

**PENETAPAN MARGIN MURABAHAH VS HARGA AKTUAL DALAM  
PERSPEKTIF AKUNTANSI SYARIAH**

**Andi Nurwanah<sup>1</sup>, Tenriwaru<sup>2</sup>, Siti Sukmawati<sup>3</sup>**

<sup>123</sup>Akuntansi, Universitas Muslim Indoensia, Makassar

Andi.nurwanah@umi.ac.id

tenriwaru@umi.ac.id

Siti.sukmawati@umi.ac.id

**ABSTRACT**

*This study wants to know and analyze how the mechanism for determining the murabaha margin is compared to the actual price by the Indonesian Sharia Bank, Makassar from a sharia perspective. The research method uses descriptive qualitative analysis by conducting interviews, to get an idea of how BSI Makassar applies murabaha margins to its products by comparing them to actual prices. The results of the study show that the actual cost price, namely the cost price in a sale and purchase transaction, becomes an agreement for the bank in determining the selling price of murabahah equal to the cost of goods (buying) plus a profit margin. Based on the results of the analysis regarding actual cost pricing and profit margins/mark ups in murabahah financing, it can be said that BSI, Makassar branch has implemented according to sharia principles. This is in accordance with the data analysis where in the implementation of the research there were no elements of usury, maisir, garar, haram and unjust.*

**Keywords:** Actual Cost Price, Margin Murabaha, Profit

**ABSTRAK**

Penelitian ini ingin mengetahui dan menganalisis bagaimana mekanisme penentuan margin murabahah dibandingkan dengan harga actual oleh Bank Syariah Indonesia, Makassar dalam perspektif syariah. Metode penelitian menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan melakukan wawancara, untuk mendapatkan gambaran bagaimana BSI Makassar menerapkan margin murabahah pada produknya dengan membandingkannya dengan penerapan harga yang actual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harga biaya actual yakni harga pokok dalam transaksi jual beli menjadi kesepakatan bagi bank dalam menentukan harga jual *murabahah* senilai harga pokok (beli) ditambah dengan margin keuntungan. Berdasarkan hasil analisis mengenai penetapan harga biaya actual dan margin keuntungan/*mark up* dalam pembiayaan secara akad *murabahah*, yang dapat dikatakan bahwa BSI, cabang Makassar telah melaksanakan menurut prinsip-prinsip syariah. Hal ini sesuai dengan analisis data dimana dalam pelaksanaan penelitian tidak ditemukan ada unsur *riba*, *maisir*, *garar*, *haram* dan *zalim*.

**Kata Kunci:** Actual Cost Price, Margin Murabahah, Keuntungan

**Jurnal Akun Nabelo:**  
**Jurnal Akuntansi Netral, Akuntabel, Objektif**  
Volume 6/Nomor 2/Januari 2024  
doi:10.11594/untad.jan.6.1.20608  
Jurusan Akuntansi FEB Universitas Tadulako



## A. PENDAHULUAN

Pembiayaan *murabahah* berakad pada jual beli yang pada dasarnya merupakan kesepakatan antara bank syariah sebagai pemberi modal dan nasabah (debitur) sebagai peminjam, prinsip-prinsip yang digunakan adalah pembiayaan *Bai'u Bithaman Ajil* hanya saja pengembaliannya dibayarkan pada saat jatuh tempo pengembaliannya (Rivaldy, 2022:16). Dari pendapat yang dikemukakan oleh Rivaldy (2022:16) maka dapat dikatakan bahwa masalah pembiayaan *murabahah* terkait dengan prinsip dijalankan dengan memperhatikan mekanisme jual beli barang secara cicilan dengan penambahan margin keuntungan bagi bank, sehingga porsi pembiayaan dengan akad *murabahah* berkontribusi 60% dari total pembiayaan perbankan syariah Indonesia, nilai keuntungan yang diperoleh oleh suatu bank sangat ditentukan margin keuntungan.

Masalah pembiayaan *murabahah* yang dijalankan oleh bank syariah di Indonesia merupakan akad yang penting, karena itu diperlukan sejumlah faktor yang menjadi penentu dalam melaksanakan jual beli barang yakni *actual cost price* dan penetapan margin *murabahah*. Hal ini didasari pada pendapat yang dikemukakan oleh Ibrahim dan Rinienta (2020:18) yang menjelaskan bahwa biaya aktual merujuk pada biaya benar-benar dikeluarkan secara nyata, pada akuntansi biaya aktual yang digunakan untuk menjustifikasi perubahan harga yang terjadi pada saat mengeluarkan biaya sebagai biaya dalam proses produksi.

Kemudian pendapat yang dikemukakan oleh Lestari (2021) yang menjelaskan bahwa margin *murabahah* harga jual bank yang disepakati adalah harga beli bank dan pemasok ditambah *mark up*/keuntungan dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut oleh bank. Dari pendapat yang dikemukakan oleh Tahir (2016) dan Lestari (2021) yang terkait dengan penetapan harga jual aktual penjualan *murabahah* dan margin keuntungannya maka hal ini yang melandasi penelitian ini dianggap *urgen* untuk diteliti. Oleh karena itu dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang harus berlandaskan pada prinsip syariah. Hal ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan Wahyu dan Abdullah (2017) yang hasil penelitiannya menemukan bahwa dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* yang sudah berdasarkan prinsip islam yaitu tidak mengandung unsur *riba*, *maisir*, *garar*, *haram* dan *zalim*. Perbedaan yang dilakukan oleh Wahyu dan Abdullah (2017) dengan yang dilakukan oleh peneliti bahwa penelitian yang dilakukan Wahyu yang harus menitikberatkan dengan penetapan pembiayaan *murabahah* berdasarkan prinsip syariah sedangkan yang dilakukan oleh peneliti adalah menekankan pada penentuan *actual cost pricing* dan margin *murabahah* ditinjau dari prinsip syariah dengan memilih bank syariah Indonesia.

Berdasarkan kasus yang menjadi permasalahan terkait dengan penetapan *actual cost price* dan penetapan margin *murabahah* yang dilaksanakan oleh sejumlah bank syariah maka hal ini yang menjadi alasan penelitian ini dilakukan, dimana yang menjadi tempat dalam penelitian ini adalah Bank Syariah Indonesia (BSI), Kota Makassar. Bank Syariah Indonesia yang merupakan penggabungan dari 3 bank syariah yakni Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan BRI Syariah, sehingga sejak penggabungan ketiga bank syariah yang menyatukan kelebihan yakni menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik dan didukung sinergi dengan perusahaan induk. Namun kenyataan bahwa dalam tahun 2021 pembiayaan *murabahah* sedikit mengalami penurunan, hal ini disebabkan karena adanya kondisi ekonomi di setiap sektor mengalami penurunan, akibat dari adanya *pandemi covid 19* yang berdampak terhadap kondisi bank selama ini. Upaya dalam meningkatkan pemberian pembiayaan kepada setiap nasabah (*debitur*), maka yang harus dilakukan oleh

bank adalah menetapkan *actual cost price* dan margin *murabahah* dengan memperhatikan perspektif syariah.

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan sebelumnya maka hal ini yang menjadi alasan peneliti tertarik memilih judul yakni: “*Actual cost price* dan penetapan margin *murabahah* dalam perspektif syariah (Studi kasus pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Makassar). Berdasarkan latar belakang dan merujuk pada peneliti sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana perbandingan penetapan margin *murabahah* dan penetapan harga *actual* yang dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia (BSI), Makassar dan apakah sudah dilakukan sesuai prinsip syariah?

## **B. TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam sistem ekonomi Islam, transaksi *murabahah* adalah transaksi yang bisa disejajarkan dengan teori pertukaran. *Murabahah* menekankan adanya keterbukaan antara penjual dan pembeli tentang biaya yang dikeluarkan serta imbalan (keuntungan) yang didapatkan dari transaksi yang dilakukan.

Menurut Assaalimah (2021) teori pertukaran adalah hukum terjadinya perpindahan hak milik seseorang kepada orang lain dengan penggantian yang pasti, baik secara tunai maupun tidak tunai. *Natural Certainty contract* atau teori pertukaran adalah kontrak dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu. Dalam NCC, kedua belah pihak saling mempertukarkan aset yang dimilikinya. Oleh karena itu, objek pertukarannya baik barang maupun jasa, harus ditetapkan di awal akad dengan pasti, baik jumlahnya (*quantity*), mutunya (*quality*), harganya (*price*), maupun waktu penyerahannya (*time of delivery*).

Maka terdapat dua pilar dalam teori pertukaran ini, yaitu objek pertukaran dan waktu pertukaran. Dibedakannya waktu pertukaran tersebut, yaitu *naqdan* (*immediate delivery*) yang berarti penyerahan saat itu juga, dan *ghairu naqdan* (*deferred delivery*) yang berarti penyerahan kemudian, dalam teori pertukaran ini dapat dicontohkan pada jual beli barang, jasa, dan jual beli sistem utang piutang.

Suryanto dan Nasrulloh (2016) Teori pertukaran adalah akad dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktunya. *Cash flow*-nya bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad. Kontrak ini secara “*sunnatullah*” (*by their nature*) menawarkan return yang tepat dan pasti. Jadi sifatnya *fixed and predetermined*. Dari segi objek pertukarannya, terdapat 3 jenis, yaitu :

1. pertukaran real asset (*'ayn*) dengan real asset (*'ayn*)
2. pertukaran real asset (*'ayn*) dengan financial asset (*dayn*)
3. pertukaran financial asset (*dayn*) dengan financial asset (*dayn*).

Akad transaksi *murabahah* merupakan suatu akad transaksi pertukaran dua zat yang berbeda antara dua pihak dengan motif untuk mencari keuntungan. Karakteristik *murabahah* yang menghendaki pengungkapan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Pengungkapan tersebut menunjukkan bahwa harga jual (imbalan) sebanding dengan pengorbanan atau biaya perolehan (investasi) serta sebanding dengan keuntungan yang akan diperoleh atau disepakati. Hal ini memenuhi prinsip dasar pertukaran sosial.

## **C. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif berdasarkan karakteristik yang memiliki sifat deskriptif analitik, dimana data diperoleh dari hasil pengamatan, wawancara, dokumentasi, analisis catatan lapangan, bukan dalam bentuk angka. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Abdussamad, 2021:79). Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia cabang Ratulangi Makassar. Jenis data penelitian ini adalah data kualitatif yang merupakan data-data yang disajikan dan mengandung makna, karena dalam penelitian ini dibutuhkan analisis secara mendalam. Sedangkan sumber data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data utama yang digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara sehingga diperoleh lebih banyak opini dan informasi yang berkaitan dengan penelitian yang ada dalam bank, jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini yang dapat diuraikan sebagai berikut :

- 1) Wawancara (direct interview)  
Wawancara ini dilakukan berkomunikasi langsung dengan informan dengan mengajukan pertanyaan secara lisan melalui tatap mata atau telepon guna memperoleh informasi yang dapat digunakan untuk analisis data pada penelitian ini khususnya yang terkait dengan pembiayaan *murabahah* menurut perspektif syariah pada PT Bank Syariah Indonesia, Cabang Makassar.
- 2) Dokumentasi  
Selain memperoleh data primer dari informan, data juga diperoleh dari penelusuran dokumen-dokumen melalui internet yang berkaitan dengan perkembangan akuntansi syariah terkait *murabahah* revisi terbaru.

Penelitian ini memerlukan partisipan penelitian guna memperoleh data yang dibutuhkan. Partisipan atau subjek penelitian adalah sumber yang memberikan informasi terkait tujuan yang akan dicapai dan yang berperan aktif sebagai individu yang diteliti (Morse, 1991: 403). Partisipan yang dipilih pada penelitian ini adalah informan dari Bank Syariah Indonesia Ratulangi Makassar, yang terdiri dari :

1. Kepala cabang
2. Staf Pembiayaan KUR Syariah
3. Staf Pembiayaan Mitraguna BSI
4. Nasabah BSI

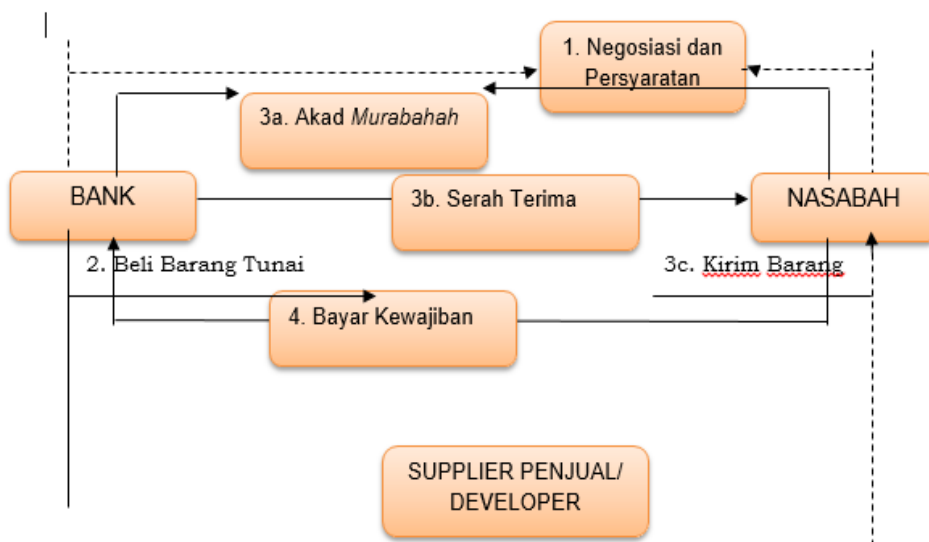
#### **D. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Salah satu jenis pembiayaan yang menjadi obyek dalam penelitian ini adalah pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* berupa prinsip yang ditetapkan melalui mekanisme jual beli barang secara cicilan dengan penambahan margin keuntungan bagi bank. Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Makassar menawarkan produk berupa pembiayaan mitraguna dengan menggunakan akad *murabahah* (jual beli).

Pembiayaan mitraguna yang dilakukan secara akad *murabahah* terkait langsung dengan penyediaan fasilitas pembiayaan konsumtif oleh Bank Syariah Indonesia, Makassar kepada nasabah untuk pembelian barang kebutuhan konsumtif yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah, manfaat dan tujuan pembiayaan mitraguna khususnya pada Bank Syariah Indonesia, Makassar adalah untuk membantu nasabah (debitur) yang ingin memenuhi kebutuhan konsumtif dan dapat meringankan nasabah untuk membayar secara mencicil. Nasabah diberikan pinjaman dana untuk memenuhi

kebutuhan konsumtif yang kemudian nasabah mengembalikan uang pinjaman tersebut kepada bank secara mencicil.

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh Firdaus selaku kepala cabang Bank Syariah Indonesia, Makassar mengenai pelaksanaan pemberian pinjaman mitraguna secara akad murabahah dengan alur seperti berikut:



**Gambar 1**  
**Pembiayaan mitraguna secara akad murabahah Perbankan Syariah**

(Sumber : BSI, Kantor Cabang Makassar 2, 2023)

Jika semua persyaratan nasabah telah memenuhi maka BSI cabang Makassar melaksanakan serah terima barang dan supplier/penjual mengirim barang ke nasabah dan nasabah mengembalikan pinjaman secara angsuran. Berdasarkan uraian tersebut di atas maka wawancara yang dilakukan dengan Bapak Ridho selaku bagian pembiayaan mitraguna BSI, Cabang Makassar yaitu sebagai berikut :

*Sistem pemberian pinjaman (produk mitraguna) di BSI, Cabang Makassar mirip pemberian pinjaman pada bank konvensional hanya saja mitraguna menggunakan akad murabahah. Tergantung peruntukannya, biasanya nasabah rata-rata mengajukan untuk investasi seperti merenovasi rumah mereka kan butuh pembelian bahan bangunan, bahan bangunan itulah yang di jual belikan atau di akad murabahahkan, sistemnya itu dengan cara potong gaji jadi untuk kalangan pekerja, Cuma dari pemberian angsuran dibandingkan produk KUR untuk kalangan pengusaha UMKM yang melakukan akad murabahah untuk investasi dan modal kerja. KUR lebih rendah dibandingkan mitraguna. Makanya sistem jual beli itu mau harga mahal ataupun murah sebenarnya tergantung nasabah mau atau tidak, kalau nasabah mau beli maka jual belinya sah*

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti saat melakukan wawancara dengan bapak Ridho selaku bagian pembiayaan mitraguna maka dapat dikatakan bahwa pelaksanaan pembiayaan mitraguna secara akad murabahah diperuntukkan bagi nasabah BSI untuk investasi berupa renovasi rumah dan sistem ini dilakukan dengan cara memotong gaji bagi pegawai berupa

angsuran. Hanya saja dalam pemberian angsuran untuk produk KUR kalangan pengusaha UMKM dalam melakukan akad *murabahah* untuk investasi dan modal kerja KUR lebih rendah dibanding mitraguna dan sistem jual beli itu harga mahal atau murah semua tergantung bagi nasabah.

Kemudian wawancara dengan Bapak Firdaus selaku kepala Cabang BSI, Cabang Makassar yang terkait dengan bagaimana skema pinjaman tersebut apakah BSI, Cabang Makassar memberikan uang tunai sebesar nominal yang tertera dalam pembiayaan mitraguna ataukah nominal tersebut hanya sebagai acuan jumlah nominal barang yang akan dibelanjakan oleh BSI untuk dijual kembali kepada nasabah yakni :

*Skema murabahah tersebut menggunakan 2 jenis yakni ada yang namanya jual beli langsung dan ada juga yang menggunakan akad wakalah. Kalau kita jual langsung, sebenarnya itu konteks syariahnya paling pas, karena kita langsung jual beli ke supplier lalu kita jual ke nasabah, jadi sistemnya pada saat pencairan uang langsung di transfer ke rekening supplier bukan ke rekening nasabah. Tapi kalau kita mau mencairkan ke rekening nasabah dan nasabah yang membeli barang itu bias tapi kita juga wakalahkan juga, ada namanya akad wakalah yakni kuasa membeli barang jadi bank memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barang dan sistem BSI sebelum dilakukan murabahah kita akad wakalahkan dulu setelah sah akad wakalahnya baru kita murabahahkan*

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Firdaus selaku kepala BSI, Cabang Makassar yang terkait dengan skema pemberian pinjaman mitraguna secara akad *murabahah* terbagi atas 2 jenis yakni jual langsung dan juga menggunakan akad wakalah, dimana dalam jual beli langsung yang sistemnya adalah pada saat pencairan uang langsung di transfer ke rekening supplier bukan ke rekening nasabah dan boleh dilakukan lewat rekening ke nasabah dengan cara wakalah. Jadi wakalah itu memberi kuasa membeli barang yang sistemnya adalah sebelum akad *murabahah* dilaksanakan maka diwakalahkan dulu dan setelah akad wakalahnya sah maka selanjutnya akan di akad murabahahkan.

Selanjutnya dilakukan wawancara dengan Ridho selaku staff bagian pembiayaan mitraguna dengan akad *murabahah* BSI, Cabang Makassar yakni bagaimana pertanggungjawaban akad *murabahah* yang diwakalahkan yakni :

*Murabahah tanpa wakalah-kan langsung ke supplier jadi buktinya langsung dari supplier ke bank. Kalau menggunakan akad wakalah bukti pembelian barangnya harus diserahkan kembali kepada bank sebagai bukti pembelian, apabila bukti pembelian kurang atau tidak sesuai dengan RAB yang diajukan oleh nasabah kepada bank maka akad sebelumnya di batalkan dan dibuatkan akad baru yang sesuai dengan yang dibelanjakan*

Dari uraian mengenai mekanisme pembiayaan mitraguna yang dilaksanakan oleh BSI, Makassar dan bagaimana proses pelaksanaan akad *murabahah* dalam pembiayaan mitraguna maka akan dilakukan prosedur penentuan harga biaya aktual (*Aktual cost pricing*) pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* yang dilaksanakan oleh BSI, Cabang Makassar. Namun sebelumnya akan disajikan bagaimana cara BSI, Cabang Makassar melakukan penentuan harga biaya aktual produk pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah*, hal ini sesuai dengan wawancara dengan Bapak Ridho selaku bagian pembiayaan mitra guna BSI, Cabang Makassar mengenai proses menentukan harga biaya aktual produk pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* yang dapat diuraikan sebagai berikut :

*Proses menentukan harga biaya secara aktual pembiayaan mitra guna secara akad murabahah adalah penjual harus mengungkapkan biaya atau harga barang yang akan menjadi dasar kesepakatan tentang keuntungan, karena jual beli murabahah merupakan transaksi amanah*

*karena penjual diamanatkan oleh pembeli untuk jujur dalam mengungkapkan harga perolehan yang sebenarnya tanpa adanya kecurangan, jika penjual dalam transaksi murabahah dinyatakan bersalah atas segala bentuk penipuan atau kecurangan*

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Ridho terkait dengan proses menentukan harga biaya secara aktual dalam pelaksanaan pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah*, dimana dalam menetapkan harga biaya aktual diawali dengan adanya kejelasan mengenai biaya atau harga barang untuk dijadikan sebagai dasar kesepakatan mengenai keuntungan dari hasil jual beli barang. Karena dalam pelaksanaan pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah* dilaksanakan secara jujur tanpa adanya kecurangan atau bebas dari bentuk penipuan.

Kemudian wawancara dengan Bapak Firdaus selaku kepala BSI, Cabang Makassar mengenai harga biaya aktual (*actual cost pricing*) pembiayaan mitraguna secara *murabahah* yang dapat diuraikan sebagai berikut :

*Penetapan harga biaya secara aktual dalam menetapkan pembiayaan mitraguna secara akad murabahah adalah dengan menetapkan harga pokoknya berdasarkan aktual, sehingga untuk menentukan harga jual produk pembiayaan mitraguna secara akad murabahah adalah dengan menambahkan harga biaya secara aktual dengan mark up atau keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah*

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan Bapak Firdaus selaku kepala BSI, Cabang Makassar maka kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa dalam menentukan harga jual produk pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* adalah dengan menghitung besarnya harga biaya aktual barang yang akan menjadi kebutuhan nasabah. Dan penetapan harga biaya secara aktual maka BSI Cabang Makassar mengungkapkan secara jelas, jujur dan memberitahukan kepada nasabah, setelah dilakukan penentuan harga biaya aktual dari sejumlah produk yang akan dibeli oleh nasabah maka BSI Cabang Makassar menambahkan *mark up* yang menjadi keuntungan bagi pihak bank. Sehingga penentuan harga jual produk pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah* dapat dilakukan dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Harga jual murabahah} = \text{Harga biaya aktual} + \text{Mark-up}$$

Berdasarkan rumus tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa dengan adanya pelaksanaan penetapan harga biaya secara aktual (*actual cost pricing*) untuk pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* dapat ditambahkan dengan margin keuntungan yang ditetapkan oleh kantor pusat bank Syariah Indonesia (BSI).

Berikut ini akan disajikan contoh kasus perhitungan penentuan harga jual pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* berdasarkan harga biaya aktual yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1) Contoh 1

Harga pokok mobil ALL New Avanza = Rp. 246.100.000

Jangka waktu = 3 tahun (36 bulan)

Margin keuntungan (menurut BSI,

Cabang Makassar = 6,24 %

Uang muka (Urbun) ditentukan = Rp. 49.220.000

Sehingga pembiayaan oleh BSI, Cabang Syariah setelah nasabah membayar uang muka sebesar Rp. 196.880.000 (Rp.246.100.000-Rp.49.220.000)

selanjutnya margin keuntungan (*mark up*) dapat ditentukan sebagai berikut :

*Mark up* (margin keuntungan) = Rp. 196.880.000 x 3 tahun x 6,24%

= Rp. 36.855 936,-

Sehingga harga jual produk *murabahah* atas transaksi pembiayaan mobil all new avanza adalah sebesar Rp. 233.765.936 (Rp. 196.880.000 + Rp. 36.855.936). Sedangkan besarnya cicilan yang dibayar oleh nasabah saat melakukan pembelian mobil ALL New Avanza selama 36 bulan secara akad *murabahah* adalah sebesar Rp. 6.493.498,- Dimana dalam kasus pembelian, maka BSI, Cabang Makassar telah menjelaskan kepada nasabah mengenai harga biaya aktual yang ditetapkan oleh dealer mobil toyota PT Haji Kalla dan nasabah membayar muka 20% dari harga biaya aktual mobil. Kemudian BSI Cabang Makassar menetapkan margin keuntungan (*mark up*) sebesar 6.24 per tahun secara flat dari pembiayaan mobil secara akad *murabahah*.

## 2) Contoh 2 :

Harga jual rumah menurut Developer = Rp. 500.000.000,-

Jangka waktu = 15 tahun

Margin keuntungan = 7,35 % per tahun

Sehingga besarnya margin

Keuntungan adalah = Rp. 551.250.000 (7,35 % x Rp.500.000.000 x 15 tahun)

Harga jual rumah = Rp. 1.051.250.000 (Rp.500.000.000+Rp. 551.250.000)

Cicilan per bulan = Rp. 5.840.278 (Rp.1.051.250.000 :180 bulan)

Jika nasabah dalam pelaksanaan KPR rumah tipe 36 secara akad *murabahah* pada BSI, Cabang Makassar dimana uang muka (*urbun*) ditetapkan 20 % dari harga beli rumah yakni sebesar Rp. 100.000.000 (20 % x Rp. 500.000.000) maka harga jual (harga rumah - *urbun*) dapat ditentukan sebagai berikut :

Harga jual rumah = Rp. 400.000.000,-

Margin keuntungan (*mark up*)

(Rp. 400.000.000 x 7,35 %) = Rp. 29.400.000,-

Harga jual = Rp. 529.400.000,-

Potong uang muka (*urbun*) = Rp. 100.000.000,-

Sisa Kewajiban = Rp. 429.400.000,- (Rp. 400.000.000 + 29.400.000)

Cicilan per bulan = 429.400.000 : 180 bulan

= Rp. 2.385.556,-

Dengan demikian dalam pelaksanaan KPR rumah pada BSI Cabang Makassar kepada nasabah secara akad *murabahah*, dimana harga biaya aktual saat pelaksanaan pembelian rumah maka BSI cabang Makassar telah menjelaskan besarnya harga biaya secara aktual atas pembelian rumah tipe 36 yang ditetapkan oleh pihak developer yakni sebesar Rp. 500.000.000,- dan dari harga biaya secara aktual perunit rumah tipe 36 maka pihak BSI menambahkan margin keuntungan yakni sebesar Rp. 29.400.000,- (7,35 % x Rp. 400.000.000), dengan demikian cicilan rumah tipe 36 selama 180 bulan adalah sebesar Rp. 2.385.556,-.

Dalam kaitannya dengan penetapan harga biaya aktual yang dilaksanakan oleh BSI, Makassar, dimana telah mengungkapkan biaya atau harga barang yang akan menjadi dasar tentang keuntungan. Dimana BSI telah terlebih dahulu mengungkapkan besarnya biaya atau harga barang dan selanjutnya menambahkan margin keuntungan, guna dapat membentuk harga secara akad *murabahah*. Hal ini dapat dikatakan bahwa secara perspektif syariah sudah melaksanakan sesuai dengan aturan yang ditentukan oleh prinsip syariah.

## 1. Analisis Penetapan Margin Murabahah oleh Bank Syariah Cabang Makassar

Setelah dilakukan analisis mengenai penetapan harga biaya aktual (*Actual cost pricing*) yang dilaksanakan oleh BSI, Cabang Makassar maka dalam analisis pada penelitian ini adalah menguraikan pelaksanaan penetapan margin pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah*, hal ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana BSI Cabang Makassar menetap-

kan margin keuntungan dalam pelaksanaan akad *murabahah* dan apakah telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang dilaksanakan selama ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka akan disajikan hasil wawancara dengan bapak Andika selaku staff pembiayaan BSI, Cabang Makassar mengenai penentuan margin keuntungan secara akad *murabahah* yaitu sebagai berikut :

*Penentuan margin keuntungan pada BSI, Cabang Makassar dapat ditentukan dari kebijakan pemerintah dan juga dari kebijakan BSI, bisa juga penentuan margin keuntungan yang mengacu kepada tingkat suku bunga yang ditentukan oleh BI, tapi kalau BSI mau tentukan di atasnya juga bisa. Sebenarnya tidak ada masalah. Sama halnya penjual diluar sana, misalnya mau jual barangnya 2 kali lipat dari harga belinya tidak ada masalah, selagi yang akan membeli setuju atau tidak. Di satu titik kita juga banyak saingan, jadi kita harus tau margin pesaing kita berapa. Tetapi sebenarnya saya disini Cuma sebagai karyawan hanya menjalankan regulasi saja yang menetapkan margin itu di pusat, mereka juga yang mengatur bagaimana sistemnya, cara menjualnya bagaimana hanya melaksanakan saja.*

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan Bapak Andika selaku staff pembiayaan BSI, Cabang Makassar maka dapat dikatakan bahwa penentuan margin yang ditentukan oleh BSI yang telah mengacu pada tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh Bank Indonesia. Sedangkan dalam penentuan margin keuntungan dimana BSI sebagai kantor cabang Makassar hanya menjalankan regulasi saja dimana yang menetapkan margin adalah kantor pusat dan BSI sebagai kantor cabang hanya melaksanakan dan menjualnya saja.

Kemudian wawancara dengan Bapak Firdaus selaku kepala cabang BSI, Makassar mengenai penentuan margin/*mark up* yaitu :

*Dalam menentukan margin/*mark up* yang ditentukan baik dalam bentuk lump sum atau dengan menetapkan rasio tertentu terhadap harga beli bank. Margin/*mark up* hanya ditetapkan satu kali untuk transaksi pembelian barang oleh nasabah dalam artian tidak diperkenankan untuk satu kali untuk satu kali transaksi pembelian barang oleh nasabah, dalam artian tidak diperkenankan ditetapkan bahwa nasabah membayar margin atau *mark up* tersebut untuk setiap jangka waktu tertentu, misalnya untuk setiap bulannya. Apabila hal tersebut dilakukan dalam pelaksanaan akad *murabahah* maka margin tersebut tidak ubahnya sama dengan bunga bank*

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan bapak Firdaus selaku kepala cabang BSI, Cabang Makassar maka dapat dikatakan bahwa dalam penetapan margin keuntungan untuk setiap pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* yang mana dilaksanakan dalam bentuk *lump sum* atau dengan menetapkan rasio tertentu terhadap harga beli bank. Dimana untuk setiap margin/*mark up* tersebut hanya ditetapkan satu kali transaksi pembelian barang oleh nasabah, dalam artian tidak diperkenankan bahwa nasabah membayar margin/*mark up* untuk setiap jangka waktu tertentu misalnya untuk setiap bulannya.

Berdasarkan hasil analisis melalui wawancara dengan sejumlah bagian di BSI, Kantor cabang Makassar maka dapat dikatakan bahwa BSI dalam menetapkan margin keuntungan/*mark up* dalam pelaksanaan pembiayaan secara akad *murabahah* seperti barang maupun rumah menyediakan fasilitas angsuran menurut kesepakatan antara nasabah dengan BSI Cabang Makassar. Hal ini sesuai hasil wawancara dengan Andika selaku salah satu staff pembiayaan BSI, Cabang Makassar terkait penentuan

margin keuntungan yang diperoleh melalui akad pembiayaan *murabahah* yaitu sebagai berikut :

*Dalam pembiayaan mitraguna yang dilakukan secara akad murabahah, dimana nasabah yang ingin membeli barang seperti rumah maka BSI menyediakan fasilitas tersebut yang tentunya secara akad murabahah dapat diangsur setiap bulan sesuai dengan kesepakatan sebelumnya antara BSI dengan nasabah, dengan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan atau margin yang diperoleh merupakan ketentuan dari kantor pusat (Wawancara tgl 27 Januari 2023)*

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Andika selaku staff pembiayaan pada kantor BSI, Cabang Makassar maka dapat dikatakan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* baik itu berupa rumah, atau barang konsumtif lainnya seperti mobil maka adanya fasilitas yang dapat diangsur untuk setiap bulan menurut kesepakatan antara BSI dengan nasabah. Dan dengan akad jual beli barang dengan menjelaskan bahwa harga perolehan dan keuntungan yang telah diperoleh merupakan ketentuan dari Kantor Pusat.

Kemudian akan disajikan hasil wawancara dengan ibu Ratna selaku nasabah BSI, Cabang Makassar terkait dengan penentuan margin yang tidak adanya tawar menawar antara bank dengan nasabah dalam penentuan margin tersebut, hal ini sesuai dengan wawancara yang dapat diuraikan sebagai berikut :

*Saya mengajukan pembiayaan mitra guna yang dilakukan secara akad murabahah, dimana pada saat itu yang membeli rumah secara KPR dan setelah melalui proses/ tahapan yang perbankan syaratkan. Penetapan harga jual didalamnya terdapat margin keuntungan yang dibebankan kepada kami yang seharusnya bank lebih terbuka akan hal tersebut dengan adanya proses tawar menawar dalam penentuan margin ini (Wawancara tgl 28 Januari 2023)*

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan dengan ibu Ratna selaku salah satu nasabah BSI, Cabang Makassar, dimana dalam pelaksanaan wawancara yang telah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa dalam penentuan harga jual yang didalamnya terdapat margin keuntungan yang dibebankan kepada nasabah, seharusnya bank lebih terbuka akan hal tersebut dengan adanya proses tawar menawar.

Kemudian wawancara lainnya dengan ibu Rusnaena selaku nasabah BSI, Cabang Makassar mengenai penentuan margin keuntungan secara akad *murabahah* yaitu sebagai berikut :

*Dalam penentuan margin keuntungan secara akad murabahah oleh BSI, Cabang Makassar masih belum dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah, hal dikarenakan pihak BSI cabang Makassar memberikan margin keuntungan secara sepihak, pada hal dalam prinsip jual beli harus ada kerelaan antara kedua belah pihak, tetapi di satu sisi kerelaan tersebut dikarenakan tertekan, rela karena butuh bukan karena betul-betul rela, orang tersebut mengakui dan setuju sekian persen dikarenakan nasabah butuh dan tidak ada pilihan lain yang diberikan, begitupun kesempatan untuk tawar menawar atau menentukan kesanggupan nasabah tidak ada dalam transaksi (Wawancara tgl 30 Januari 2023)*

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Ibu Rusnaena selaku nasabah BSI, Cabang Makassar terkait dengan penentuan harga jual secara akad *murabahah* belum sesuai dengan prinsip

syariah yang berlaku, hal ini didasari dengan alasan bahwa dalam penentuan margin keuntungan secara akad *murabahah* masih dilakukan secara sepihak, dimana margin keuntungan sudah ditentukan secara langsung oleh BSI, kantor pusat dan BSI di kantor cabang hanya melaksanakan sistem penentuan margin keuntungan dalam praktek jual beli barang beserta sistemnya. Selain itu dalam menentukan margin keuntungan BSI, Cabang Makassar secara tawar menawar guna menentukan kesanggupan nasabah dalam membayar kembali angsuran pinjaman pada BSI, Cabang Makassar.

## **2. Analisis Perbandingan Penetapan Harga Biaya Aktual dan Margin Keuntungan dalam Akad *Murabahah* pada BSI, Cabang Makassar**

Setelah dilakukan analisis mengenai penetapan harga biaya aktual (*actual cost pricing*) dan margin keuntungan dalam pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* maka akan dilakukan evaluasi melalui perbandingan pemberian pinjaman mitraguna secara akad *murabahah* pada BSI, Cabang Makassar dengan prinsip-prinsip syariah menurut ketentuan DSN-MUI. Dimana dalam melaksanakan kegiatan operasional maka BSI Cabang Makassar berazaskan pada prinsip syariah yakni tidak mengandung unsur *maisir, gharar, riba, haram dan zalim*.

Dalam prinsip syariah sebagaimana dalam Fatwa No 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai akad *murabahah* yakni dalam bagian pertama ayat 9 disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli barang *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank, dalam kaitannya dengan uraian tersebut di atas maka akan dilakukan perbandingan mengenai penetapan harga biaya secara aktual dan margin untuk produk pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* pada BSI Cabang Makassar berdasarkan prinsip-prinsip syariah, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

### **a. Gharar**

Prinsip syariah *gharar* yakni terkait dengan sesuatu yang tidak mengandung ketidakjelasan, setiap transaksi yang masih belum jelas barangnya atau tidak berada dalam kuasanya atau diluar jangkauan termasuk jual beli *gharar*. Dalam prinsip syariah *gharar* dalam penentuan harga biaya aktual untuk pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* dimana BSI, Cabang Makassar yang sebelum akad *murabahah* dilaksanakan maka pihak bank memberitahukan kepada nasabah mengenai harga pokok dari sejumlah barang yang sudah ditetapkan oleh supplier dan selain itu dalam pelaksanaan pemberian pinjaman mitraguna secara akad *murabahah* kepada nasabah maka BSI telah melakukan secara terbuka terkait dengan harga pokok barang yang ditetapkan kepada nasabah, sehingga ditemukan tidak adanya unsur *gharar* dalam penentuan harga biaya aktual yang dilaksanakan oleh BSI, Cabang Makassar.

### **b. Riba**

Praktek dalam pengelolaan bank secara syariah yang salah satunya adalah haruslah menghindari unsur yang dilarang oleh syara' yakni unsur bunga/*riba*, dimana dalam pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah* tidak memperhitungkan bunga yang sebagaimana diterapkan oleh bank konvensional. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI bahwa dalam pembiayaan *murabahah* tidak dikenakan bunga.

Kemudian dalam pelaksanaan pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah*, dimana BSI cabang Makassar tidak memperhitungkan bunga dalam penentuan harga jual untuk *murabahah*, melainkan hanya menambahkan margin/*mark up* dari harga pokok pada sejumlah barang yang ditetapkan oleh supplier/developer. Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam pengelolaan bank secara syariah yang terkait dengan penetapan harga jual untuk *murabahah* tidak memperhitungkan suku bunga yang sebagaimana dilaksanakan oleh bank konvensional.

**c. Zalim dan Haram**

Unsur *gharar* dalam pembiayaan secara akad *murabahah* dapat dihindari dengan adanya kepastian angsuran pembayaran, sehingga hal ini sudah pasti dapat ditentukan ada jumlah angsuran perbulan menurut jangka waktu pembiayaan yang diajukan oleh nasabah, karena hal ini BSI Cabang Makassar tidak mengenal sistem bunga. Unsur riba dalam *murabahah* dihilangkan dengan konsep jual beli, karena pada dasarnya Islam menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Pada unsur teknisnya untuk pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* pada BSI, Cabang Makassar nasabah tidak merasa dirugikan karena adanya kejelasan mengenai harga yang ditetapkan kepada nasabah dan bank hanya memperhitungkan keuntungan yang diperoleh bank. Begitupula dengan yang terjadi pada saat penanda tangan akad dan obyek tersebut yang tidak diharamkan, dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa dalam penetapan harga biaya secara aktual untuk harga jual pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* sudah menerapkan prinsip syariah.

**d. Maisir**

Unsur *maisir*/untung-untungan, tipu menipu atau menyembunyi-kan sesuatu merupakan salah satu praktek yang dilarang dalam pembiayaan pada bank syariah, dimana yang dilakukan oleh BSI, Syariah, Cabang Makassar menghindari dengan melakukan tingkat kerja sama dengan nasabah yakni terkait dengan memberikan kepastian dari penetapan margin, dimana setiap margin/*mark up* berlaku tetap dan tidak mengalami fluktuasi seperti dengan bunga yang ditetapkan oleh bank konvensional dimana bunga pinjaman terjadi perubahan menurut tingkat suku bunga yang ditetapkan oleh bank Indonesia.

Berdasarkan hasil analisis mengenai penetapan harga biaya secara aktual dan margin/*mark up* untuk pembiayaan *murabahah* secara akad *murabahah* maka dapat dikatakan bahwa BSI, Cabang Makassar sudah melaksanakan sesuai dengan prinsip syariah yakni tidak mengandung unsur *gharar*, *riba*, *haram/zalim dan maisir* dimana dalam menentukan harga jual *murabahah* maka bank terlebih dahulu memberitahu kepada nasabah secara jelas mengenai harga beli barang yang ditetapkan oleh supplier/developer dan jika nasabah menyepakati harga beli barang tersebut maka bank hanya menambahkan margin/*mark up* dari harga beli barang yang disetujui oleh nasabah dan margin/*mark up* ditetapkan oleh kantor pusat BSI, dan di BSI yang merupakan kantor cabang hanya melaksanakan sistemnya saja. Sehingga dengan harga jual yang merupakan harga pokok atau beli ditambahkan dengan margin/*mark up* bebas dari unsur riba karena BSI cabang Makassar sama sekali tidak memperhitungkan bunga seperti yang dilakukan oleh bank konvensional dan selain itu dalam pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah* oleh

BSI cabang Makassar yang terhindar dari unsur *gharar* karena adanya angsuran pembayaran sudah jelas dan tidak memberatkan nasabah.

Kemudian dalam pembiayaan mitra guna secara *murabahah* oleh bank Syariah Indonesia, cabang Makassar dimana tidak mengenal sistem bunga sehingga yang dilakukan oleh bank syariah indonesia, cabang Makassar adalah menggunakan metode jual beli karena dalam hukum islam menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, sehingga hal ini tidak membuat nasabah dirugikan karena adanya kejelasan harga beli dari barang sebelum ditambahkan margin/*mark up*. Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa penerapan harga biaya aktual (*actual cost pricing*) dan margin untuk pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah* sudah sesuai dengan prinsip syariah yang sebagaimana tercantum dalam UU. Perbankan Syariah dimana dalam pelaksanaan pembiayaan sudah berdasarkan prinsip syariah yakni *gharar*, unsur bunga/*riba*, haram/*zalim* dan maisir/spekulasi. Hanya saja adanya nasabah yang mempersepsikan bahwa seharusnya penetapan harga jual *murabahah* yang didalamnya terdapat margin keuntungan yang dibebankan kepada nasabah seharusnya lebih terbuka sehingga akan ada proses tawar menawar dalam penentuan margin.

**a. Penerapan harga biaya aktual (*actual cost pricing*) pada BSI, Cabang Makassar**

Penerapan harga biaya aktual (*actual cost pricing*) atas pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* yang dilaksanakan oleh BSI, Makassar sudah dilaksanakan secara terbuka, dimana setiap harga biaya aktual yang merupakan harga beli barang yang telah ditetapkan oleh *supplier* terlebih dahulu harus diketahui oleh nasabah sehingga hal ini yang menjadi kesepakatan dalam penetapan keuntungan yang diperoleh Bank Syariah Indonesia dalam transaksi jual beli barang. Karena dalam praktek syariah yang berlaku di Indonesia bahwa setiap transaksi jual beli yang dilakukan oleh bank tidak boleh ada kecurangan alasannya jual beli *murabahah* setiap bank diamanatkan untuk jujur dalam mengungkapkan harga sebenarnya.

Dalam menentukan harga biaya aktual atas pembiayaan mitra guna secara akad *murabahah* maka BSI, Cabang Makassar adalah menetapkan harga yang berlaku di pasaran dan tidak memberatkan nasabah selain itu nasabah merasa diuntungkan dalam transaksi jual beli barang secara akad *murabahah*. Sehingga dengan harga biaya aktual dimana jika terjadi kesepakatan antara nasabah dengan BSI Cabang Makassar maka dilakukan penetapan harga jual secara akad *murabahah* dimana untuk menetapkan harga jual pembiayaan secara akad *murabahah* khususnya pada BSI cabang Makassar adalah menambahkan harga pokok dengan margin/*mark up*.

Berdasarkan hasil analisis dengan sejumlah wawancara pada informan yakni staff pembiayaan BSI, Cabang Makassar maka dapat dikatakan bahwa dalam menentukan harga biaya aktual *murabahah* dalam transaksi jual beli dilaksanakan secara jelas, jujur dan memberitahukan kepada nasabah harga beli yang sebenarnya hal ini bertujuan agar nasabah tidak merasa dirugikan dan juga tidak memberatkan nasabah saat pelaksanaan jual beli barang secara akad *murabahah*.

Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, sehingga hal ini sejalan dengan yang dilakukan oleh BSI, Cabang Makassar melalui hasil analisis data dimana BSI dalam menjual barang kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.

**b. Penetapan Margin Murabahah pada BSI, Makassar**

Dalam penetapan margin keuntungan secara flat yakni perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, hal ini dapat dilihat dari data margin keuntungan secara flat oleh BSI, cabang Makassar (lihat tabel 2) dimana margin keuntungan/*mark up* ditetapkan menurut jangka waktu pembayaran, yang pengembaliannya dilaksanakan secara mencicil. Dalam hubungannya dengan pelaksanaan margin/*mark up* pada BSI, Cabang Makassar, yang sudah memenuhi prinsip syariah, hanya dalam pelaksanaan wawancara, dimana masih ada yang mengemukakan bahwa penetapan harga jual *murabahah* yang didalamnya terdapat margin keuntungan yang dibebankan kepada nasabah, sehingga seharusnya bank harus lebih terbuka dalam proses tawar menawar pada margin atas akad *murabahah*.

**c. Analisis Penetapan Harga Biaya Aktual dan Margin Keuntungan secara Akad Murabahah**

Dalam penerapan prinsip keterbukaan atau transparansi oleh BSI, Cabang Makassar dapat dilihat bahwa saat penentuan harga biaya aktual yakni harga beli barang yang ditetapkan oleh *supplier* yang bertindak sebagai penjual maka BSI terlebih dahulu memberitahu kepada nasabah hal ini dimaksudkan agar nasabah tidak merasa diuntungkan dan juga tidak memberatkan sehingga dengan adanya kesepakatan harga pokok beli barang maka BSI menambahkan dengan margin keuntungan yang berlaku. Kemudian dalam menjalankan pembiayaan *murabahah* khususnya pada BSI, Cabang Makassar tidak ditemukan ada unsur riba, yang artinya dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* untuk jual beli barang umumnya BSI tidak memperhitungkan unsur bunga/riba karena hal ini yang menjadi unsur yang dilarang dalam praktek perbankan secara syariah sehingga unsur riba harus dihilangkan dalam jual beli karena mengharamkan riba dalam praktek syariah.

Kemudian dalam pelaksanaan pembiayaan secara akad *murabahah* oleh BSI, Cabang Makassar dimana yang ditemukan oleh peneliti yang menunjukkan adanya nasabah yang mempersepsikan bahwa harga biaya aktual yang menjadi dasar kesepakatan bagi bank untuk menetapkan margin keuntungan sudah memiliki kejelasan. Selain itu dalam pelaksanaan akad *murabahah* tidak diketemukan ada unsur *maisir*/untung-untungan alasannya karena BSI, cabang Makassar dalam menetapkan margin keuntungan berlaku tetap dan tidak berubah seperti dengan bunga pinjaman yang berlaku bank konvensional, hal ini sesuai dengan yang ditemukan oleh peneliti saat melakukan pengamatan di kantor BSI, Cabang Makassar dimana tingkat prosentase margin keuntungan yang ditetapkan berlaku hanya untuk satu kali transaksi jual beli barang. Sehingga dapat dikatakan bahwa dalam pelaksanaan pembiayaan mitraguna secara akad *murabahah* khususnya pada BSI, Cabang Makassar telah sesuai dengan praktik syariah karena tidak ada unsur *gharar*, *riba*, *haram/zalim* dan *maisir*.

**E. PENUTUP**

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan penelitian yang telah dilakukan maka akan dapat disajikan beberapa kesimpulan yaitu sebagai berikut :

1. Penerapan harga biaya aktual (*actual cost pricing*) untuk pembiayaan secara akad *murabahah* pada bank syariah Indonesia, Makassar yang menunjukkan bahwa harga biaya aktual yakni harga pokok dalam transaksi jual beli menjadi kesepakatan bagi bank syariah Indonesia,

Makassar dalam menentukan harga jual *murabahah* senilai harga pokok (beli) ditambah dengan margin keuntungan.

2. Penetapan margin keuntungan/*mark-up* dalam pembiayaan secara akad *murabahah* tidak dilakukan pada kantor cabang BSI, melainkan yang menjadi kewenangan untuk menentukan prosentase margin keuntungan/*mark up* adalah kantor pusat dan di kantor BSI Cabang hanya melaksanakan sesuai dengan regulasinya termasuk sistemnya dan setiap margin keuntungan/*mark up* oleh BSI Syariah, cabang Makassar hanya ditetapkan untuk sekali transaksi saja dan dilakukan pembayaran dengan cara mencicil menurut jangka waktu pelaksanaan pembiayaan yang disepakati oleh nasabah.
3. Berdasarkan hasil analisis mengenai penetapan harga biaya aktual dan margin/*mark up* dalam pembiayaan secara akad *murabahah*, yang dapat dikatakan bahwa BSI, cabang Makassar telah melaksanakan menurut prinsip-prinsip syariah. Hal ini sesuai dengan dengan analisis data dimana dalam pelaksanaan penelitian tidak ditemukan ada unsur *riba, maisir, garar, haram* dan *zalim*.

Adapun saran saran dalam penelitian yang dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Hendaknya bank syariah Indonesia, Cabang Makassar lebih meningkatkan pelayanan kepada nasabah yang akan mengambil pinjaman secara akad *murabahah*, dan selain itu dapat mempertahankan atau mengembangkan penetapan harga jual *murabahahnya* dengan memperhatikan aspek harga biaya aktual dan margin keuntungan dalam transaksi jual beli barang.
2. Disarankan agar perlunya bank syariah Indonesia, cabang Makassar perlunya dalam menetapkan margin keuntungan pembiayaan secara *murabahah* agar dapat lebih mempertahankan atau mengembangkan metode penetapan margin yang dilaksanakan selama ini dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang dilaksanakan selama ini.
3. Untuk penelitian yang akan datang khususnya bagi peneliti yang akan meneliti dengan masalah yang sama agar sebaiknya melakukan pengamatan factor-faktor apa saja yang menjadi pertimbangan dalam menentukan harga jual secara akad *murabahah* pada sejumlah bank syariah, hal ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang representatif mengenai kebijakan teknis dalam penentuan harga jual *murabahah*.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdussamad, Zuchri. Metode Penelitian Kualitatif. Makassar: CV. syakir Media Press, 2021.
- Assaalimah, N. A. (2021). Teori Pertukaran (Natural Certainty Contract) Dan Teori Percampuran (Natural Uncertainty Contracts). *LAN TABUR: Jurnal Ekonomi Syariah*, 3(1), 40–54.
- Ibrahim, M. F., & Rinienta, M. (2020). *Ekonomi Teknik*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Lestari, S. (2021). Pengaruh Pembiayaan *Murabahah* Terhadap Pendapatan Margin *Murabahah* Pada PT. Bank Syariah Mandiri Periode 2016-2018. *Nahdatul Iqtishadiyah Jurnal Perbankan Syariah*, 1(1), 1–20.
- Rivaldy, M. A. (2022). Penerapan Prinsip Syariah pada Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah Indonesia KCP Parepare. *Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam IAIN Pare-Pare*.
- Suryanto, A., & Nasrulloh, A. A. (2016). Pengaruh Diversifikasi Produk Pembiayaan Terhadap Profitabilitas Perbankan Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(1), 1–13.
- Tahir, I. N. (2016). The Actual Cost Price in Sale of *Murabahah*. *International Journal of Social Science and Humanity*, 6(6), 485–488.