12 Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo Surabaya*", JESTT, Vol. 1 No. 11, November 2014, hlm. 759.

²² Jonny Budiman dan Yenny Fyfy Susanty, "*Analisis Komparatif Penerapan Suku Bunga KPR Bank Di Batam*", Jurnal Manajemen, Vol. 14 No. 1, November 2014, hlm. 106-107.

²³ Cecep Taufiqurrochman, "*Seluk Beluk Konsep Bunga Kredit Bank*", Jurnal Kebangsaan, Vol. 2 No. 3, Januari 2013, hlm. 14-15.

Dalam perhitungan *anuitas*, konsep bunga sangat diperlukan karena untuk menentukan besarnya nilai *anuitas* awal dan nilai *anuitas* akhir.²⁴ Pengaruh suku bunga bank antara satu bank dengan bank lainnya berbeda. Ada yang menetapkan bunga tinggi ataupun rendah. Biasanya suku bunga yang tinggi diberikan jika nasabah melakukan transaksi dalam jumlah besar dan jumlah transaksi kecil diberikan bunga yang rendah.

Tingkat suku bunga mempunyai beberapa fungsi atau peranan penting dalam perekonomian, yaitu:²⁵

1. Membantu mengalirnya tabungan berjalan kearah investasi guna mendukung pertumbuhan perekonomian.
2. Mendistribusikan jumlah kredit yang tersedia, paada umumnya memberikan dana kredit kepada proyek investasi yang menjanjikan hasil tertinggi.
3. Menyeimbangkan jumlah kredit uang beredar dengan permintaan akan uang dari suatu negara.
4. Sebagai alat penting menyangkut kebijakan pemerintah melalui pengaruhnya terhadap jumlah tabungan dan investasi.

Metode *anuitas* dalam pengakuan keuntungan *murabahah* secara substansi dikategorikan sebagai kegiatan pembiayaan (*financing*). Akuntansi untuk pembiayaan *murabahah* yang substansinya dikategorikan sebagai kegiatan usaha pembiayaan mengacu pada PSAK Nomor 50 tentang Instrumen Keuangan, Penyajian, PSAK Nomor 55 Instrumen Keuangan, Pengakuan dan Pengukuran serta PSAK Nomor 60 tentang Instrumen Keuangan,

²⁴ Siti Fatimah, Neva Sastyhadewi, Shantika Martha, “Penentuan Nilai *Anuitas* Jiwa Seumur Hidup Menggunakan Distribusi Gompertz”, Buletin Ilmiah Mat. Stat. dan Terapannya (Bimaster), Vol. 5 No. 2, 2016, hlm. 80.

²⁵ Cecep Taufiqurrochman, “Seluk Beluk Tentang Konsep Bunga Kredit Bank”, Jurnal Kebangsaan, Vol. 2 No. 3, Januari 2013, hlm. 13.

Pengungkapan. Termasuk di dalamnya adalah PSAK Nomor 48 tentang Penurunan Nilai Aset.²⁶

Sehubungan dengan diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/12/PBI/2012 tentang Transparansi dan Publikasi Laporan Bank dan Penyeragaman Pengaturan PSAK tersebut maka diperlukan ketentuan mengenai pelaksanaan pedoman akuntansi perbankan syariah di Indonesia. Pada tanggal 10 Juli 2013 diterbitkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/26/DPbs/2013 tentang Pelaksanaan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI). Dengan diterbitkan SEBI tersebut telah dilakukan penyesuaian atas PAPSI 2003 menjadi PAPSI 2013.²⁷

Dengan demikian akuntansi pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan *anuitas* dalam perhitungan *margin* mengacu pada peraturan-peraturan yang telah ditentukan. Dalam hal ini juga, peraturan-peraturan tersebut mengakomodir kegiatan usaha perbankan dalam menjalankan kegiatannya.

D. *Time Value of Money* dalam Perhitungan *Anuitas* dan *Rate Pengambilan Keuntungan Bank*

Bank syariah sebagaimana bank konvensional memiliki fungsi sebagai perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), memiliki tugas pokok yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Perbedaan mendasar antara kedua bank tersebut hanyalah bank syariah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest fee*), namun didasarkan pada prinsip syariah atau prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing*).²⁸

Perbedaan utama antara ekonomi konvensional dan ekonomi Islam yaitu dalam segi filosofisnya. Salah satunya yaitu perbedaan pandangan

²⁶ Faisal, "Metode *Anuitas* dan *Proporsional Murabahah* Sebagai Bentuk *Transparansi* dan *Publikasi Laporan Bank*", *Mimbar Hukum*, Vol. 26 No. 3, Oktober 2014, hlm. 388.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 388.

²⁸ Mustika Rimadhani, "Analisis Variabel-Variabel yang Mempengaruhi Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah", *Media Ekonomi*, Vol. 19 No. 1, April 2011, hlm. 28.

terhadap waktu dan uang. Dalam ekonomi konvensional, bahwa nilai uang yang dimiliki sekarang lebih berharga dibandingkan nilai uang di masa yang akan datang atau yang disebut juga dengan istilah *time value of money*. Sedangkan dalam Islam hanya mengenal istilah *economic value of time*, dimana konsep ini menyatakan bahwa waktulah yang memiliki nilai ekonomi, bukanlah uang yang memiliki nilai waktu. Dasar perhitungan kontrak pada basis *economic value of time* adalah nisbah. *Economic value of time* relatif lebih adil dalam perhitungan kontrak yang bersifat pembiayaan bagi hasil (*profit sharing*). Konsep bagi hasil (*profit sharing*) berdampak pada tingkat nisbah yang menjadi perjanjian kontrak dua belah pihak.²⁹

Dalam konsep Islam, uang dipandang sebagai sesuatu yang tidak boleh ditimbun dan tidak boleh disia-siakan atau dihabiskan. Uang tidak dipandang sebagai suatu komoditas yang dapat diperdagangkan. Islam memandang uang sebagai alat pertukaran dan tidak memiliki nilai dalam dirinya sendiri. Sehingga Islam tidak memperbolehkan mengambil keuntungan tambahan (bunga) hanya karena karena uang disimpan di bank atau karena uang yang dipinjamkan kepada orang lain. Dalam keuangan Islam tidak terdapat asumsi bahwa sejumlah uang akan memberikan *fixed income* karena dalam keuangan Islam tidak memiliki konsep *fixed pre-determined return* melalui konsep bunga (*interest based economy*). Konsep *pre-determined return* merupakan konsep pemastian keuangan atas sejumlah uang, sehingga sangat logis jika orang akan lebih suka memegang uang saat ini dibandingkan nanti, karena ada keuntungan pasti dengan memegang uang saat ini, atau jika seseorang tersebut harus memegang uang tersebut nanti maka harus ada kompensasi atas keuntungan yang seharusnya dia dapatkan.³⁰

²⁹ Sofi Faiqotul Hikmah, “Analisis Perbandingan Time Value of Money dalam Obligasi Konvensional dengan Economic Value of Time dalam Obligasi Syariah”, Jurnal Pendidikan, Komunikasi dan Pemikiran Hukum Islam, Vol. 7 No. 1, September 2015, hlm. 53.

³⁰ Fetria Eka Yudiana, “Dimensi Waktu dalam Analisis Time Value of Money dan Economic Value of Time”, Jurnal Muqtasid, Vol. 4 No. 1, Juni 2013, hlm. 139-140.

Konsep *economic value of time* dalam perhitungan *marginnya* dapat menggunakan konsep *revenue sharing* atau *profit sharing*. Konsep *revenue sharing* atau *profit sharing* akan sangat berdampak pada tingkat nisbah yang menjadi perjanjian pada kontrak. Sehingga konsep *economic value of time* menekankan bahwa waktulah yang memiliki nilai ekonomi bukan uang yang memiliki nilai waktu.³¹

Dalam ekonomi konvensional, istilah nilai dari uang (*time value of money*) digunakan untuk menunjukkan hubungan antara waktu dengan uang. Bahwa satu dollar yang diterima hari ini lebih berharga dari satu dollar yang akan diterima di masa depan. Hal ini, dikarenakan adanya kesempatan untuk menginvestasikan dollar itu hari ini dan menerima bunga atas investasi tersebut. *Time value of money* merupakan sebuah konsep nilai uang yang dimiliki sekarang lebih berharga dibandingkan nilai uang masa yang akan datang. Uang yang dipegang saat ini lebih bernilai karena dapat berinvestasi dan bisa mendapatkan bunga atau nilai uang yang berubah (cenderung menurun) dengan berjalannya waktu.³²

Pada bank syariah, metode perhitungan *margin* sebagian besar menggunakan metode *anuitas*, namun ada juga yang menggunakan metode *flat*. Sama halnya dengan bank konvensional *margin* keuntungan dengan menggunakan metode *flat* menghasilkan jumlah total bunga hampir dua kali lipat lebih tinggi dibandingkan dengan metode *anuitas*. Sedangkan mengenai jenis *margin* yang dikenakan bank syariah adalah serupa pada seluruh bank, yaitu *margin fixed* sampai dengan akhir masa perjanjian.³³

Pada dasarnya mekanisme penetapan *margin* keuntungan *murabahah* yang berlaku pada bank syariah yaitu ditetapkan dalam rapat *Asset Liability*

³¹*Ibid.*

³²*Ibid.*, hlm. 57.

³³ Jonny Budiman dan Yenny Fyfy Susanty, "Analisis Komparatif Penerapan Suku Bunga KPR Bank Di Batam", Jurnal Manajemen, Vol. 14 No. 1, November 2014, hlm. 108.

Management Committee(ALCO). Penetapan *margin* keuntungan pembiayaan *murabahah* berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank syariah dengan mempertimbangkan beberapa hal yaitu *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR), *In Direct Competitor's Market Rate* (ICMR), *Expected Competitive Return for Investor* (ECRI), *Acquiring Cost* dan *Overhead Cost*.³⁴

Dalam menentukan *rate margin* pembiayaan bank syariah juga mengacu pada BI *rate* yang ditetapkan. BI *Rate* (Bank Indonesia Rate) merupakan suku dengan tenor 1 bulan yang diumumkan oleh Bank Indonesia secara periodik yang berfungsi sebagai kebijakan moneter. Secara sederhana, BI *Rate* merupakan indikasi suku bunga jangka pendek yang diumumkan Bank Indonesia dalam upaya mencapai target inflasi.³⁵

Menurut Ernomo dalam menentukan keuntungan ada beberapa cara, yakni sebagai berikut:³⁶

1. Bank menentukan keuntungan dari jumlah dan yang dipinjam oleh nasabah untuk membeli barang ke bank tersebut sebesar yang disepakati kedua belah pihak, misalnya 20% dari pokok pinjaman. Apabila yang ditambahkan adalah dua kali keuntungan per tahun, maka hasilnya sama dengan 40%. Cara seperti ini memiliki kelemahan, jika dibayar lebih dari satu tahun dikalikan dengan jumlah tahun, hal ini seolah-olah sebagai tambahan karena meminjami yang ditentukan di muka, sehingga mengarah kepada riba.
2. Atas dasar dana yang dipinjam oleh nasabah, bank syariah menerapkan keuntungan transaksi misalnya 20%, jika dibayar dalam jangka waktu

³⁴ Isnaliana, "*Penetapan Margin Keuntungan Murabahah: Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah*", Isnaliana, Vol. 4 No. 2, July-Desember 2015, hlm. 231.

³⁵ Daniel Imanuel Setiawan, Hanryono, "*Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Bank, Tingkat Inflasi dan BI Rate Terhadap Pertumbuhan Laba (Studi Pada Bank Swasta Devisa Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013)*", Journal of Accounting and Business Studies, Vol. 1 No. 1, September 2016, hlm. 24.

³⁶ Syawal Harianto, "*Analisis Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil bi Al-Murabahah di KSPS Malikussaleh Aceh Utara*", Istishadia, Vol. 7 No. 1, Maret 2014, hlm. 119.

satu atau dua tahun, maka untuk menstabilkan daya beli uang tersebut bank syariah dapat menambahkan sejumlah dua kali inflasi dua tahun yang akan datang.

3. Dalam penentuan harga jual bank, bank dapat menerapkan metode penetapan harga jual berdasarkan *cost plus mark up*.

Penentuan *rate of profit* pada produk pembiayaan syariah merupakan kunci bagi terciptanya keadilan ekonomi dalam pendapatan investasi dan kesejahteraan masyarakat dalam bentuk ringannya biaya usaha jika dibandingkan dengan menggunakan sistem bunga (*rate of interest*). *Rate of profit* pembiayaan yang berkeadilan akan menghasilkan *rate of profit* yang adil bagi nasabah dana *mudharabah* dan bank sebagai pengelola. Dalam *rate of profit* pembiayaan berupa *margin*, *ujrah* dan bagi hasil untuk hak nasabah serta bank dalam sistem distribusi bagi hasil di bank syariah. Jika *rate of profit* di bank syariah mengikuti atau di *benchmark* dengan *rate of interest* dengan sistem perhitungan pembebanan dan distribusi pendapatan berdasarkan prinsip *time value of money* dengan metode *anuitas* maka selain akan merugikan nasabah dana bahkan sebaliknya akan lebih memberatkan nasabah pembiayaan.³⁷

E. *Rate of Profit* pada Pembiayaan dan *Rate of Interest* pada Kredit Bank

Konsep *rate of profit* yang dapat mewujudkan stabilitas ekonomi pada perbankan syariah yang dimaksud disini adalah konsep *rate of profit* yang dapat menciptakan keadilan ekonomi dalam distribusi pendapatan dan kekayaan. *Rate of profit* yang menciptakan kestabilan ekonomi dapat dicapai melalui perannya dalam menjaga stabilitas sistem keuangan dimana terjadi distribusi pendapatan dan kekayaan yang berkeadilan.

Rate of profit Islami, keuntungan yang diambil harus mengandung 3 unsur yaitu:

³⁷ Trisiladi Supriyanto, "*Konsep Rate of Profit dan Stabilitas Ekonomi Perbankan Syariah*", Etikonomi, Vol. 14 No. 2, Oktober 2015, hlm. 179.

1. Nilai tambah atau *value addition* karena adanya unsur kerja.
2. Pengambilan risiko atau *risk taking* karena adanya risiko perubahan harga pada barang yang diperdagangkan.
3. Penanggungan kewajiban jika terjadi kecatatan pada barang yang diperjualbelikan atau *liability*.³⁸

Berkenaan dengan besarnya *rate of profit*, Rasulullah SAW sendiri tidak secara tegas menentukan kadar atau batasan dari keuntungan. Sementara ini, bank-bank syariah di pusat keuangan dunia, masih menggunakan LIBOR (London *Inter-Bank Offered Rates*) atau rata-rata suku bunga kredit dari bank-bank terbesar di London. Penggunaan LIBOR sebagai *benchmark* dipraktikkan dalam penentuan *profit margin (rate of profit) murabahah* atau sewa *ijarah* untuk produk-produk pembiayaan *home financing* dan *commercial financing* lainnya seperti mobil, motor dan barang-barang consumer lainnya. Sedangkan di Indonesia, perbankan syariah masih menggunakan JIBOR (Jakarta *Inter-Bank Offered Rates*) atau suku bunga rata-rata bank-bank terbesar di Indonesia dalam penentuan suku bunga pembiayaan syariah seperti KPR, Kredit Multi Guna dan kredit lainnya.

Penggunaan LIBOR atau JIBOR pada dasarnya adalah suku bunga yang dikenakan oleh 5 (lima) bank terbesar baik di pusat keuangan dunia seperti London, dalam transaksi pinjaman antar bank di pasar uang (*money market*) yang ditentukan berdasarkan kekuatan penawaran dan permintaan uang (*money supply and demand*) sebagai *cost of funds* dan bukan berdasarkan harga di pasar barang dan jasa misalnya dalam hal transaksi *murabahah* pembiayaan mobil atau jasa, yang diambil adalah harga sewa menyewa (*ijarah*) mobil sebagai *Islamic benchmark*.³⁹

Mahmoud A. El-Gamal mendukung penggunaan *conventional benchmark* yaitu LIBOR sebagai *benchmark mark up* pada transaksi jual beli.

³⁸*Ibid.*

³⁹*Ibid.*, hlm. 177.

Penggunaan “*Islamic Benchmark*” tidak perlu dan tidak praktis serta berbahaya karena meskipun ia mengakui *implicit rate* (*rate* yang dikenakan sebenarnya) dalam keuangan syariah berbeda-beda tergantung dari kualitas, *underlying asset*, tetapi *benchmark* Islam dalam pasar keuangan syariah ini tidak cukup mendalam dan tidak memiliki likuiditas yang baik untuk membentuk *implicit rate* yang *uniform* (seragam) sebagai patokan melakukan transaksi. Mahmoud A. El-Gamal sepertinya melihat kepada beragamnya akad yang digunakan dalam *benchmark* Islam seperti jual beli, sewa menyewa, kerja sama dan lain-lain dibandingkan konvensional yang hanya menggunakan akad utang piutang sehingga membuat *benchmark* Islam lebih sulit.

Berbeda dengan Mahmoud A. El-Gamal, Mohsin S. Khan dan Abbas Mirakhor berpendapat bahwa dalam sistem ekonomi Islam, *rate of return* (*rate of profit*) dalam *financial asset* ditentukan oleh *rate of return* dari bank *financing* yang akan digunakan sebagai *benchmark*. Ini berarti bahwa Mohsin S. Khan dan Mirakhor tidak setuju bahwa LIBOR yang menggunakan suku bunga dijadikan sebagai *benchmark* dalam keuangan syariah.⁴⁰

Rate of profit pada perbankan syariah terjadi pada penentuan *margin* dan bagi hasil serta dalam metoda pembebanan *margin* dalam transaksi perbankan baik transaksi yang bersifat jual beli atau kerjasama seperti *murabahah* atau *musyarakah*. *Rate of profit* sebagai pengganti *profit of interest* juga sangat penting artinya dalam ilmu keuangan, karena perannya yang sangat sentral dalam menilai aset keuangan. Dalam ilmu keuangan konvensional, harga aset keuangan lebih besar ditentukan oleh naik turunnya suku bunga. Jika suku bunga naik, maka harga dari aset keuangan yang berbunga tetap (*fixed coupon rate*) akan otomatis jatuh, karena nilai *present value* atau harga sekarang dari

⁴⁰*Ibid.*, hlm. 178.

aset tersebut dinilai diskonto dari arus uang yang akan datang, dengan menggunakan tingkat suku bunga sebagai alat ukurnya.⁴¹

Kebijakan yang diambil perbankan syariah dalam menentukan *rate of profit* atau *margin* pada transaksi berbasis jual beli seperti *murabahah* pada dasarnya mengikuti tingkat suku bunga yang berlaku di bank-bank konvensional. Oleh karena itu saat ini sudah sangat diperlukan keuangan syariah memiliki standar yang terpisah dengan bank konvensional mengingat ekonomi syariah memiliki karakteristik yang berbeda dengan ekonomi konvensional terutama dalam hal penentuan *rate of profit* adalah konsep *ex post* (ditentukan imbalannya kemudian) sedangkan bunga pada dasarnya adalah konsep *ex-ante* atau *predetermined* (ditentukan imbalan sebelumnya).⁴²

Salah satu tugas yang terpenting dari bank termasuk bank syariah adalah melakukan transformasi jatuh tempo dari aset dan *liability*nya. Hampir semua bank memiliki aset berupa pembiayaan (kredit) dan investasi dalam surat berharga yang dibiayai oleh *liabilities*nya berupa giro, tabungan, deposito dan penerbitan surat berharga yang harganya ditentukan kembali (*repricing*) dengan jangka waktu yang lebih pendek dibandingkan asetnya. Terjadinya apa yang disebut gap (perbedaan jangka waktu *repricing*) dalam aset dan *liability* bank ini akan berimplikasi kepada tereksposnya *rate of profit* (*net income* yang dapat berupa *profit* atau bunga) di bank pada perubahan variable pasar yang mempengaruhi aset-*liability*.

Sebagai contoh bank dalam menjalankan fungsi intermediasinya melakukan penawaran pembiayaan pemilikan rumah dengan akad *murabahah* dengan *mark up* atau *margin* sebesar 14% per tahun secara tetap (*fixed*) selama 10 tahun. Untuk membiayai pembiayaan rumah ini bank melakukan penawaran investasi berupa deposito yang berjangka waktu pendek dengan jangka waktu yang bervariasi antara 1-6 bulan dengan imbal hasil sebesar ekuivalen 7% per

⁴¹*Ibid.*, hlm. 179.

⁴²*Ibid.*

tahun. Di sini terjadi perbedaan *repricing* (gap) antara aset yang bersifat tetap atau dengan kata lain *repricing* dilakukan 10 tahun sekali dengan *liability* yang dilakukan *repricing* setiap 1-6 bulan sekali. Hasil bersih pendapatan (*net income*) bank atau lembaga keuangan lainnya pada awal tahun pertama dengan demikian sebesar 7% p.a. jika pada tahun kedua terjadi kenaikan suku bunga yang mempengaruhi *repricing liability* bank sebesar 1%, maka bank tersebut pada tahun kedua telah mengalami penurunan *net income* menjadi 6 % p.a atau telah terjadi kerugian sebesar 1 %, karena lembaga keuangan tidak mampu menaikkan harga dari aset-nya akibat telah melakukan *pricing* yang bersifat tetap selama 10 tahun.

Risiko penurunan *rate of profit* karena perubahan (tidak langsung) variabel pasar seperti kenaikan suku bunga pada bank syariah akibat lebih panjangnya *repricing* jatuh tempo aset dibandingkan *liability* disebut sebagai risiko pembiayaan kembali (*refinancing risk*). Akibat sebaliknya juga dapat terjadi jika jangka waktu jatuh tempo aset tidak pendek dari *liability*, maka *rate of profit* atau *net income* bank syariah dapat turun jika terjadi penurunan pendapatan bank akibat pengaruh tidak langsung penurunan suku bunga pasar. Hal ini sering disebut sebagai risiko menginvestasikan kembali aset bank atau sering disebut sebagai *reinvestment risk*.⁴³

Praktek yang banyak terjadi diperbankan syariah saat ini dalam rangka membiayai proyek atau aktivitas lain, digunakan akad *murabahah* dengan *rate of profit* atau *mark up* yang tetap selama jangka waktu yang panjang dengan menggunakan patokan (*benchmark*) suku bunga bank konvensional misalkan LIBOR dan JIBOR.

Dalam sistem keuangan ekonomi Islam yang sesuai dengan kaidah fiqh yaitu yang tidak melanggar prinsip dasar *riba al-fadhl* maka seharusnya di bank syariah pengelolaan *net income* yang didasarkan atas kecocokan *maturity* sesuai

⁴³ Trisiladi Supriyanto, "Konsep Rate of Profit dan Stabilitas Ekonomi Perbankan Syariah", Etikonomi, Vol. 14 No. 2, Oktober 2015, hlm. 183.

akadnya, akan memisahkan pengelolaan bank syariah berdasarkan aset jangka pendek, *medium term investment* dan kemitraan jangka panjang.



BAB TIGA
ANALISIS PENERAPAN ANUITAS
PADA PERHITUNGAN MARGIN PEMBIAYAAN
MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

A. Gambaran Umum Pembiayaan *Murabahah* Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

PT. Bank Aceh Syariah adalah bank yang dimiliki oleh pemerintah Aceh yang berskala nasional telah memiliki cabang di berbagai tempat, baik di Aceh, Sumatera Utara bahkan di Jakarta. Sebagai bank yang beroperasi dalam skala bank umum, Bank Aceh Syariah termasuk Cabang Banda Aceh harus mengoptimalkan fungsinya dalam melakukan kegiatan sebagai fungsi bank untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada pihak-pihak defisit yang membutuhkan dana dengan konsekuensi tertentu.

Kegiatan penyaluran dana yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh harus mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh manajemen Bank Aceh Syariah sesuai dengan produk-produk yang dibutuhkan oleh nasabah debitur. Secara general penyaluran dana tersebut dalam bentuk perjanjian atau akad pembiayaan yang memiliki berbagai model transaksi sesuai dengan yang diinginkan debitur serta ketentuan yang ditetapkan oleh manajemen Bank Aceh Syariah. Pembiayaan di Bank Aceh Syariah, didesain dalam bentuk pembiayaan produktif dan konsumtif. Salah satu pembiayaan yang memiliki kedua fungsi tersebut adalah pembiayaan *murabahah* yang menggunakan akad jual beli secara non tunai yang ditetapkan dengan mekanisme tertentu, sehingga praktis digunakan sesuai dengan kebutuhan konsumennya di kalangan nasabah debitur.

Pembiayaan *murabahah* ini mengharuskan pihak bank berposisi sebagai penjual dan pihak nasabah debitur sebagai pembeli. Dalam akad jual beli, pihak bank dan debitur menyepakati objek jual beli dengan penetapan harga pokok dan keuntungan yang diambil oleh pihak bank, serta mekanisme pembayaran

dan tempo waktunya.¹ Dalam penetapan harga jual, pihak bank akan meminta kepastian kemampuan nasabah debitur untuk memilih jumlah cicilan hutang dari jual beli tersebut dan tempo waktunya, karena lazimnya nilai pokok utang dan tempo waktu akan mempengaruhi tingkat keuntungan yang diperoleh serta mekanisme cicilan utang.²

Dalam pembiayaan *murabahah* ini pihak bank membuat dengan jelas dalam kontrak objek transaksi jual beli, nilai jual dan tempo waktu pembayarannya, sedangkan pembelian objek transaksi biasanya pihak bank memberi mandat langsung kepada debitur untuk membelinya dengan menggunakan akad *wakalah*, sehingga dalam pelaksanaan pembelian barang dari *supplier*, pihak debitur akan lebih mudah menentukan objek yang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkannya. Bagi pihak manajemen Bank Aceh Syariah, pembiayaan *murabahah* mudah ditransaksikan dan minim risiko, sehingga dapat diestimasikan dengan baik tingkat *profit* yang diperoleh dengan dasar *fixed income*.

Pada Bank Aceh syariah, pembiayaan *murabahah* ini mendominasi seluruh penyaluran dana kepada nasabah debitur yang memenuhi kualifikasi sebagai pihak penerima pembiayaan. Pihak manajemen Bank Aceh Syariah secara terstruktur dan sistematis mendesain pembiayaan ini agar menjadi produk andalan dalam memperoleh *return* dari *rate margin* yang telah ditetapkan dan disepakati dengan para nasabahnya yang memiliki jumlah yang cukup signifikan. Dengan sistem pembiayaan yang relatif minim risiko dan mendapatkan *profit* secara *fixed income* secara langsung dengan tingkat risiko yang sangat kecil.

Pembiayaan *murabahah* itu sendiri merupakan pembiayaan yang memposisikan bank syariah sebagai pembeli barang dari produsen sesuai

¹Adiwarman A.Karim, *Bank Islam "Analisis Fiqih dan Keuangan"*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2004), hlm. 113.

²Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 16 Januari 2019, di Batoh.

spesifikasi barang yang diminta oleh nasabah debitur, kemudian bank syariah menjual kembali barang tersebut kepada nasabah debitur dengan menjelaskan harga beli dan harga jual yang ditawarkan pada nasabah debiturnya. Sehingga harga jual yang dibeli oleh nasabah debitur dengan jumlah nominal yang telah disepakati menjadi acuan dalam skema pembayaran yang dilakukan oleh nasabah debitur kepada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.

Pembiayaan *murabahah* ini pada dasarnya pembiayaan yang mengedepankan transparansi terhadap penyaluran pembiayaan kepada nasabah debiturnya. Sehingga keterbukaan informasi tersebut memudahkan nasabah debitur dalam memahami praktek pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan ini dengan *profit* secara *fixed income* yang dapat diperoleh harus memberikan kepuasan kepada nasabah debiturnya supaya timbul tingkat kepercayaan nasabah terhadap bank tersebut. Dalam hal ini, pihak Bank Aceh Syariah harus memberikan kepuasan yang maksimal dari setiap penyaluran pembiayaan kepada nasabah debiturnya.

Dalam penentuan *profit*, pihak manajemen Bank Aceh Syariah lazimnya mengacu pada ketentuan OJK, karena tingkat perolehan keuntungan juga menjadi salah satu indikator kesehatan bank. Dengan demikian tingkat perolehan laba dari transaksi pembiayaan *murabahah* sangat proyektif untuk keuntungan Bank Aceh Syariah, sehingga hal ini mempengaruhi keseluruhan dinamika Bank Aceh Syariah dalam operasionalisasinya, bahkan hingga kini dominasi pembiayaan *murabahah* ini di Bank Aceh Syariah tetap bertahan dan hal ini dapat dilihat dari alokasi dana yang sangat besar yang disalurkan kepada nasabah debiturnya demi untuk memaksimalkan keuntungan secara maksimal dan pasti. Keuntungan yang diperoleh oleh Bank Aceh Syariah, biasanya dibedakan berdasarkan bentuk transaksi atau akad yang dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah dan nasabah debiturnya.

Pada akad pembiayaan *murabahah*, keuntungan yang diperoleh biasanya ditetapkan berdasarkan *margin* yang diperoleh pihak bank ini

tergantung pada tingkat dan jangka waktu pembiayaan yang disalurkan oleh pihak bank, sehingga akumulasi *margin* yang diperoleh seiring dengan tingkat dan jangka waktu pembiayaan. Skema perhitungan *margin* yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menggunakan metode *anuitas*. Metode *anuitas* yang digunakan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh bertujuan untuk memudahkan pihak bank dalam menganalisa tingkat keuntungan yang diperoleh setiap angsuran bulannya dan memudahkan perhitungan *margin*.³

Angsuran bulanan pembiayaan *murabahah* wajib diangsurkan oleh nasabah debitur tiap bulannya sesuai dengan ketentuan pengangsuran. Ketentuan angsuran bulanan yang ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh yaitu menggunakan mekanisme *anuitas* jatuh tempo. Nasabah debitur wajib mengangsurkan cicilan bulanan ketika awal periode yang telah ditetapkan. Skema angsuran bulan wajib disetor oleh nasabah debitur hingga akhir jangka waktu pelunasan yang telah disepakati. Namun, nasabah debitur kadang melakukan pelunasan cepat yang menyebabkan angsuran yang harus diangsur tidak sampai akhir dari jangka waktu pelunasan. Hal ini, membuat bank memberikan pemotongan angsuran yang merupakan hak sepenuhnya bank dalam memberikan pemotongan ini, tanpa ada kesepakatan diawal. Pemberian pemotongan jumlah angsuran merupakan kebijakan bank sepenuhnya, sehingga nominal pemotongan tergantung kebijakan dari bank.⁴

Pembiayaan *murabahah* yang disalurkan oleh pihak bank kepada nasabah debitur terdiri dari pembiayaan yang bersifat konsumtif dan produktif. Pembiayaan yang bersifat konsumtif, salah satunya bisa berupa pembelian rumah yang dibeli oleh pihak bank dengan akad *murabahah*. Pembiayaan yang bersifat produktif, bisa berupa pembiayaan modal kerja dan pembiayaan modal investasi. Berkaitan dengan jangka waktu pembiayaan yang disalurkan tersebut,

³Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 10 Desember 2019, di Batoh.

⁴*Ibid.*

terdapat perbedaan jangka waktu penyaluran pembiayaan terhadap pembiayaan konsumtif dan produktif. Untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif jangka waktu yang dapat dipilih oleh nasabah mulai dari 1 tahun hingga 15 tahun.⁵ Selanjutnya pembiayaan modal investasi, jangka waktu yang dapat dipilih oleh nasabah debitur dari 1 tahun hingga 5 tahun, serta pembiayaan modal kerja, jangka waktu yang dapat dipilih oleh nasabah debitur mulai dari 1 tahun hingga 3 tahun.⁶ Kebijakan tentang perbedaan jangka waktu tersebut, dilihat dari kemampuan nasabah dan kebutuhan nasabah dalam mengalokasikan dana pembiayaan tersebut, sehingga efektifitas modal pembiayaan yang disalurkan terealisasi dengan baik.⁷

Perbedaan jangka waktu pembiayaan yang dapat disalurkan kepada nasabah debitur juga diikuti oleh perbedaan *rate margin* yang ditentukan oleh manajemen bank, sehingga pembiayaan yang bersifat konsumtif dan produktif terdapat perbedaan *rate margin* yang harus dipahami oleh nasabah.⁸ Pembiayaan *murabahah* yang bersifat konsumtif dalam pokok pembiayaan yang dapat diambil mulai Rp. 30.000.000,- hingga Rp. 250.000.000,- dalam ketentuannya.⁹ Selanjutnya pembiayaan yang bersifat produktif dalam pokok pembiayaan yang dapat dipilih oleh nasabah debitur mulai dari Rp. 25.000.000,- sampai Rp. 500.000.000,- sesuai dengan kebijakan bank.¹⁰

Dalam hal ini, nasabah debitur harus melunaskan angsuran pembiayaan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan jumlah nominal yang

⁵ Data Dokumentasi dari Pembiayaan Murabahah PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. 10 Desember 2019, di Batoh.

⁶ Data Dokumentasi dari Pembiayaan Murabahah Modal Investasi dan Modal Kerja PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. 10 Desember 2019, di Batoh.

⁷ Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 10 Desember 2019, di Batoh.

⁸ *Ibid.*

⁹ Data Dokumentasi dari Pembiayaan Murabahah PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. 10 Desember 2019, di Batoh.

¹⁰ Data Dokumentasi dari Pembiayaan Murabahah Modal Investasi dan Modal Kerja PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. 10 Desember 2019, di Batoh.

telah ditentukan pada saat akad berlangsung. Pelunasan tersebut harus dicicilkan oleh nasabah debitur selama jangka waktu yang telah ditentukan dan jumlah total cicilan tidak boleh berubah-ubah selama berlangsungnya akad. Dalam hal ini, perhitungan *margin* menggunakan metode *anuitas* menjadi acuan dalam melihat seberapa besar jumlah nominal angsuran pokok dan *margin* yang telah dicicilkan oleh nasabah debitur kepada bank.¹¹

B. Bentuk *Anuitas* yang Digunakan oleh Manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Skema pembayaran angsuran yang dibayarkan oleh nasabah debitur kepada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menggunakan sistem perhitungan *anuitas* dalam setiap pelunasan pembayaran yang dilakukan. Metode *anuitas* ini, menjadi skema pembayaran yang harus dibayarkan oleh nasabah debitur setiap angsuran pembayaran bulanannya, yang terdiri dari angsuran pokok dan *margin* pembiayaan. Dapat diketahui tentang perbedaan *rate margin* yang ditetapkan oleh manajemen Bank Aceh Syariah sesuai dengan jangka waktu angsuran yang dipilih oleh nasabah debiturnya sesuai dengan tingkat kemampuan finansial nasabah debiturnya.¹² Secara faktual dapat diketahui bahwa semakin lama jangka waktu pelunasan maka semakin tinggi pula *rate margin* yang ditetapkan oleh pihak Bank Aceh Syariah. Hal ini menunjukkan bahwa jangka waktu yang dipilih oleh nasabah debitur berpengaruh kepada jumlah angsuran yang harus dilunaskan oleh nasabah, sehingga nasabah debitur harus bisa memahami ketentuan jangka waktu pembiayaan dan pula pihak bank harus menjelaskan ketentuan jangka waktu pembiayaan yang memadai kepada nasabah debiturnya.

Perbedaan *rate margin* tersebut dicantumkan dalam ketentuan *rate margin* pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur yang telah

¹¹Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 10 Desember 2019, di Batoh.

¹²*Ibid.*

diperlihatkan oleh pihak bank kepada nasabah debiturnya. Dalam hal ini jangka waktu tersebut memiliki tingkat risiko yang berbeda, sehingga pihak manajemen bank menetapkan *rate margin* pun berbeda. Dalam jangka waktu pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur selama setahun, *rate margin* yang ditetapkan oleh pihak bank sebesar 7,32%, kemudian dalam jangka waktu selama 5 tahun *rate margin* yang ditetapkan oleh pihak bank sebesar 7,45% dan jangka waktu selama 10 tahun pembiayaan pihak bank menetapkan *rate margin*nya sejumlah 8,09%, serta jumlah *rate margin* pembiayaan selama 15 tahun pihak bank menetapkan sebesar 8,71%.¹³ Hal tersebut menjadi acuan dalam pelunasan pembiayaan yang ditetapkan oleh pihak bank kepada nasabah debiturnya.

Persentase *rate margin* yang telah ditetapkan oleh pihak manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh akan berkemungkinan berubah dalam setiap periode tertentu, perubahan *rate margin* tersebut dikarenakan pengaruh oleh beberapa aspek, diantaranya pengaruh kebijakan *BI Rate* yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, sehingga *rate margin* yang ditetapkan oleh pihak manajemen Bank Aceh Syariah tidak murni sepenuhnya atas kebijakan Bank Aceh Syariah. Perubahan *rate margin* yang ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh tergantung kepada kebijakan manajemen bank, sehingga nasabah harus memahami perubahan *rate margin* tersebut, supaya tidak adanya kesalahpahaman yang terjadi antara nasabah dengan pihak bank. Namun, *rate margin* yang telah disepakati dalam perjanjian tidak akan berubah, *rate margin* tersebut akan selalu sama (*fixed rate*) sampai akhir dari pelunasan cicilan dengan skema perhitungan yang telah ditentukan oleh pihak manajemen bank. Pengaruh lain juga dari perubahan persentase *rate margin* tersebut karena keadaan pasar yang memungkinkan pihak manajemen Bank Aceh Syariah untuk melakukan perubahan *rate margin* untuk menyinkronisasi *rate margin* dengan

¹³ Data Dokumentasi dari Pembiayaan Murabahah PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. 10 Desember 2019, di Batoh.

keadaan pasar. Sehingga setiap pembiayaan yang diambil oleh nasabah debitur harus diketahui tingkat persentase *rate margin* yang ditetapkan dengan menyinkronisasi tingkat kemampuan nasabah dalam memilih tingkat pembiayaan.¹⁴

Kemampuan finansial nasabah debitur yang akan memperoleh pembiayaan dari Bank Aceh Syariah mempengaruhi jumlah nominal pembiayaan yang dapat diperoleh pihak manajemen bank.¹⁵ Sehingga semakin besar nominal pembiayaan yang dipilih oleh nasabah debitur, maka semakin besar jumlah nominal *rate margin* yang harus dicicilkan oleh nasabah debitur, karena perbedaan besarnya *margin* tersebut akibat akumulasi persentase *rate margin* yang ditetapkan oleh pihak manajemen bank.

Dalam perhitungan *margin* secara *anuitas*, jumlah angsuran yang harus dibayarkan oleh nasabah debiturnya sama setiap bulannya. Sistem perhitungan angsuran pokok dan *margin* yang didapatkan oleh bank syariah setiap bulannya berubah-ubah antara angsuran pokok dan *margin* yang didapatkan. Dalam hal ini, terjadi pemisahan perhitungan antara angsuran pokok dan *margin* keuntungan. Sistem pengambilan angsuran dari setiap cicilan yang dilakukan oleh nasabah debitur didapatkan bahwa angsuran *margin* pembiayaan lebih banyak diambil dari awal sampai pertengahan pembayaran oleh nasabah debitur, sedangkan angsuran pokoknya sangat sedikit yang dikalkulasikan. Sehingga pelunasan yang dilakukan oleh nasabah debitur kepada bank lebih mengedepankan pada pemaksimalan *margin* keuntungan, hal ini disebabkan oleh kebijakan yang diterapkan oleh pihak manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh yang menggunakan metode *anuitas* dalam perhitungan *marginnya*.

¹⁴Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 10 Desember 2019, di Batoh.

¹⁵*Ibid.*

Dalam pelunasan cicilan angsuran pembiayaan, pihak manajemen Bank Aceh Syariah menggunakan skema *anuitas jatuh tempo (annuity due)* untuk prosesi pelunasan cicilan yang harus dilunaskan oleh nasabah debitur yang menjadi acuan bagi nasabah dalam melakukan pengangsuran pelunasan setiap bulannya. Pelunasan angsuran tersebut haruslah tepat waktu dan tidak boleh melewati waktu yang telah ditentukan kepada nasabah debitur, sehingga ketentuan ini menjadi tambahan kewajiban bagi nasabah dalam melakukan pelunasan kepada bank yaitu ketepatan waktu pelunasan cicilan yang telah ditentukan. Salah satu contoh pelunasan cicilan angsuran pembiayaan tersebut yaitu dilakukan oleh nasabah debitur yang PNS, pelunasan cicilan yang dilakukan oleh nasabah tersebut dicicilkan diawal periode pembayaran tiap bulannya hingga pembiayaan berakhir dengan langsung adanya pemotongan gaji PNS nasabah tersebut. Dalam hal ini, secara otomatis cicilan angsuran nasabah debitur tidak melewati ketetapan yang telah ditentukan oleh manajemen bank.¹⁶

Bentuk *anuitas jatuh tempo* yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menjadi kebijakan pihak manajemen bank semata tanpa ada pengaruh keinginan dari nasabah debitur. Sehingga nasabah hanya melakukan mekanisme pelunasan cicilan sesuai dengan kebijakan pihak manajemen bank, ketentuan tersebut berlaku selama prosesi pelunasan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan tanpa ada perubahan. Sehingga nasabah debitur harus mengetahui ketentuan pembiayaan yang telah ditentukan oleh pihak manajemen bank.

¹⁶Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 10 Desember 2019, di Batoh.

C. Pengaruh *Time Value of Money* terhadap Nilai Persentase Anuitas pada *Rate margin* Pembiayaan *Murabahah* yang Ditetapkan oleh Manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Dalam penentuan *rate margin* pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh cenderung lebih mengedepankan analisis risiko pembiayaan, jangka waktu dan tingkat *interest* atau suku bunga bank yang ditetapkan Bank Indonesia. Ketiga komponen tersebut menjadi dasar yang paling fundamental dalam menentukan tingkat keuntungan yang didapatkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, sehingga tingkat *rate margin* pada bank syariah ini bisa berbeda dari tahun ke tahun. Perbedaan tersebut juga bisa dilihat dari *rate margin* pembiayaan dengan tempo waktu yang berbeda karena pengaruh *time value of money* secara riil dalam mekanisme pasar. Sehingga ketika jangka waktu pembiayaan diambil semakin lama, maka dapat dipastikan *rate margin* akan semakin besar. Hal ini menyebabkan nasabah debitur harus melunaskan cicilan yang lebih besar karena persentase *rate margin* yang semakin besar.

Dalam pembiayaan *murabahah*, Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam melakukan pembiayaan memberikan pilihan jangka waktu yang berbeda kepada nasabah debiturnya terkait pembiayaan yang bisa diajukan. Dengan jangka waktu tersebut yang dapat dipilih oleh nasabah debitur memudahkan nasabah untuk melakukan pelunasan sesuai dengan kemampuan nasabah debitur tersebut ketika pengambilan pembiayaan. Jangka waktu yang diberikan oleh bank memiliki tingkat risiko yang berbeda sehingga dalam pengambilan keuntungan pun berbeda tergantung pada jangka waktu yang diambil oleh nasabah debitur sesuai dengan kesepakatan.¹⁷

Perbedaan *rate margin* dari tahun ke tahun yang ditetapkan oleh Bank Aceh Syariah dipengaruhi oleh *time value of money*, karena tempo waktu

¹⁷Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 16 Januari 2019, di Batoh.

mempengaruhi nilai uang. Nilai uang ditahun sekarang tidak akan sama nilainya ditahun kedepannya, oleh sebab itu penentuan *rate margin* ditahun kedepannya akan lebih besar ketimbang ditahun sekarang karena pengaruh tempo waktu. Estimasi penentuan *rate margin* yang dipengaruhi oleh tempo waktu juga diikutsertakan penambahan keuntungan yang ingin didapatkan oleh pihak manajemen bank, sehingga pengaruh tempo waktu tidak hanya berpengaruh kepada nilai uang, namun juga pada keuntungan dari pihak bank.

Pihak manajemen bank akan melakukan estimasi keuntungan yang bisa diambil dari pengaruh tempo waktu yang semakin lama dengan pengambilan keuntungan yang jauh lebih besar. Penentuan *rate margin* dengan adanya pengaruh *time value of money* disertai keuntungan yang ingin didapatkan oleh bank akan mempengaruhi nilai persentase *anuitas* dalam perhitungan *margin*. Pihak manajemen bank harus mampu memprediksi nilai uang dimasa yang akan datang, serta pertumbuhan ekonominya, sehingga risiko penurunan nilai mata uang sudah dapat diantisipasi dengan baik oleh pihak bank pada pembiayaan yang *long term financing*. Pembiayaan yang *short term* dan *long term* memiliki tingkat risiko yang berbeda sehingga penanggulangan risiko pun ikut berbeda yang akan mempengaruhi tingkat *rate margin*.

Dalam jangka waktu yang diberikan oleh pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh terdapat lima belas pilihan jangka waktu, dimulai dari 1tahun sampai 15 tahun. Jangka waktu tersebut menjadi pilihan yang bisa diajukan oleh nasabah debitur sesuai dengan kemampuannya dalam pelunasan pembiayaan. Pilihan jangka waktu tersebut mempunyai tingkat pembayaran jumlah uang yang berbeda-beda dalam jumlah pembiayaan yang sama. Hal ini disebabkan karena pengaruh *time value of money* yang diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. *Rate margin* yang didapatkan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh pun juga berbeda-beda, semakin lama pembiayaan semakin tinggi *rate margin* dan juga diiringi oleh besarnya jumlah nominal pembiayaan yang diambil oleh nasabah debiturnya.

Dalam perhitungan *anuitas*, semakin besar jumlah nominal pembiayaan dan juga semakin lama pembiayaan yang diajukan oleh nasabah debitur, maka semakin banyak pula *rate margin* yang dapat diambil ketika perhitungan *anuitas* dalam angsuran bulanan oleh nasabah debitur. Hal ini menyebabkan, nasabah harus membayarkan jumlah angsuran bulanan yang lebih tinggi yang terdiri dari angsuran pokok dan *margin* yang sangat besar diakibatkan dari perhitungan *anuitas* yang dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh.¹⁸

Sistem perhitungan *anuitas* yang diterapkan oleh pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam proses pengambilan keuntungan selalu mengutamakan *margin* yang sangat besar diambil dalam angsuran-angsuran awal sampai angsuran pertengahan yang dilunaskan oleh nasabah debitur yang merupakan kebijakan dari perhitungan *margin* menggunakan *anuitas*. Ketika pembayaran yang dilakukan oleh nasabah debitur akan selesai, maka secara otomatis jumlah angsuran *margin* yang diambil akan semakin sedikit, namun angsuran pokok yang harus dilunaskan oleh nasabah debitur semakin besar jumlahnya. Hal tersebut membuat nasabah debitur komplain terhadap perhitungan yang dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, dikarenakan jumlah pembayaran yang telah dilunaskan oleh nasabah debitur sangat banyak, namun jumlah angsuran pokok masih sedikit.¹⁹

Komponen modal dan keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara *anuitas* yang tidak dapat terlepas dari perhitungan *time value of money*. Sehingga dalam perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* terjadinya pengkombinasian antara sistem *anuitas* dan *time value of money* dalam menarik keuntungan pada nasabah debiturnya. Dengan adanya kombinasi tersebut maka

¹⁸Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 16 Januari 2019, di Batoh.

¹⁹Hasil Wawancara dengan Mahyar, Kepala Seksi Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, 10 Desember 2019, di Batoh.

keuntungan dari Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dapat diambil dengan jumlah yang signifikan atas pembiayaan yang diajukan oleh nasabah debitur.

Konsep *time value of money* tersebut mengharuskan nasabah untuk lebih jeli dalam memilih dan mengambil jumlah nilai pembiayaan *murabahah*, karena semakin tinggi jumlah nilai pembiayaan, maka semakin tinggi *rate margin* yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Dalam penentuan *rate margin* Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh juga mempertimbangkan beberapa hal, sehingga nasabah harus dituntut jeli dalam pengambilan setiap pembiayaan di bank. Beberapa hal pertimbangan tersebut yang menjadi acuan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam menentukan *rate margin*, yaitu:²⁰

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

Direct Competitor's Market Rate (DCMR) merupakan tingkat *margin* keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat *margin* keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO²¹ sebagai kelompok kompetitor langsung. Sehingga analisis keuntungan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dilihat dari *rate margin* beberapa perbankan syariah. Semakin rendah *rate margin* yang ditetapkan oleh bank kompetitor maka manajemen Bank Aceh Syariah juga harus menurunkan *rate margin* pada pembiayaannya agar pihak nasabah debitur tetap menggunakan produk Bank Aceh Syariah sehingga tidak terjadi *rush* yang dapat mempengaruhi kesehatan bank.

2. *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR)

Indirect Competitor's Market Rate (ICMR) adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung. Bank Aceh Syariah Cabang Banda

²⁰Muhammad Turmudi, "Penentuan Margin Ba'I Al-Murabahah pada Program Pembiayaan Perbankan Syaria'ah di Indonesia", Al-'Adl, Vol. 7 No. 1, Januari 2014, Hlm. 23.

²¹ Alco (Asset and Liability Committee) ialah panitia khusus yang bertugas sebagai pengatur penghimpunan dan penempatan dana.

Aceh dalam menetapkan *rate margin* harus mengikuti *BI rate*, sehingga *rate margin* yang ditetapkan oleh bank tidak boleh dibawah *BI rate* dan tidak boleh terlalu tinggi dari penetapan *BI rate*.

3. *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)*

Expected Competitive Return For Investor (ECRI) adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh melakukan analisa terhadap keuntungan yang ingin didapatkan dari pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur. Penentuan utama dari keuntungan yang diambil oleh bank beracuan pada analisa keuntungan bank itu sendiri.

4. *Acquiring Cost*

Acquiring cost merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Biaya-biaya tersebut akan dikalkulasikan dalam tingkat keuntungan yang diambil oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, sehingga keuntungannya ada bertambah.

5. *Overhead Cost*

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

Kelima aspek tersebut, menjadi acuan Bank Aceh Syariah dalam menentukan tingkat keuntungan yang ingin diperoleh dalam setiap pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debiturnya. Sehingga pengaruh *time value of money* dalam nilai persentase *anuitas* pada *rate margin* juga diiringi oleh penentuan-penentuan beberapa aspek tersebut. *Time value of money* menjadi dasar pertimbangan utama dalam penentuan *rate margin* pembiayaan *murabahah*, terutama pada penentuan nilai *anuitas*nya, demikian juga penentuan *rate of interest* dalam perhitungan *margin* dengan menggunakan metode *anuitas*. Dalam hal tersebut, nilai persentase *anuitas* akan sangat

menguntungkan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh karena pengaruh-pengaruh tersebut.

D. Perspektif Hukum Islam terhadap Penggunaan *Anuitas* dalam Transaksi Jual Beli *Murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

Bank Aceh Syariah sudah dikonversi dan telah banyak cabang-cabang diseluruh Aceh yang telah menerapkan prinsip-prinsip keuangan sesuai ketentuan syariah. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh sudah menjalankan aktivitas kegiatan usaha dalam bentuk penghimpunan dan penyaluran dana kepada nasabah debiturnya. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan-pembiayaan menjadi suatu andalan bagi bank tersebut dalam menjalankan sistem keuangan syariah untuk mendapatkan *profit* yang halal, sehingga pembiayaan tersebut harus mampu merealisasikan prinsip-prinsip keuangan syariah. Salah satu pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah debitur yaitu pembiayaan *murabahah*, pembiayaan ini menjadi pembiayaan andalan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh untuk mendapatkan *profit* yang stabil baik untuk pembiayaan konsumtif maupun produktif untuk nasabah debiturnya.

Pembiayaan *murabahah* yang disalurkan kepada nasabah debitur oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh melalui mekanisme pembiayaan yang telah diatur dalam SOPnya, sehingga pembiayaan tersebut layak untuk disalurkan kepada nasabah debitur. Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang menjadi plafon utama dalam penyaluran sejumlah dana kepada nasabah debitur, dengan keuntungan yang sangat besar yang dapat diperoleh dari nasabah. *Margin* keuntungan yang diperoleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menjadi hak sepenuhnya bank, sehingga pihak bank akan memproteksi mekanisme perhitungan *margin* untuk meminimalisir tingkat risiko yang mungkin terjadi dikemudian hari. Mekanisme perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

menggunakan sistem perhitungan menggunakan *anuitas*. Sistem perhitungan ini merupakan sistem perhitungan yang mengedepankan pengambilan keuntungan yang besar di awal sampai pertengahan angsuran oleh nasabah debitur yang diambil oleh bank.

Sistem perhitungan *margin* secara *anuitas* ini dinilai hanya memprioritaskan pengambilan keuntungan semata yang sangat besar oleh bank, sehingga perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* menggunakan *anuitas* tidak memberikan rasa keadilan kepada nasabah debiturnya, terutama juga kepada nasabah yang bermaksud untuk melunasi utangnya, namun sisa pokok piutang ternyata tidak mengalami penurunan yang signifikan meskipun jangka waktu pelunasan yang telah dilalui sudah melewati pertengahan angsuran, ini berbeda halnya dengan sistem perhitungan menggunakan *flat* atau proporsional yang akan mengalami penurunan seiring dengan jangka waktu pelunasan angsuran pembiayaan. Dalam hal ini, nasabah debitur dinilai dirugikan karena penggunaan perhitungan *margin* secara *anuitas* yang dikategorikan sebagai perhitungan bunga bank yang merupakan perhitungan yang bersifat ribawi yang memang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Transaksi syariah dalam pembiayaan *murabahah* harus mengedepankan sisi transparansi dan keadilan yang bisa dirasakan oleh kedua belah pihak antara pihak bank dan nasabah debitur, sehingga mampu terciptanya transaksi yang mempunyai integritas dengan tata kelola yang baik (*good governance*) dan disiplin pasar (*market discipline*) yang baik.²²

Dalam hadis Nabi riwayat Ibnu Majah dari ‘Ubadah bin Shamit, riwayat Ahmad dari Ibnu ‘Abbas dan riwayat Imam Malik dari Yahya:²³

²² Wiroso, “*Akuntansi Transaksi Syariah*”, (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2011), hlm. 27.

²³ Hadis Nabi Riwayat Ibnu Majah dari ‘Ubadah bin Shamit, Riwayat Ahmad dari Ibnu ‘Abbas dan Riwayat Imam Malik dari Yahya dalam Fatwa DSN-MUI No. 84/DSNMUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *At-Tamwil Bil Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*).

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَضَى لَا ضَرَرَ وَلَا ضِرَارَ (أَخْرَجَهُ ابْنُ مَاجَه عَنْ عِبَادَةَ الصَّامِتِ فِي سُنَنِهِ، الْكِتَابُ: الْأَحْكَامُ، الْبَابُ: مَنْ بَنَى فِي حَقِّهِ مَا يَضُرُّ بِحِجَارِهِ، رَقْمُ الْحَدِيثِ: ، وَرَوَاهُ أَحْمَدُ بْنُ عَبَّاسٍ، وَمَالِكٌ عَنْ يَحْيَى)

Artinya: “Rasulullah s.a.w. menetapkan: Tidak boleh membahayakan/merugikan orang lain dan tidak boleh (pula) membalas bahaya (kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain) dengan bahaya (perbuatan yang merugikannya)”. (HR. Ibnu Majah dari Ubadah bin Shamit dalam Kitab Sunan al-Tirmidzi, Kitab: Ahkam, bab man bana fi haqqihi ma yadhurru bi jarihi, No. 2331, HR. Ahmad dari Ibnu Abbas dan HR. Malik dari Yahya).

Dari hadis diatas, dapat dianalisis bahwa setiap transaksi tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain meskipun keadaan yang memungkinkan akan timbul kerugian pihak tertentu. Dalam hal ini juga, pelarangan konsep *time value of money* yang diterapkan pada pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah akibat penurunan nilai mata uang dari tempo waktu yang berbeda tidak semestinya bank membuat kebijakan yang merugikan nasabah debitur. Penentuan *rate margin* yang lebih besar akibat pengaruh tempo waktu sudah menimbulkan praktek riba didalamnya, sehingga sudah melanggar syariah.

Dalam perhitungan margin pembiayaan, lembaga keuangan syariah tidak dilarang untuk menggunakan metode yang diterima (dibolehkan) oleh syariah dan ‘urf dalam menghitung keuntungan (*murabahah*) sesuai jangka waktu pembiayaan, antara lain metode harga pembiayaan dalam satu tahun, selama jangka waktu pembiayaan (*thariqah al-hisab allati ta’tamidu ‘ala tahdid al-ribh nisbatan ‘ala kamil al-mablagh sanawiyen li kamil al-muddah*), atau metode perhitungan secara menurun (*thariqah al-hisab al-tanazuliyah*), yaitu perhitungan keuntungan berdasarkan sisa pembiayaan yang menjadi tanggungjawab nasabah sesuai dengan jadwal angsuran. Dalam kedua metode tersebut, pada saat akad total harga jual harus disebutkan dalam bentuk nominal.

Pengakuan keuntungan jual beli tangguh yang harganya dibayar sekaligus setelah periode buku berjalan atau dibayar secara angsuran dalam

beberapa periode buku berikutnya, dilakukan dengan salah satu dari dua periode berikut:

1. Pengakuan keuntungan disebar ke dalam beberapa periode buku yang akan datang sampai dengan jatuh tempo, dalam arti untuk setiap periode buku ada bagian keuntungan yang ditentukan, baik pembayaran harga tersebut diterima atau tidak. Ini merupakan metode yang lebih disukai.
2. Pengakuan keuntungan dilakukan ketika setiap angsuran bayaran harga diterima, apabila dewan pengawas syariah LKS/bank membolehkannya atau apabila otoritas pengawas mengharuskan demikian.

Secara substansi pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang, yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang dan pengakuan keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan *murabahah*) dalam bisnis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah, boleh dilakukan secara proporsional (*thariqah mubasyirah*) dan secara *anuitas* (*thariqah al-hisab 'al-tanazuliyah/thariqah tanaqushiyyah*) selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan lembaga keuangan syariah. Namun, perhitungan *margin* secara *anuitas* didasarkan pada fakta bahwa "*income is earned throughout the period of loan from the balance of loan principal*". Artinya bahwa keuntungan *murabahah* setiap tahun diperoleh atau dialokasikan berdasarkan perkalian antara saldo terutang dari pokok pinjaman diluar *margin* laba dikalikan dengan tingkat bunga efektif yang secara implisit dikenakan atas pokok pinjaman itu. Metode perhitungan tersebut memang sesuai untuk kegiatan pinjam-meminjam uang, namun tidak sesuai dalam kegiatan jual beli barang, dimana menurut syariah *margin* dan pokok hutang menyatu sebagai piutang *murabahah* tangguh yang tidak dapat dipisahkan.

Dari pernyataan diatas dapat dianalisis bahwa penerapan *anuitas* dalam perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* di lembaga keuangan syariah berpotensi mengubah substansi *murabahah* yang semula adalah akad jual beli menjadi transaksi pinjam meminjam uang, maka sudah dapat dipastikan akad tersebut menjadi transaksi yang bertentangan dengan prinsip syariah dikarenakan didalamnya ada unsur bunga yang diidentik dengan riba. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam perhitungan *margin* menggunakan metode *anuitas*, hal ini dilakukan untuk meminimalisir risiko jika suatu saat nasabah tidak mampu membayar, maka bank sudah mendapatkan keuntungan. Namun hal ini sangat merugikan nasabah debitur, nasabah berasumsi mereka bayar itu sama jumlah pokok dan *margin* setiap angsurannya, namun pada kenyataannya yang dibayarkan nasabah lebih besar *margin* di awal angsuran sampai pertengahan angsuran dengan perbandingan segitiga terbalik yang angsuran berikutnya pokok terus membesar dan *margin* yang menurun.

Berkaitan tentang penerapan *anuitas* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh perlu penelitian lebih lanjut, guna memastikan prinsip-prinsip syariah sudah diterapkan dengan semestinya.

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan tentang penerapan *anuitas* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh, penulis dapat menyimpulkan bahwa:

1. Pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh menggunakan skema perhitungan *margin* dengan metode *anuitas* yang didasarkan pada kebijakan manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh. Bentuk *anuitas* yang ditetapkan oleh pihak manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh kepada nasabah debitur dalam menyicil angsuran pembiayaan menggunakan bentuk *anuitas* jatuh tempo (*anuitas due*). Sistem penetapan *margin* pembiayaan *murabahah* yang ditetapkan kepada nasabah debitur menjadi hak sepenuhnya bank. Dalam hal ini kebijakan Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh dalam menetapkan *rate margin* dan perhitungan *anuitas* cenderung mengedepankan analisis risiko, jangka waktu dan suku bunga Bank Indonesia. Kebijakan penetapan jangka waktu menjadi salah satu aspek pertimbangan bank dalam menentukan *rate margin* karena risiko yang mungkin terjadi yang mempengaruhi nilai uang. Nasabah debitur wajib melunaskan cicilan angsuran di awal periode yang telah ditentukan.
2. Penentuan *rate margin* dalam perhitungan *anuitas* disebabkan oleh pengaruh jangka waktu pembiayaan terhadap jumlah plafon yang disalurkan oleh pihak manajemen Bank Aceh Syariah. Pengaruh *time value of money* terhadap nilai persentase *anuitas* ini menyebabkan semakin lama jangka waktu pembiayaan yang disepakati Bank Aceh Syariah dengan nasabah debitur akan semakin tinggi tingkat risiko yang

mungkin terjadi. Untuk memproteksi tingkat risiko tersebut, pihak manajemen Bank Aceh Syariah menetapkan *rate margin* semakin tinggi.

3. Penggunaan *anuitas* sebagai dasar perhitungan *rate margin* diadopsi dari mekanisme perhitungan bunga pada bank konvensional pada penyaluran pinjaman atau kredit. Pada pembiayaan *murabahah margin* tidak bisa dipisahkan antara modal dengan keuntungan pada proses pembayaran utang. Dalam hal ini, perhitungan *margin* secara *anuitas* berpotensi mengubah substansi dari pembiayaan *murabahah* itu sendiri, karena penerapan sistem perhitungan *anuitas* itu dilakukan pada perhitungan yang dilandasi pada praktik bunga pada pinjaman atau kredit di bank konvensional, sehingga timbulnya praktik riba yang melanggar ketentuan syariah.

B. Saran

Berdasarkan analisis dan kesimpulan diatas, pada bagian ini penulis mengemukakan beberapa saran sebagai berikut:

1. Seharusnya Bank Aceh Syariah punya perhitungan *margin* sendiri yang bukan diadopsi dari sistem perhitungan *anuitas* pada bank konvensional. Perhitungan *margin* tersebut harus didasarkan pada *economic value of time* dan bukan dari penerapan konsep *time value of money* yang mengedepankan analisis risiko terhadap penurunan nilai mata uang. Pada dasarnya uang tidak memiliki nilai terhadap waktu, namun waktu yang memiliki nilai ekonomi, sehingga penggunaan *economic value of time* lebih memberikan rasa keadilan bagi kedua belah pihak.
2. Kebijakan *time value of money* yang diterapkan oleh pihak manajemen bank seharusnya diganti dengan kebijakan *economic value of time* yang merupakan kebijakan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dalam penerapannya pada pembiayaan *murabahah*.

3. Kebijakan perhitungan *anuitas* tidak seharusnya ditetapkan dalam sistem perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah*, hal ini dapat mengubah substansi pembiayaan *murabahah* itu sendiri, karena sistem ini digunakan pada perhitungan bunga pada bank konvensional yang memang dilarang dalam ketentuan syariah.



DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A.Karim. *Bank Islam “Analisis Fiqih dan Keuangan”*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2004.
- Ash-Shan’ani dan Muhammad bin Ismail Al-Amir. *Subulus Salam Syarah Bulughul Maram*, Jilid 2 Cet. 8. Jakarta: Darus Sunnah, 2013.
- Bayga Agung Prabowo. *Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia. Jurnal Hukum*, Vol. 16, No.1, Januari 2009.
- Budi Frensidy. *Matematika Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat, 2010.
- Cecep Taufiqurrochma. *Seluk Beluk Tentang Konsep Bunga Kredit Bank. Jurnal Kebangsaan*, Vol. 2, No. 3, Januari 2013.
- Daniel Imanuel Setiawan, Hanryono. *Analisis Pengaruh Kinerja Keuangan Bank, Tingkat Inflasi dan BI Rate Terhadap Pertumbuhan Laba (Studi Pada Bank Swasta Devisa Yang Terdaftar Pada Bursa Efek Indonesia Periode 2009-2013)*. *Journal of Accounting and Business Studies*, Vol. 1, No. 1, September 2016.
- Diah Putri Pravita Sari dan Sri Herianingrum, “*Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah pada Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2)12 Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo Surabaya*”. *JESTT*, Vol. 1, No. 11, November 2014.
- Donald E. Kieso, Jerry J. Weygandt, & Terry D. Warfield. *Akuntansi Intermediate*. Jakarta: Erlangga, 2001.
- Faisal. *Metode Anuitas dan Proporsional Murabahah sebagai Bentuk Transparansi dan Publikasi Laporan Bank. Mimbar Hukum*, Vol. 26, No. 3, Oktober 2014.
- Fanny Yunita. *Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado. Lex Privatum*, Vol. 1, No. 2, Juni 2013.
- Fetria Eka Yudiani. *Dimensi Waktu dalam Analisis Time Value of Money dan Economic Value of Time. Jurnal Muqtasid*, Vol. 4, No. 1, Juni 2013.
- <http://internetsebagaisumberbelajar.blogspot.com/2010/07/pengertian-penerapan.html?m=1>.
- <https://id.m.wikipedia.org/wiki/Perhitungan>.

- Isnaliana. *Penetapan Margin Keuntungan Murabahah: Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah*. Isnaliana, Vol. 4, No. 2, July-Desember 2015.
- Johannes Kho dan Ari Fahmawati. *Momen Akuntansi Dari Suatu Anuitas Awal dengan Tingkat Bunga Efektif*. Prosiding Semirata FMIPA Universitas Lampung, 2013.
- Jonny Budiman dan Yenny Fyfy Susanty. *Analisis Komparatif Penerapan Suku Bunga KPR Bank Di Batam*. Jurnal Manajemen, Vol. 14, No. 1, November 2014.
- M. Burhan Bungin. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Jakarta : Kencana, 2006.
- M. Quraish Shihab. *Tafsir Al-Misbah*, Vol. 2. Jakarta: Lentera Hati, 2002.
- Mirasanti Wahyuni. *Anuitas di Perbankan Syariah*. Prestasi, Vol. 13, No. 1, Juni 2014.
- Muhammad Turmudi. *Penentuan Margin Ba'I Al-Murabahah pada Program Pembiayaan Perbankan Syari'ah di Indonesia*. Al-'Adl, Vol.7, No.1, Januari 2014.
- Mustika Rimadhani. *Analisis Variabel-Variabel yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah*. Media Ekonomi, Vol. 19, No. 1, April 2011.
- Nur Fitriana Hamsyi. *Analisis Penentuan Margin Pembiayaan Murabahah pada PT. Bank Syariah X Cabang Pontianak*. Jurnal Ekonomi Bisnis dan Kewirausahaan, Vol. 6, No. 3, 2017.
- Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, & Ahim Abdurahim. *Akuntansi Perbankan Syariah (Teori dan Praktik Kontemporer)*. Jakarta: Salemba Empat, 2014.
- Siti Fatimah, Neva Sastyhadewi, Shantika Martha. *Penentuan Nilai Anuitas Jiwa Seumur Hidup Menggunakan Distribusi Gompertz*. Buletin Ilmiah Mat. Stat. dan Terapannya (Bimaster), Vol. 05, No. 2, 2016.
- Sofi Faiqotul Hikmah. *Analisis Perbandingan Time Value of Money dalam Obligasi Konvensional dengan Economic Value of Time dalam Obligasi Syariah*. Jurnal Pendidikan, Komunikasi dan Pemikiran Hukum Islam, Vol. 7, No. 1, September 2015.
- Sofi Faiqotul Hikmah. *Analisis Perbandingan Time value of money dalam Obligasi Konvensional dengan Economic Value of Time dalam Obligasi Syariah*. jurnal Pendidikan, Komunikasi dan Pemikiran Hukum Islam, Vol. 7, No. 1, September 2015.

- Sri Dewi Anggadini. *Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah pada BMT As-Salam Pacet-Cianjur*. *Majalah Ilmiah UNIKOM*, Vol.9, No. 2, Agustus 2011.
- Syawal Harianto. *Analisis Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Muraba'ah di KSPS Malikussaleh Aceh Utara*. *Iqtishadia*, Vol. 7 No. 1, Maret 2014.
- Tita Djuitaningsih. *Kesenjangan antara Konsep dan Praktik dalam Akad Bai'al-Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia*. *Media Riset Akuntansi*, Vol. 7 No. 1, Februari 2017.
- Trisiladi Supriyanto, *"Konsep Rate of Profit dan Stabilitas Ekonomi Perbankan Syariah"*. *Etikonomi*, Vol. 14, No. 2, Oktober 2015.
- Wiroso. *Akuntansi Transaksi Syariah*, Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2011.





**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Syekh AbdurRaufKopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7557442 Email :fsh@ar-raniry.ac.id

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UIN AR-RANIRY BANDA ACEH
Nomor:383/Un.08/FSH/PP.00.9/01/2019**

T E N T A N G

PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA

Menimbang : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukkan pembimbing KKU Skripsi tersebut;
b. Bahwa Yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

Mengingat : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Nasional Pendidikan;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 04 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
6. Peraturan Presiden RI Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri;
7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS dilingkungan Departemen Agama RI;
8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;
10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

M E M U T U S K A N

Menetapkan :

Pertama :

Menunjuk Saudara (I) :
a. Dr. Muhammad Maulana, M.Ag
b. Hajarul Akbar, M.Ag

Sebagai Pembimbing I
Sebagai Pembimbing II

untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (I) :

Nama : Muhammad Ridha

NIM : 1501020025

Prodi : HES

Judul : Penerapan Anuitas Pada Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)

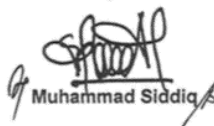
Kedua : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Ketiga : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2018;

Keempat : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh
Pada tanggal : 30 Januari 2019
D e k a n,


Muhammad Siddiq

Tembusan :

1. Rektor UIN Ar-Raniry;
2. Ketua Prodi HES;
3. Mahasiswa yang bersangkutan;
4. Arsip.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

Nomor : 4246/Un.08/FSH.I/09/2018

26 Oktober 2018

Lampiran : -

Hal : Permohonan Kesiadaan Memberi Data

Kepada Yth.

Pimpinan Bank Aceh Cabang Banda Aceh

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Muhammad Ridha
NIM : 150102025
Prodi / Semester : Hukum Ekonomi Syariah/ VII (Tujuh)
Alamat : Kopelma, Darussalam, Ir. Musalla II

adalah benar mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry Banda Aceh terdaftar pada Semester Ganjil Tahun Akademik 2018/2019, dan sedang menyusun Skripsi yang berjudul, **"Penerapan Anuitas pada Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah Menurut Hukum Islam"** maka kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan data-data serta penjelasan seperlunya yang berhubungan dengan Judul tersebut diatas.

Demikian, atas bantuan dan kerja sama yang baik kami haturkan terimakasih.



Wassalam

a.n. Dekan

Wakil Dekan I,

[Signature]
Abbar

Nama / Nim : Muhammad Ridha/ 150102025

Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

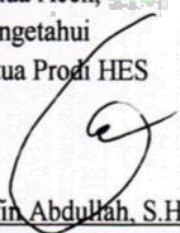
Skripsi : Penerapan Anuitas Pada Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)

SK : 30 Januari 2019

Pembimbing I: Dr. Muhammad Maulana, M.Ag

No	Tanggal Bimbingan	Bab Yang Dibimbing	Catatan	Tanda Tangan
1	1 Maret 2019	BAB I	Perbaiki	CH
2	5 Maret 2019	BAB I	perbaiki	CH
3	7 April 2019	BAB II	Margin perbaiki	CH
4	15 April 2019	BAB II	Margin perbaiki	CH
5	22 Juni 2019	BAB II	Bahasa Drobah	CH
6	23 Juli 2019	BAB III	Perbaiki	CH
7	15 Agustus 2019	BAB III	Perbaiki	CH
8	14 Sep 2019	BAB III	perbaiki	CH
9	9 Nov 2019	BAB IV	perbaiki	CH
10	31 Des 2019	BAB IV	Konsul	CH

Banda Aceh,
Mengetahui
Ketua Prodi HES


Arifin Abdullah, S.H.I., MH
NIP: 198203212009121005

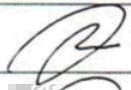
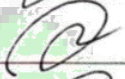
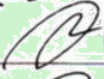
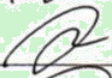
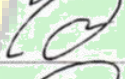
Nama / Nim : Muhammad Ridha/ 150102025

Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah

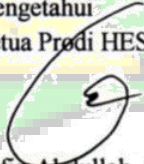
Skripsi : Penerapan Anuitas Pada Perhitungan Margin Pembiayaan Murabahah Menurut Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh)

SK : 30 Januari 2019

Pembimbing II : Hajarul Akbar, M.Ag

No	Tanggal Bimbingan	Bab Yang Dibimbing	Catatan	Tanda Tangan
1	20 Februari 2019	BAB I	Perbaiki	
2	2 Maret 2019	BAB I	Konsul	
3	6 April 2019	BAB I	Konsul	
4	13 April 2019	BAB I	Perbaiki	
5	20 Juli 2019	BAB II & III	Perbaiki	
6	18 Agustus 2019	BAB II & III	Perbaiki	
7	28 Desember 2019	BAB IV	Perbaiki	
8	28 Des 2019	BAB IV	Konsul	
9				
10				

Banda Aceh,
Mengetahui
Ketua Prodi HES


Arifin Abdullah, S.H.I., MH
NIP. 198203212009121005

DOKUMENTASI WAWANCARA



DAFTAR WAWANCARA

1. Bagaimana bentuk *anuitas* yang digunakan oleh pihak manajemen Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?
2. Bagaimana pengaruh *anuitas* terhadap nilai persentase *rate margin* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah*?
3. Bagaimana pengaruh *time value of money* terhadap penentuan *rate margin* pada pembiayaan *murabahah* ?
4. Bagaimana penentuan *rate margin* pembiayaan *murabahah* pada perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah*?
5. Berapakah bentuk pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?
6. Berapakah jangka waktu pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah debitur?
7. Apa saja bentuk perhitungan *margin* dalam pembiayaan yang disalurkan oleh pihak bank pada nasabah debitur?
8. Bagaimana sistem perhitungan *anuitas* dalam perhitungan *margin* pembiayaan *murabahah*?
9. Bagaimana kebijakan bank terhadap nasabah debitur yang melakukan pelunasan cepat terhadap utang pembiayaan *murabahah*?
10. Bagaimana penilaian kelayakan nasabah dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh?

Daftar Angsuran Pembiayaan Murabahah
PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh

No	Jangka Waktu Plafond	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	30,000,000	2,683,038	1,429,760	1,014,435	808,552	686,438	606,189	549,845	508,422	476,929	452,367	432,828	417,039	404,118	393,433	384,521
2	40,000,000	3,577,384	1,906,373	1,352,580	1,078,070	915,250	808,252	733,126	677,896	635,905	603,156	577,104	556,052	538,824	524,577	512,695
3	50,000,000	4,471,730	2,382,967	1,690,725	1,347,587	1,144,063	1,010,314	916,408	847,370	794,881	753,945	721,380	695,066	673,529	655,721	640,868
4	60,000,000	5,366,077	2,859,560	2,028,870	1,617,105	1,372,876	1,212,377	1,099,689	1,016,844	953,857	904,734	865,656	834,079	808,235	786,865	769,042
5	70,000,000	6,260,423	3,336,153	2,367,015	1,886,622	1,601,688	1,416,440	1,282,971	1,186,318	1,112,833	1,055,522	1,009,933	973,092	942,941	918,010	897,215
6	80,000,000	7,154,769	3,812,747	2,705,160	2,156,139	1,830,501	1,616,503	1,466,252	1,355,792	1,271,809	1,206,311	1,154,209	1,112,105	1,077,647	1,049,154	1,025,389
7	90,000,000	8,049,115	4,289,340	3,043,305	2,425,657	2,059,313	1,818,566	1,649,534	1,525,266	1,430,786	1,357,100	1,298,485	1,251,118	1,212,353	1,180,298	1,153,563
8	100,000,000	8,943,461	4,765,933	3,381,449	2,695,174	2,288,126	2,020,629	1,832,815	1,694,740	1,589,762	1,507,889	1,442,761	1,390,131	1,347,059	1,311,442	1,281,736
9	120,000,000	10,732,153	5,719,120	4,057,739	3,234,209	2,745,751	2,424,755	2,199,378	2,033,688	1,907,714	1,809,467	1,731,313	1,668,157	1,616,471	1,573,731	1,538,084
10	140,000,000	12,520,845	6,672,307	4,734,029	3,773,244	3,203,376	2,828,880	2,565,942	2,372,636	2,225,666	2,111,045	2,019,865	1,946,184	1,885,883	1,836,019	1,794,431
11	150,000,000	13,415,191	7,148,900	5,072,174	4,042,761	3,432,189	3,030,943	2,749,223	2,542,110	2,384,643	2,261,834	2,164,141	2,085,197	2,020,588	1,967,163	1,922,605
12	160,000,000	14,309,537	7,625,493	5,410,319	4,312,279	3,661,001	3,233,006	2,932,505	2,711,584	2,543,619	2,412,623	2,308,417	2,224,210	2,155,294	2,098,308	2,050,778
13	180,000,000	16,098,230	8,578,680	6,086,609	4,851,314	4,118,627	3,637,132	3,299,068	3,050,532	2,861,571	2,714,201	2,596,969	2,502,236	2,424,706	2,360,596	2,307,126
14	200,000,000	17,886,922	9,531,867	6,762,899	5,390,348	4,576,252	4,041,258	3,665,631	3,389,480	3,179,524	3,015,778	2,885,522	2,780,262	2,694,118	2,622,885	2,563,473
15	230,000,000	20,569,960	10,961,647	7,777,334	6,198,901	5,262,689	4,647,446	4,215,475	3,897,902	3,656,452	3,468,145	3,318,350	3,197,302	3,098,236	3,016,317	2,947,994
16	250,000,000	22,358,652	11,914,833	8,453,624	6,737,935	5,720,315	5,051,572	4,582,038	4,236,850	3,974,404	3,769,723	3,606,902	3,475,328	3,367,647	3,278,606	3,204,341

*Syarat dan Ketentuan Berlaku

Pegawai Negeri Sipil (PNS) & Pra Pensiun

. Fotocopy KTP Suami/Istri

. NPWP

. Kartu Keluarga

. Buku Tabungan

. Pasfoto 3x4 Suami/Istri

. Buku Nikah

. Rincian Gaji

. Karpis

. TASPEN

. SK 50, 100 dan Terakhir

Pensiunan PNS

. Fotocopy KTP Suami/Istri

. NPWP

. Kartu Keluarga

. Buku Tabungan

. Pasfoto 3x4 Suami/Istri

. Buku Nikah

. Kartu Pensiun

. SK Pensiun

**DAFTAR ANGSURAN PEMBIAYAAN MURABAHAH MODAL INVESTASI
PT. BANK ACEH SYARIAH**

Harga Pokok	1 Tahun	2 Tahun	3 Tahun	4 Tahun	5 Tahun
25,000,000	2,232,938	1,188,542	842,340	670,688	568,833
30,000,000	2,679,525	1,426,250	1,010,808	804,825	682,600
40,000,000	3,572,700	1,901,667	1,347,744	1,073,100	910,133
50,000,000	4,465,875	2,377,083	1,684,681	1,341,375	1,137,667
60,000,000	5,359,050	2,852,500	2,021,617	1,609,650	1,365,200
70,000,000	6,252,225	3,327,917	2,358,553	1,877,925	1,592,733
80,000,000	7,145,400	3,803,333	2,695,489	2,146,200	1,820,267
90,000,000	8,038,575	4,278,750	3,032,425	2,414,475	2,047,800
100,000,000	8,931,750	4,754,167	3,369,361	2,682,750	2,275,333
110,000,000	9,824,925	5,229,583	3,706,297	2,951,025	2,502,867
120,000,000	10,718,100	5,705,000	4,043,233	3,219,300	2,730,400
130,000,000	11,611,275	6,180,417	4,380,169	3,487,575	2,957,933
140,000,000	12,504,450	6,655,833	4,717,106	3,755,850	3,185,467
150,000,000	13,397,625	7,131,250	5,054,042	4,024,125	3,413,000
160,000,000	14,290,800	7,606,667	5,390,978	4,292,400	3,640,533
170,000,000	15,183,975	8,082,083	5,727,914	4,560,675	3,868,067
180,000,000	16,077,150	8,557,500	6,064,850	4,828,950	4,095,600
190,000,000	16,970,325	9,032,917	6,401,786	5,097,225	4,323,133
200,000,000	17,863,500	9,508,333	6,738,722	5,365,500	4,550,667
210,000,000	18,756,675	9,983,750	7,075,658	5,633,775	4,778,200
220,000,000	19,649,850	10,459,167	7,412,594	5,902,050	5,005,733
230,000,000	20,543,025	10,934,583	7,749,531	6,170,325	5,233,267
240,000,000	21,436,200	11,410,000	8,086,467	6,438,600	5,460,800
250,000,000	22,329,375	11,885,417	8,423,403	6,706,875	5,688,333
260,000,000	23,222,550	12,360,833	8,760,339	6,975,150	5,915,867
270,000,000	24,115,725	12,836,250	9,097,275	7,243,425	6,143,400
280,000,000	25,008,900	13,311,667	9,434,211	7,511,700	6,370,933
290,000,000	25,902,075	13,787,083	9,771,147	7,779,975	6,598,467
300,000,000	26,795,250	14,262,500	10,108,083	8,048,250	6,826,000
310,000,000	27,688,425	14,737,917	10,445,019	8,316,525	7,053,533
320,000,000	28,581,600	15,213,333	10,781,956	8,584,800	7,281,067
330,000,000	29,474,775	15,688,750	11,118,892	8,853,075	7,508,600
340,000,000	30,367,950	16,164,167	11,455,828	9,121,350	7,736,133
350,000,000	31,261,125	16,639,583	11,792,764	9,389,625	7,963,667
360,000,000	32,154,300	17,115,000	12,129,700	9,657,900	8,191,200
370,000,000	33,047,475	17,590,417	12,466,636	9,926,175	8,418,733
380,000,000	33,940,650	18,065,833	12,803,572	10,194,450	8,646,267
390,000,000	34,833,825	18,541,250	13,140,508	10,462,725	8,873,800
400,000,000	35,727,000	19,016,667	13,477,444	10,731,000	9,101,333
410,000,000	36,620,175	19,492,083	13,814,381	10,999,275	9,328,867
420,000,000	37,513,350	19,967,500	14,151,317	11,267,550	9,556,400
430,000,000	38,406,525	20,442,917	14,488,253	11,535,825	9,783,933
440,000,000	39,299,700	20,918,333	14,825,189	11,804,100	10,011,467
450,000,000	40,192,875	21,393,750	15,162,125	12,072,375	10,239,000
460,000,000	41,086,050	21,869,167	15,499,061	12,340,650	10,466,533
470,000,000	41,979,225	22,344,583	15,835,997	12,608,925	10,694,067
480,000,000	42,872,400	22,820,000	16,172,933	12,877,200	10,921,600
490,000,000	43,765,575	23,295,417	16,509,869	13,145,475	11,149,133
500,000,000	44,658,750	23,770,833	16,846,806	13,413,750	11,376,667

Daftar - Syarat Pengajuan Pembiayaan

1. Surat permohonan pembiayaan bermaterai yang memuat nama, alamat, pekerjaan, nama usaha, alamat usaha, jumlah pembiayaan yang dimohon, jangka waktu pembiayaan dan tujuan pembiayaan

2. Copy KTP suami dan istri

3. Foto suami dan istri ukuran 3X4

4. Copy Surat Nikah dan Kartu Keluarga

5. Copy Bukti pembayaran Rek PDAM atau Listrik

6. Akta yang berbentuk perusahaan CV/PT melampirkan Akta Pendirian, Surat Persetujuan Komisaris / Persero, Profil perusahaan dan Perizinan Lengkap

7. Dokumen lain yang terkait dengan usaha seperti izin gangguan HO, Sertifikasi BPOM dan MUI untuk Produk Konsumsi.

8. Frayek untuk Usaha Pengangkutan

9. I/P untuk jumlah permohonan diatas Rp. 100.000.000,- ke atas

10. Ajudan BPKB dan Sertifikat Hak Milik Tanah serta melampirkan IMB dan PBB

**DAFTAR ANGSURAN PEMBIAYAAN MURABAHAH MODAL KERJA
PT. BANK ACEH SYARIAH**

Harga Pokok	1 Tahun	2 Tahun	3 Tahun
25,000,000	2,235,875	1,191,479	845,361
30,000,000	2,683,050	1,429,775	1,014,433
40,000,000	3,577,400	1,906,367	1,352,578
50,000,000	4,471,750	2,382,958	1,690,722
60,000,000	5,366,100	2,859,550	2,028,867
70,000,000	6,260,450	3,336,142	2,367,011
80,000,000	7,154,800	3,812,733	2,705,156
90,000,000	8,049,150	4,289,325	3,043,300
100,000,000	8,943,500	4,765,917	3,381,444
110,000,000	9,837,850	5,242,508	3,719,589
120,000,000	10,732,200	5,719,100	4,057,733
130,000,000	11,626,550	6,195,692	4,395,878
140,000,000	12,520,900	6,672,283	4,734,022
150,000,000	13,415,250	7,148,875	5,072,167
160,000,000	14,309,600	7,625,467	5,410,311
170,000,000	15,203,950	8,102,058	5,748,456
180,000,000	16,098,300	8,578,650	6,086,600
190,000,000	16,992,650	9,055,242	6,424,744
200,000,000	17,887,000	9,531,833	6,762,889
210,000,000	18,781,350	10,008,425	7,101,033
220,000,000	19,675,700	10,485,017	7,439,178
230,000,000	20,570,050	10,961,608	7,777,322
240,000,000	21,464,400	11,438,200	8,115,467
250,000,000	22,358,750	11,914,792	8,453,611
260,000,000	23,253,100	12,391,383	8,791,756
270,000,000	24,147,450	12,867,975	9,129,900
280,000,000	25,041,800	13,344,567	9,468,044
290,000,000	25,936,150	13,821,158	9,806,189
300,000,000	26,830,500	14,297,750	10,144,333
310,000,000	27,724,850	14,774,342	10,482,478
320,000,000	28,619,200	15,250,933	10,820,622
330,000,000	29,513,550	15,727,525	11,158,767
340,000,000	30,407,900	16,204,117	11,496,911
350,000,000	31,302,250	16,680,708	11,835,056
360,000,000	32,196,600	17,157,300	12,173,200
370,000,000	33,090,950	17,633,892	12,511,344
380,000,000	33,985,300	18,110,483	12,849,489
390,000,000	34,879,650	18,587,075	13,187,633
400,000,000	35,774,000	19,063,667	13,525,778
410,000,000	36,668,350	19,540,258	13,863,922
420,000,000	37,562,700	20,016,850	14,202,067
430,000,000	38,457,050	20,493,442	14,540,211
440,000,000	39,351,400	20,970,033	14,878,356
450,000,000	40,245,750	21,446,625	15,216,500
460,000,000	41,140,100	21,923,217	15,554,644
470,000,000	42,034,450	22,399,808	15,892,789
480,000,000	42,928,800	22,876,400	16,230,933
490,000,000	43,823,150	23,352,992	16,569,078
500,000,000	44,717,500	23,829,583	16,907,222

Syarat - Syarat Pengajuan Pembiayaan

Syarat permohonan pembiayaan bermaterai yang memuat nama, alamat, pekerjaan, nama usaha, alamat usaha, jumlah pembiayaan yang dimohon, jangka waktu pembiayaan dan tujuan pembiayaan

foto copy KTPsuami dan istri

foto photo suami dan istri ukuran 3X4

foto copy Surat Nikah dan Kartu Keluarga

foto Copy Bukti pembayaran Rek PDAM atau Listrik

untuk yang berbentuk perusahaan CV/PT melampirkan Akta Pendirian, Surat Persetujuan Komisaris /

Anggota, Profil Perusahaan dan Perizinan Lengkap

izin lain yang terkait dengan usaha seperti izin gangguan HO, Sertifikasi BPOM dan MUI untuk Produk

konsumsi, Izin Trayek untuk Usaha Pengangkutan

PWP untuk jumlah permohonan diatas Rp. 100.000.000,- ke atas

akta Agunan BPKB dan Sertifikat Hak Milik Tanah serta melampirkan IMB dan PBB

RIWAYAT HIDUP PENULIS

1. Identitas Diri

Nama/NIM : Muhammad Ridha/150102025
Tempat/Tanggal lahir : Krueng Baro Mesjid/ 15 November 1998
Jenis Kelamin : Laki-laki
Pekerjaan : Mahasiswa
Agama : Islam
Kebangsaan/Suku : Indonesia
Status : Belum Kawin
Alamat : Desa Krueng Baro Mesjid, Kec. Peusangan,
Kab. Bireuen

2. Orang tua/Wali

Nama Ayah : Rusli A.Gani
Nama Ibu : Husna Usman
Alamat : Desa Krueng Baro Mesjid, Kec. Peusangan,
Kab. Bireuen

3. Riwayat Pendidikan

SD/MI : Min Krueng Baro Mesjid
SMP/MTs : MTsN Matangglumpangdua
SMA/MA : Man Peusangan
PT : UIN Ar-Raniry

Banda Aceh, 15 Januari 2020
Penulis

Muhammad Ridha