



Perhitungan Margin Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo Pelunasan

Premi Anggraini¹, Agung Hari Wibowo²

^{1,2}STAI Al-Mas'udiyah Sukabumi

premianggraini@gmail.com , Agungharibowo680@gmail.com

Info Artikel

Sejarah Artikel:
Diterima: 9 Februari 2022
Direvisi: 20 Maret 2022
Dipublikasikan: 5 April
2022
e-ISSN: 2829-2960

DOI: 10.69768/ji.v1i1.2

Abstract

One of the most important teachings is the field of muamalah (Islamic economics). Muamalah occupies an important position in Islam. The purpose of this study is to analyze the calculation of the margin in the settlement of murabahah financing before the maturity of repayment. The research method used is a field study. The results of the study show that the policy of Maybank Sukabumi Branch does not conflict with DSN Fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002 concerning Repayment Deductions in Murabaha. DSN provides a stipulation that if a customer in a murabahah transaction makes a payment on time or earlier than the agreed time, LKS may give a deduction from the payment obligation on the condition that it is not agreed upon in the contract. The amount of the discount as referred to above is left to LKS policies and considerations.

Keywords: Margin, Murabahah, Tempo, Repayment

PENDAHULUAN

Islam merupakan agama yang sempurna dalam mengatur aspek kehidupan manusia, baik itu soal ibadah, aqidah, akhlak maupun muamalah. Salah satu ajaran yang sangat penting adalah bidang muamalah (ekonomi Islam). Muamalah menduduki posisi yang penting dalam Islam. Hampir tidak

ada manusia yang tidak terlibat dalam aktivitas muamalah, karena itu hukum mempelajarinya wajib *`ain (fardhu`ain)* bagi setiap muslim. Kewajiban itu disebabkan setiap muslim tidak terlepas dari aktivitas ekonomi, bahkan sebagian besar waktu yang dihabiskan seseorang manusia adalah untuk kegiatan muamalah, untuk mencari nafkah

memenuhi kebutuhan diri, keluarga, bahkan negara. Allah berfirman dalam Al-Quran Al- Baqarah (2): 282.

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil. Dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalahmu

itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli. dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah. Allah mengajarmu. Dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

Namun seiring berkembangnya zaman, materi muamalah ini cenderung diabaikan oleh umat Islam, padahal ajaran muamalah termasuk bagian penting dari ajaran Islam. Akibatnya terjadilah kajian Islam parsial (sepotong-sepotong). Di Indonesia perekonomian tumbuh dan berkembang menjadi berbagai macam lembaga. Salah satunya yang berkembang pesat dan memiliki peran penting adalah perbankan.

Menurut UU No 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa keuangan (OJK), perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, menyangkut kelembagaan, kegiatan usaha serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan syari'ah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang mengenai perbankan dan undang-undang mengenai perbankan syari'ah.

Dunia perbankan berkembang dengan baiknya, dan berkembangnya dunia perbankan ini melahirkan perbankan syari'ah yang digadang-gadangkan sebagai awal kembalinya perkembangan terhadap kajian muamalah. Kenapa demikian, karena perbankan syari'ah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usahanya dilakukan berlandaskan prinsip syari'ah.

Bank syari'ah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut bank tanpa bunga, lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan hadits.

Menurut Karnaen A. Perwataatmadja, bank syari'ah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syari'ah Islam (Perwataatmadja, 1997). Bank sebagai perantara jasa keuangan (*financial intermediary*), yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dana dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya (swasta dan negara). Pembiayaan dalam perbankan syari'ah atau istilah teknisnya aktiva produktif, dimana perbankan memeberikan

sejumlah dana kepada nasabah untuk memutar uang yang dimiliki oleh perbankan dengan memperoleh margin (tambahan) atas pembiayaan.

Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad murabahah, salam, istisna', dan atau ijarah disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam perjanjian (Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003).

Praktek yang biasa dilaksanakan pada perbankan syari'ah adalah nasabah mengajukan permohonan berupa pembelian persediaan ataupun investasi kepada bank. Bank membelikan barang-barang yang dimohonkan oleh nasabah tersebut, kemudian kembali menjualnya kepada nasabah dan ditambah dengan margin keuntungan.

Contohnya, nasabah ingin membeli rumah seharga Rp. 100.000.000, sesuai dengan kesepakatan, bank membelikan rumah tersebut kepada developer seharga Rp. 100.000.000 kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan tambahan keuntungan sebesar Rp. 50.000.000, sehingga

harga jual yang akan diberikan kepada nasabah menjadi Rp. 150.000.000. Dari sisi perbankan, hutang yang diakui oleh bank bukanlah Rp. 100.000.000 akan tetapi Rp. 150.000.000, sesuai dengan akad murabahah (jual beli) yang disetujui pada awal. Praktek ini sudah berjalan sesuai dengan ketentuannya, akan tetapi ada beberapa kendala yang sering menghasilkan perdebatan. Disaat nasabah akan melunasi sebelum jatuh tempo, apakah nasabah harus melunasi seluruh harga jual yang telah dibebankan oleh bank tersebut, ataukah hanya harga pokok rumah?

Di beberapa Bank Syari'ah yang masih memegang teguh prinsip dan kaidah yang telah dituangkan oleh Dewan Syari'ah Nasional melalui fatwanya, mereka masih menyampaikan bahwa hutang yang harus dilunasi adalah sisa dari hutang harga jual sebesar Rp. 150.000.000 tadi. Karena antara bank dan nasabah sudah bertransaksi secara akad jual beli (murabahah) sehingga nasabah telah menyetujui pembelian rumah tersebut seharga Rp. 150 Juta. Hal ini menjadi sebuah stigma baru bagi perbankan syari'ah, bahkan ada beberapa nasabah yang langsung memberikan asumsi bahwa bank syari'ah lebih kapitalis daripada bank konvensional.

Melalui Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28

Maret 2002 mengenai Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, DSN memberikan ketetapan bahwa pembiayaan dilunasi sebelum akad jatuh tempo, boleh diberikan potongan. Potongan yang diberikan kebijakannya diserahkan kepada masing-masing bank dengan catatan tidak boleh diperjanjikan dalam akad. Hal ini menjadi sebuah solusi yang memberikan kenyamanan baik bagi nasabah maupun bagi bank. Bank sudah bisa memberikan potongan pelunasan, walaupun tidak dijanjikan di akad, hal ini sedikit memberikan ketenangan bagi nasabah yang akan bertransaksi dengan bank syari'ah.

Saat ini, pada praktek yang dilaksanakan oleh perbankan syari'ah, terdapat ketimpangan-ketimpangan yang mengakibatkan munculnya permasalahan baru bagi pihak bank maupun bagi nasabah. Ada beberapa bank yang secara terang-terangan memberikan kepastian kepada nasabahnya, berapa potongan pelunasan yang akan diperoleh oleh nasabah jika mereka melunasi pembiayaan murabahahnya sebelum jatuh tempo, walaupun hal tersebut tidak diperjanjikan di dalam akad. Hal ini secara tidak langsung telah memberikan ketimpangan penafsiran dari Fatwa DSN No. 23 yang telah dikeluarkan oleh Dewan Syari'ah Nasional. Penjanjian potongan pelunasan tersebut secara

tidak langsung telah menempatkan paradigma baru bagi nasabah, bahwa praktek pelunasan bank syari'ah sama saja dengan praktek pelunasan pada bank konvensional. Praktek pada beberapa bank syari'ah ini memiliki perbedaan yang signifikan dengan perbankan syari'ah lainnya, sehingga ada beberapa bank syari'ah yang akan memiliki permasalahan jika nasabahnya membandingkan proses pelunasan yang ada pada masing-masing bank tersebut. "Kok di bank syari'ah sebelah mereka sudah bisa menjanjikan berapa potongan pelunasannya, kenapa disini masih abu-abu, enggak benar nih bank syari'ahnya" kira-kira itulah perkataan yang akan muncul dari nasabah.

Bank Maybank sebagai lembaga yang memfasilitasi nasabah, sangat memperhatikan tentang apa yang sedang dibutuhkan nasabah, lalu disesuaikan dengan kemampuan finansial nasabah. Dengan akad murabahah, Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan), atau murabahah juga berarti *al-irbaah* karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya. Sedangkan secara istilah, Bai'ul murabahah adalah: jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan (al-

Zuhaili, 1997). Definisi ini adalah definisi yang disepakati oleh para ahli fiqh, walaupun ungkapan yang digunakan berbeda-beda (al-Jazeri, 2005).

Menurut Para ahli hukum Islam mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai berikut:

- a. Abd ar-Rahman al-Jaziri mendefinisikan *bai' al-Murabahah* sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu.
- b. Menurut Wahbah az-Zuhaili adalah jual-beli dengan harga pertama (pokok) beserta tambahan keuntungan.
- c. Ibn Rusyd --filosof dan ahli hukum Maliki-- mendefinisikannya sebagai jual-beli di mana penjual menjelaskan kepada pembeli harga pokok barang yang dibelinya dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli.
- d. Ibn Qudamah ahli hukum Hambali mengatakan bahwa arti jual-beli murabahah adalah jual-beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan.

Dengan kata lain, jual-beli murabahah adalah suatu bentuk jual-beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli

membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Tentang “keuntungan yang disepakati”, penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Maybank memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan aset yang dibutuhkan nasabah dari supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang ditentukan. Sementara itu nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap. Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, maka karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Selain itu, pembebanan biaya-biaya lainnya juga harus diberitahukan kepada nasabah dengan jelas dalam kontrak sehingga tidak menimbulkan permasalahan nantinya. Melalui akad murabahah, nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain, nasabah

telah memperoleh pembiayaan dari bank untuk pengadaan barang yang diinginkan. Nasabah pun dapat mempercepat pelunasan angsuran dengan ketentuan yang diberikan kepada bank. Oleh karena itu bagaimanakah tindakan bank Maybank cabang Sukabumi dalam melakukan ketentuan terhadap nasabah yang melakukan pelunasan angsuran sebelum jatuh tempo?

Proses penentuan kebijakan mengenai proses penyelesaian pembiayaan di Maybank cabang Sukabumi, Penulis asumsikan akan dapat memberi deskripsi tentang bagaimana proses tersebut dilakukan? Dan apa yang menjadi dasar pijakannya. Hal ini Penyusun pandang sebagai hal yang begitu menarik untuk diteliti lebih lanjut, karena selama ini Penyusun juga belum menemukan hasil penelitian sejenis dalam bidang dan bahasan ini.

Berdasarkan latar belakang diatas peneliti sangat tertarik untuk membahas sebuah kajian secara analisis deskriptif mengenai perhitungan margin dalam sebuah pembiayaan maka dari itu judul yang disajikan dalam penelitian ini adalah *Perhitungan Margin Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo Pelunasan*.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana penelitian ini mengamati dan berpartisipasi secara langsung tentang fenomena tentang apa yang akan dikaji. Jenis penelitian ini adalah peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dan teknik analisa dengan menggunakan metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap data-data yang telah diperoleh.

Metode pengumpulan data yang dilakukan ialah observasi, wawancara dan dokumentasi. Observasi adalah sebagai suatu proses melihat, mengamati dan mencermati serta merekam perilaku secara sistematis untuk tujuan tertentu (Herdiansyah, 2013). Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara Tanya jawab antara pewawancara dengan korespondensi. Dokumentasi adalah salah satu teknik pengumpulan data dengan menggunakan hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, notulen, agenda dan sebagainya.

Sumber data berasal dari sumber data primer dan sekunder. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber yang diteliti, dengan melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap masalah yang dihadapi

(Hadi, 2004). Data sekunder adalah data yang mendukung pembahasan dan diperoleh dari orang lain baik berupa laporan-laporan, buku-buku, maupun surat kabar.

Dalam menganalisis data, penulis menggunakan analisis deskriptif kualitatif yaitu analisis data yang diwujudkan bukan dalam bentuk angka melainkan dalam bentuk laporan dan uraian yang sifatnya deskriptif. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai objek penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Profil PT Bank Maybank Indonesia Tbk

PT Bank Maybank Indonesia Tbk ("Maybank Indonesia" atau "Bank") adalah salah satu bank swasta terkemuka di Indonesia yang merupakan bagian dari grup Malayan Banking Berhad (Maybank), salah satu grup penyedia layanan keuangan terbesar di ASEAN. Sebelumnya, PT Bank Maybank Indonesia Tbk bernama PT Bank Internasional Indonesia (BII) yang didirikan pada 15 Mei 1959, mendapatkan ijin sebagai bank devisa pada 1988 dan mencatatkan sahamnya sebagai perusahaan terbuka di bursa efek Jakarta dan Surabaya (sekarang telah merger menjadi Bursa Efek Indonesia) pada 1989.

Maybank Indonesia merupakan salah satu bank terbesar di Indonesia yang terkoneksi dengan jaringan regional maupun internasional Grup Maybank. Per 31 Desember 2016 Maybank Indonesia memiliki 428 cabang termasuk cabang Syari'ah dan kantor fungsional mikro yang tersebar di Indonesia serta dua cabang luar negeri (Mauritius dan Mumbai, India), 19 Mobil Kas Keliling dan 1.633 ATM termasuk CDM (Cash Deposit Machine) yang terkoneksi dengan lebih dari 20.000 ATM tergabung dalam jaringan ATM PRIMA, ATM BERSAMA, ALTO, CIRRUS dan terhubung dengan 3.500 ATM Maybank di Singapura dan Malaysia melalui jaringan MEPS.

Maybank Indonesia menyediakan serangkaian produk dan jasa komprehensif bagi nasabah individu maupun korporasi melalui layanan Community Financial Services (Perbankan Ritel dan Perbankan Bisnis) dan Perbankan Global, serta pembiayaan otomotif melalui entitas anak yaitu WOM Finance untuk kendaraan roda dua dan Maybank Finance untuk kendaraan roda empat. Maybank Indonesia juga terus mengembangkan layanan dan kapasitas E-banking melalui Mobile Banking, Internet Banking dan berbagai saluran lainnya.

Proses Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo Pelunasan Di Maybank Cabang Sukabumi

Hasil dari penelitian di Maybank cabang Sukabumi bahwa prodak yang menggunakan akad murabahah adalah prodak Rumah Syari'ah iB atau KPR iB (Kredit Pemilikan Rumah). KPR iB adalah untuk membiayai pembelian properti seperti: rumah / apartemen / kavling/ ruko / rukan, konstruksi / renovasi rumah.

Tatacara nasabah melakukan permohonan pembiayaan KPR iB adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan KPR iB kepada pihak bank dengan melampirkan semua persyaratan yang diminta oleh pihak bank seperti fotocopy KTP, kartu keluarga, untuk melihat BI Cheking nasabah mempunyai record baik atau buruk.
2. Bank meminta laporan tiga bulan keuangan bisnis yang sedang di lakukan oleh nasabah
3. Barang jaminan dari nasabah berupa fotocopy Sertifikat Tanah yang sudah SHM (Sertifikat Hak Milik)

Setelah pengajuan pembiayaan selesai, pengajuan tersebut diproses

oleh pihak bank. Dengan proses sebagai berikut:

1. Pengajuan dianalisa oleh tim analisa pihak bank melalui data yang diberikan oleh nasabah, jika data itu layak maka akan dilanjutkan kepada tahap berikutnya dan jika tidak layak maka pengajuan tersebut akan ditolak.
2. Tim analisa terjun kelapangan untuk melihat sesuai atau tidaknya data yang diberikan nasabah dengan data yang dianalisa dilapangan, kemudian dihitung kembali dengan membandingkan data secara administrasi dengan data lapangan.

Dengan melakukan pendekatan-pendekatan dan rasio-rasio keuangan serta menganalisa prinsip-prinsip penilaian suatu angsuran, diantaranya prinsip-prinsip suatu angsuran adalah Prinsip 5c: *Character, Capacity (capability), Capital, Colleteral* dan *Condition*. untuk menilai kondisi ekonomi sekarang dan yang akan datang sesuai sektor masing-masing.

Dari kelima prinsip diatas, yang paling diperhatikan oleh tim analisa adalah *character*, apabila prinsip ini tidak terpenuhi, prinsip lainnya tidak berarti. Dengan kata lain, permohonannya harus ditolak melalui prinsip 7p.

- 1) *Personality* yaitu menilai dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.
- 2) *Party* yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.
- 3) *Perpose* yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil angsuran, termasuk jenis yang diinginkan nasabah.
- 4) *Prospect* yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang apakah menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.
- 5) *Payment* merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan angsuran yang telah diambil atau dari sumber mana saja untuk pengembalian angsuran yang diperolehnya.
- 6) *Profitability* untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba.
- 7) *Protection* tujuannya adalah bagaimana menjaga angsuran yang diberikan oleh bank namun melalui suatu perlindungan.

Adapun prinsip 3 R antara lain:

1) Return (hasil yang dicapai)
Return disini dimaksudkan penilaian atas hasil yang akan dicapai oleh perusahaan nasabah setelah dibantu dengan angsuran dari bank. Dapat pula diartikan keuntungan yang akan diperoleh bank apabila memberikan angsuran kepada pemohon.

2) Repayment (pembayaran kembali)
Dalam hal ini bank harus menilai berapa lama perusahaan pemohon dapat membayar kembali angsurannya sesuai dengan kemampuan membayar kembali (repayment capacity), dan apakah angsuran tersebut harus diangsur/ dicicil/ atau dilunasi sekaligus diakhir periode.

3) Risk bearing ability (kemampuan untuk menanggung resiko)

Dalam hal ini bank harus mengetahui dan menilai sampai sejauh mana perusahaan pemohon mampu menanggung resiko kegagalan andai kata terjadi sesuatu yang tak diinginkan.

Setelah layak dan sesuai, permohonan tersebut masuk kepada sidang komite syari'ah Kemudian nasabah akan dipanggil dan melakukan akad. Akad yang

digunakan dalam proses pembiayaan KPR iB di Maybank Cabang Sukabumi adalah dengan akad murabahah (jual-beli) dimana nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjualnya. Dalam akad tersebut juga menggunakan akad tambahan, yaitu akad wakalah (perwakilan) karena secara teknis pihak bank akan cukup kesulitan untuk menyediakan barang yang dibutuhkan sehingga nantinya pihak bank memberi kuasa kepada nasabah atas pembelian barang pesanan nasabah itu sendiri.

Setelah nasabah menerima dana pembiayaan dari pihak bank dan telah melakukan pembelian atas suatu barang nasabah diharuskan untuk memberikan bon murabahah kepada pihak bank, maka setelah itu nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran sesuai jangka waktu yang telah ditentukan diawalakad. Sedangkan waktu pembayaran angsuran dilakukan pada hari kerja bank. Nasabah wajib melakukan dan menyanggupi pembayaran yang merupakan seluruh kewajiban atas harga jual dengan cara mengangsur pada setiap bulannya sebagaimana tercatat dalam lampiran jadwal angsuran.

Penyelesaian pembiayaan murabahah tidak hanya berjalan sesuai pada jatuh tempo yang ditentukan, tetapi nasabah juga bisa melakukan penyelesaian pembiayaan sebelum masa jatuh

tempo sesuai dengan kesepakatan dan melalui proses sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan pelunasan dipercepat atau pelunasan sebelum jatuh tempo.
2. Pengajuan tersebut masuk pada laporan manajemen, dan pihak manajemen akan memberikan angka pelunasannya
3. Nasabah harus melunasi sesuai dari kebijakan dari pihak manajemen

Ada empat macam kategori nasabah yang ingin ataupun harus melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo yaitu sebagai berikut:

1. Pelunasan sebelum jatuh tempo nasabah sehat atau nasabah yang pembayaran angsurannya tepat waktu, tiada tunggakan, sesuai dengan persyaratan akad. kemudian nasabah tersebut ingin melunasi pelunasan sebelum jatuh tempo dengan memiliki dana untuk melunasinya dan melakukan prosedur serta memberikan keterangan berasal dari mana sumber dana yang digunakan untuk melunasi pembiayaannya.
2. Pelunasan sebelum jatuh tempo nasabah karena take over atau pelunasan angsurannya dilunasi oleh bank yang lain adalah ketika

nasabah yang melakukan pembiayaan di satu bank namun setelah beberapa bulan angsuran, nasabah tersebut masih membutuhkan dana untuk keperluannya dan tidak memungkinkan untuk mengajukan pembiayaan di bank yang sama dikarenakan masih mempunyai angsuran yang belum selesai, maka nasabah tersebut mengajukan pembiayaan di bank lain dan mengalihkan pembiayaannya ke bank tersebut sehingga bank tersebut yang melunasi pembiayaan di bank sebelumnya.

3. Pelunasan sebelum jatuh tempo nasabah macet. Nasabah macet adalah keadaan dimana nasabah terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan atau margin yang telah melewati 180 hari.

Nasabah yang macet harus melunasi angsurannya sebelum masa jatuh tempo dan pada waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank.

4. Pelunasan sebelum jatuh tempo nasabah meninggal. Adalah keadaan dimana nasabah yang mempunyai angsuran namun sebelum

masa jatuh tempo nasabah tersebut meninggal, maka dalam keadaan ini pelunasan angsurannya harus dilakukan sebelum jatuh tempo dan diselesaikan oleh pihak ketiga, dengan persyaratan sebagai berikut:

- a. Melampirkan fotocopy kartu keluarga
- b. Melampirkan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- c. Melampirkan surat kematian, jika nasabah tersebut meninggal di rumah sakit maka harus ada surat kematian dari rumah sakit, dan jika nasabah meninggal di rumah maka harus ada surat kematian dari puskesmas dan kelurahan setempat.
- d. Melampirkan surat keterangan ahli waris, untuk melakukan akad pelunasan.

Perhitungan Margin Dalam Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo Pelunasan Di Maybank Cabang Sukabumi

Perhitungan margin dalam penyelesaian pembiayaan sebelum jatuh tempo di Maybank Cabang Sukabumi ada 4 kategori atau kondisi nasabah melakukan

pelunasan sebelum jatuh tempo. Pihak Maybank memberikan keterangan bahwa perhitungan marginnya tergantung pada kategori atau kondisi nasabah tersebut.

1. Kondisi nasabah lancar, dalam kondisi ini perhitungannya nasabah harus membayar sisa dari angsurannya sesuai akad yang disepakati

Contoh:

Seorang nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak Maybank untuk pembelian ruko dengan rincian sebagai berikut:

Cara perhitungan angsuran

	Harga ruko	Rp. 100.000.000
	Margin	1,8%
	Jumlah bulan angsuran	12 bulan

perbulan

Rumus Angsuran per bulan

$$\text{Angsuran per bulan} = M \times \text{JT} : 100 + 1 \times P : \text{JT}$$

Keterangan:

M = Margin

JT = Jatuh tempo / tenor (jangka waktu)

P = Plafond (harga pokok)

Maka angsuran per bulannya dapat di hitung:

Jadi angsuran per bulan yang harus di bayar oleh nasabah adalah Rp. 10.133.333, maka harga jual yang disepakati adalah $\text{Rp } 10.133.333 \times 12 = \text{Rp. } 121.599.996$. Jika setelah 7 bulan, nasabah tersebut ingin melunasi angsurannya, maka nasabah tersebut harus membayar sisa dari angsurannya, sisanya adalah $\text{Rp } 121.599.996 - (\text{Rp. } 10.133.333 \times 7) = \text{Rp. } 121. 599.996 - \text{Rp. } 70.933.331 = \text{Rp. } 50.666.665$

2. Untuk kondisi nasabah take over, adalah nasabah yang mengalihkan pembiayaannya ke bank lain.

Contoh:

Seorang nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak Maybank untuk pembelian rumah dengan rincian sebagai berikut:

Harga rumah	Rp. 150.000.000
Margin	1,8%
Jumlah bulan angsuran	12 bulan

Cara perhitungan angsuran per bulan

Rumus Angsuran per bulan

$$\text{Angsuran per bulan} = M \times \text{JT} : 100 + 1 \times P : \text{JT}$$

Keterangan:

M = Margin

JT = Jatuh tempo / tenor (jangka waktu)

P = Plafond (harga pokok)

Angsuran per bulan	$1,8 \times 12 : 100 + 1 \times 100.000.000 : 12$ $21,6 : 100 + 1 \times 100.000.000 : 12$ $0,216 + 1 \times 100.000.000 : 12$ $1,216 \times 100.000.000 : 12$ $121.600.000 : 12$ $10.133.333$
--------------------	---

Maka angsuran per bulannya dapat di hitung:

Angsuran per bulan	$1,8 \times 12 : 100 + 1 \times 150.000.000 : 12$ $21,6 : 100 + 1 \times 150.000.000 : 12$ $0,216 + 1 \times 150.000.000 : 12$ $1,216 \times 150.000.000 : 12$ $182.400.000 : 12$ $15.200.000$
--------------------	---

Jadi angsuran per bulan yang harus di bayar oleh nasabah adalah Rp. 15.200.000, maka harga jual yang disepakati adalah $\text{Rp } 15.200.000 \times 12 = \text{Rp. } 182.400.000$. Jika setelah 5 bulan angsuran, nasabah tersebut membutuhkan dana untuk keperluannya dan tidak memungkan untuk melakukan pembiayaan di bank yang sama, maka nasabah tersebut mengajukan pembiayaan di bank lain. Sehingga sisa angsuran di Maybank sebesar Rp.106.400.000 di lunasi oleh bank tersebut.

3. Untuk kondisi nasabah dalam keadaan macet perhitungannya tidak bisa dihitung dengan rumus tetapi perhitungannya diberikan oleh kebijakan manajemen

Contoh:

Seorang nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak Maybank untuk pembelian rumah dengan rincian sebagai berikut:

Harga rumah	Rp. 200.000.000
-------------	-----------------

Margin	1,7%
Jumlah bulan angsuran	24 bulan

Cara perhitungan angsuran per bulan

Rumus Angsuran per bulan

$$\text{Angsuran per bulan} = M \times \text{JT} : 100 + 1 \times P : \text{JT}$$

Keterangan:

M = Margin

JT = Jatuh tempo / tenor (jangka waktu)

P = Plafond (harga pokok)

Maka angsuran per bulannya dapat di hitung:

Angsuran per bulan	$1,7 \times 24 : 100 + 1 \times 200.000.000 : 24$ $40,8 : 100 + 1 \times 200.000.000 : 24$ $0,408 + 1 \times 200.000.000 : 24$ $1,408 \times 200.000.000 : 24$ $281.600.000 : 24$ $11.733.333$
--------------------	---

Jadi angsuran yang harus di bayar oleh nasabah per bulannya adalah Rp. 11.733.333, maka harga jual yang sepakati adalah Rp $11.733.333 \times 24 = \text{Rp. } 281.600.000$. Seiring berjalannya waktu, angsuran pertama hingga angsuran ke tujuh belas berjalan lancar. Namun pada angsuran selanjutnya nasabah tersebut menunggak hingga batas waktu dikatakan macet. Maka nasabah tersebut harus melunasi semua angsurannya pada waktu yang ditentukan oleh pihak bank. Dan perhitungan pelunasan angsurannya ditentukan oleh kebijakan manajemen. Jika kebijakan manajemen memutuskan nasabah

harus melunasi semua sisanya, atau membayar pokoknya saja, atau dikurangi sebagian marginnya saja, maka nasabah harus melunasi sesuai dengan keputusan kebijakan manajemen.

4. Untuk kondisi nasabah dalam keadaan menunggak perhitungannya, pihak ketiga atau asuransi membayar sisa dari angsuran nasabah tersebut, Contoh :

Seorang nasabah mengajukan pembiayaan kepada pihak Maybank untuk pembelian apartemendengan rincian sebagai berikut:

Harga rumah	Rp. 180.000.000
Margin	1,8%
Jumlah bulan angsuran	12 bulan

Cara perhitungan angsuran per bulan

Rumus Angsuran per bulan

$$\text{Angsuran per bulan} = M \times \text{JT} : 100 + 1 \times P : \text{JT}$$

Keterangan:

M = Margin

JT = Jatuh tempo / tenor (jangka waktu)

P = Plafond (harga pokok)

Maka angsuran per bulannya dapat di hitung:

Angsuran per bulan	$1,8 \times 12 : 100 + 1 \times 180.000.000 : 12$ $21,6 : 100 + 1 \times 180.000.000 : 12$ $0,216 + 1 \times 180.000.000 : 12$ $1,216 \times 180.000.000 : 12$ $218.880.000 : 12$ $18.240.000$
--------------------	---

Jadi angsuran yang harus di bayar oleh nasabah adalah Rp. 18.240.000, maka harga jual yang disepakati adalah Rp 18.240.000 x 12 = Rp. 218.880.000.

Kondisi nasabah dalam keadaan meninggal terbagi dua:

- a. Nasabah meninggal dalam keadaan nasabah sehat atau lancar

Pada contoh kasus di atas nasabah yang lancar membayar angsurannya namun setelah beberapa bulan membayar angsuran nasabah tersebut meninggal. Maka sisa dari angsuran nasabah tersebut dilunasi oleh pihak asuransi.

- b. Nasabah meninggal dalam keadaan nasabah macet

Jika pada contoh kasus di atas nasabah tersebut angsurannya menunggak 2 bulan, setelah itu nasabah tersebut meninggal. Maka pihak ahli waris harus melunasi angsuran yang menunggak selama 2 bulan, kemudian sisa angsuran setelah meninggal di lunasi oleh pihak asuransi.

Dalam contoh kasus nasabah meninggal pihak asuransipun akan melunasi jika nasabah tersebut tidak meninggal dengan alasan sebagai berikut:

- a. Meninggalnya dikarenakan bunuh diri
- b. Meninggalnya akibat kriminal. Seperti mencuri

kemudian tertembak setelah itu meninggal.

- c. Meninggalnya saat mengikuti olahraga atau even-even yang mengundang kematian. Seperti, kompetisi pemanjat tebing tanpa pengaman kemudian terjadi kecelakaan dan meninggal.

Dari ketiga alasan di atas jika nasabah meninggal dengan salah satu alasan tersebut, maka pihak asuransi tidak akan melunasi sisa angsuran kepada pihak bank.

KESIMPULAN

Kebijakan dari pihak Maybank Cabang Sukabumi tersebut tidak bertentangan dengan Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 mengenai Potongan Pelunasan Dalam Murabaha. DSN memberikan ketetapan bahwa Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS." Dalam fatwa tersebut jelas bahwa potongan yang diberikan hanya diperbolehkan dengan adanya syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besar

potongannya diserahkan kembali kepada kebijakan dan pertimbangan LKS itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

al-Jazeri, Abdurrahman. (2005). *Fiqh ala Madzahibi al-Arba'ah*, juz 3, Beirut: Dar al-Fikr.

al-Zuhaili, Wahbah. (1997). *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, juz 7.

Hadi, Sutrisno. (2004). *Metodologi Reseach*, Yogyakarta: Andi Offset.

Herdiansyah, Haris. (2013). *Wawancara, Observasi, dan Focus Group Sebagai Instrumen Penggalan Data Kualitatif*, Jakarta: Rajawali Pers.

Janwari, Yadi. (2015). *Lembaga Keuangan Syariah*,

Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset.

Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003.

Perwataatmadja, Karnaen. (1997). *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bhakta wakaf.

Sarwono, Jonathan. (2006). *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Usman, Husaini. Dkk. (2008). *Metodologi Penelitian Sosial*, PT Bumi Aksara, Jakarta.