

**MEKANISME PRICING MURABAHAH
DALAM BISNIS SYARI'AH
"Perbandingan Antara Mekanisme
Harga Bisnis Konvensional dan Bisnis Syari'ah"**

Skripsi

Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Syari'ah (S. Sy)



Disusun Oleh:

Siti Zenab

NIM. 09110544

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUTE ILMU AL QUR'AN (IIQ) JAKARTA
1435H/2014**

**MEKANISME PRICING MURABAHAH DALAM
BISNIS SYARI'AH**

**“Perbandingan Antara Mekanisme
Harga Bisnis Konvensional dan Bisnis Syari'ah”**

Skripsi

Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Syari'ah (S. Sy)



Disusun Oleh:

Siti Zenab

NIM. 09110544

Pembimbing

Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag

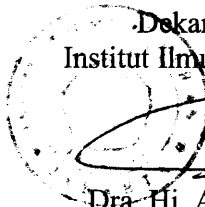

**JURUSAN MUAMALAH
FAKULTAS SYARI'AH
INSTITUTE ILMU AL QUR'AN (IIQ) JAKARTA
1435H/2014**

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul **“MEKANISME PRICING MURABAHAH DALAM BISNIS SYARI’AH (Perbandingan Antara Mekanisme Bisnis Konvensional dan Bisnis Syari’ah)”** Yang disusun oleh **Siti Zenab** dengan nomor induk **09110544** telah diujikan di Sidang Munaqasyah Fakultas Syari’ah Institut Ilmu Al Qur’an (IIQ) Jakarta pada tanggal 18 Februari 2014 Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Syari’ah (S.Sy)

Jakarta, 18 Februari 2014

Dekan Fakultas Syari’ah
Institut Ilmu Al Qur’an (IIQ) Jakarta



Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag

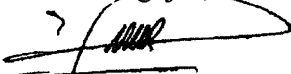
Sidang Munaqasyah

Ketua Sidang,



Dra. Muzayyanah, MA

Penguji I,



Dr. M. Anwar Ibrahim

Sekretaris Sidang



Chandra, S'Ud

Penguji II,



Dr. Hj. Romlah Widiyati

Pembimbing



Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag

PERSEMBAHAN

Terimakasih aku ucapkan kepada Bapak, Umi, teteh-teteh tersayang, kakak ipar dan ponakan-ponakanku, atas cinta tulusmu sepanjang masa yang telah engkau berikan kepadaku.

Terimakasih kepada para dosen yang telah mendidik, yang tak pernah mengenal lelah berjuang dalam berbagi ilmu. Terimakasih kepada teman-teman mahasiswa angkatan 2009/2010 khususnya fakultas Syari'ah yang telah mendukung dalam menyelesaikan tugas ini. Semoga perjuangan kita tak akan pernah sia-sia dan semoga sukses selalu!
Amin yarabal 'alamin.

MOTTO

Sebuah tantangan hanya akan selalu menjadi beban, jika itu hanya di fikirkan.

Sebuah cita-cita juga adalah beban, jika hanya angan-angan. Sesuatu akan menjadi kebanggaan, jika sesuatu itu dikerjakan, dan bukan hanya difikirkan.

Sebuah cita-cita akan menjadi kesuksesan, jika kita awali dengan bekerja untuk mencapainya.

Bukan hanya menjadi impian.

Kerjakanlah

Wujudkanlah

Raihlah cita-citamu

Dengan memulainya dari bekerja bukan hanya menjadi beban di dalam mimpimu.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT penguasa semesta alam, yang telah memberikan kenikmatan tiada henti-hentinya kepada makhluk yang ia kehendaki. Sehingga dapat memenuhi dan menjalankan perintah-Nya serta menjauhi larangannya. Sesungguhnya sebaik-baik ucapan adalah Kalamullah dan sebaik-baik petunjuk adalah Nabi Muhammad SAW.

Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan kita, Rasulullah Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat, kepada orang-orang yang selalu menyerukan kepada kebenaran dengan dakwah mereka, dan teruntuk umatnya yang semoga selalu mendapatkan hidayah dan ridha dari-NYA. Semoga kita semua termasuk kedalam golongan orang yang di berikan petunjuk olehnya di hari nanti. Amin

Berkat anugrah limpahan rahmat, hedayah dan kasih sayang-Nya, serta izin-Nya, sehingga penulis diberi kemampuan untuk menyelesaikan skripsi dengan judul **“MEKANISME PRICING MURABAHAH DALAM BISNIS SYARI’AH (Perbandingan Antara Mekanisme Antara Bisnis Konvensional dan Bisnis Syari’ah)”**. Ini diajukan sebagai salah satu syarat Sarjan strata satu Syari’ah

(S.Sy). dengan selesainya penyusunan skripsi ini, merupakan satu kebahagiaan yang tak dapat diutarakan dengan kata-kata. Meskipun sungguh membutuhkan perjuangan yang tak sedikit. Banyak kendala yang penulis hadapi, baik itu kendala dari dalam penulis sendiri maupun kendala dari luar. Namun berkat adanya bantuan, motivasi dan dorongan dari berbagai pihak yang selalu mendukung guna terselesaikannya skripsi ini tepat pada waktunya.

Melalui kesempatan ini, dengan segala kerendaha hati, penulis ingin mempersembahkan untaian kata-kata sederhana namun penuh makna untuk orang-orang yang dicintai Allah. Dan mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. Allah SWT, atas Karunia-Nyaskripsi ini tak akan pernah terwujud tanpa petunjuk dan hidayah-Nya.
2. Bapak, Umi dan kakak-kakaku tersayang, teh Eni muniroh, teh hj. Ade Halimah, teh Khadijah yang telah membesarkan, mendidik dan mencurahkan kasih sayangnya dari kecil hingga sekarang ini, dan tidak lupa kepada kakak iparku H.Muhammad Ziyad Ulhaq, MA dan juga kepada para ponakan ku tersayang (*FA'HI'RA'NA'KI'LU*) yang selalu memberikan motivasi, bantuan dan do'a yang diberikan dengan tulus dan ikhlas, sehingga penulis dapat menyelesaikan

semua kewajibannya dan dapat menyelesaikan pendidikan SI.

3. Bapak Dr. KH. Ahsin Sakho Muhammad, MA, Rektor Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta.
4. Ibunda Dra. Hj. Afidah Wahyuni, M.Ag selaku Dekan Fakultas Syari'ah IIQ Jakarta sekaligus dosen pembimbing skripsi, yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Segenap Dosen dan Staff fakultas Syari'ah Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta atas ilmu yang telah diberikan.
6. Bapak KH. DR. Ahmad Fathoni Lc. MA dan segenap instruktur tahfidz atas bimbingan dalam menghafal al qur'an.
7. Pimpinan dan staff perpustakaan IIQ, perpustakaan imam jama', perpustakaan umum dan perpustakaan syari'an UIN Syarif Hidayatullah, perpustakaan Fakultas Syari'ah IIQ jakarta atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk mencari data-data yang penulis perlukan untuk menyusun skripsi ini.
8. Teman-teman seperjuangan di IIQ bangkatan 2009, khususnya teman-teman fakultas syari'ah yang selalau kompak, teerimakasih atas pikiran dan saran-saran yang

diberikan kepada penulis. Hari-hari yang telah kita lewati takan pernah dilupakan. Walaupun tangan tak dapat lagi berjabat, semoga tali persahabatan kita tak akan pernah putus.

Akhirnya, atas segala kebaikannya tak ada kata yang lebih indah diucapkan selain kata terima kasih yang terkira dan untaian do'a atas bantuan dan ketulusan dari segala pihak dalam membantu, membimbing, memotivasi penulis, semoga Allah memberikan balasan dengan sebaik-baiknya balasan. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam menambah wawasannya dan khususnya bagi penulis pribadi. Amin Allahumma Amin.

Jakarta, 26 Rabiul Awal 1435 H
28 Januari 2014 M

Penulis

Vocal Rangkap : ي ... : ai

: و ... : au

3. kata sandang

a. kata sandang yang diikuti oleh huruf-huruf *al-qamariyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyi, yaitu (*el*)

contoh: لِبْقَرَةً ; al-baqarah لِمَدِينَةٍ : al-madinah

b. kata sandang yang diikuti oleh huruf-huruf *asy-syamsiyah* ditransliterasikan dengan menggantikan al dengan huruf-huruf *asy-syamsiyah* yang mengikutinya.

Contoh: لِرَجُلًا : ar-Rajulu لَشَمْسًا : as-Syamsu

لِسَيِّدَةٍ : as-Sayyidah لَصَالِحًا : as-Shalihu

c. *Syaddah* (Tasydid)

Syaddah (Tasydid) dalam system aksara arab digunakan lambang (ّ), sedangkan untuk alih aksara ini dilambangkan dengan huruf, yaitu dengan cara menggandakan huruf yang bertanda *tasydid*. Aturan ini berlaku secara umum, baik *tasydid* baik yang berada ditengah kata, di akhir kata ataupun yang terletak setelah kata sandang yang diikuti oleh huruf-huruf *syamsiyah*. Contoh:

أَمَّا بِاللَّهِ : *Amanna billahi*

أَمَّنَ السَّقْفَاءَ : *Amana as-Sufaha'u*

إِنَّ الَّذِينَ : *Inna al-ladzina*

والرُّكْعَ : *wa ar-rukka'i*

d. *Ta Marbutah* (ة)

Ta Marbutah (ة) apabila berdiri sendiri, waqaf atau diikuti oleh kata sifat (*na'at*), maka huruf tersebut dialihaksarakan menjadi huruf "h". contoh:

الافئدة : *al-Af'idah*

الجامعة الإسلامية : *al-Jami'ah al-Islamiyah*

Sedangkan *ta murbutah* (ة) yang diikuti atau disambungkan (*di-washal*) dengan kata benda (*ism*), maka dialih aksarakan menjadi huruf "t", contoh:

عاملة ناصبة : *Amilatun Nashibah*

الاية الكبرى : *al-Ayat al-Kubra*

e. Huruf Kapital

System penulisan huruf arab tidak mengenal huruf capital, akan tetapi apabila ejaan yang Disempurnakan (EYD) bahasa Indonesia, seperti penulisan awal kalimat, huruf awal nama tempat, nama bulan, nama diri dan lain-lain. Ketentuan yang berlaku pada EYD berlaku pula dalam alih aksara ini, seperti cetak miring (*italic*) atau cetak tebal (*bold*) dan ketentuan lainnya. Adapun untuk nama diri yang diawali dengan kata sandang, maka huruf yang ditulis capital adalah awal nama diri, bukan kata sandangnya. Contoh: 'Ali Hasan

al Aridh, al-Asqallani, al-Farmawi dan seterusnya.
Khusus untuk penulisan kata Al Qur'an, Al Baqarah, Al
Fatihah dan seterusnya.

**“MEKANISME PRICING MURABAHAH
DALAM BISNIS SYARIAH
(Perbandingan Antara Mekanisme Antara Bisnis
Konvensional dan Bisnis Syari’ah)”**

Oleh : Siti Zenab

ABSTRAKSI

Skripsi ini membahas tentang konsep mekanisme pricing murabahah dalam bisnis syariah. Dengan tujuan untuk mengetahui apa saja yang menjadi factor dalam menentukan harga jual beli atau dalam akad murabahah dan juga ingin mengetahui apa yang di maksud dengan metode penentuan harga murabahah. Karena penentuan harga merupakan aspek penting dalam kegiatan perdagangan baik itu harga jual atau pun harga beli. Harga menjadi sangat penting untuk di perhatikan, mengingat penentuan harga yang menentukan laku atau tidaknya suatu produk yang didagangkan baik itu pada produk perbankan atau pun bisnis syariah lainnya. Karena harga memerlukan penentuan, seperti penetapan uang muka.

Dalam menetapkan harga diperlukan suatu pendekatan yang sistematis, yang mana melibatkan penetapan tujuan dan mengembangkan suatu struktur penetapan harga yang tepat. Secara teoritis, tidak ada perbedaan signifikan antara perekonomian klasik dengan modern. Teori harga secara mendasar sama, yakni bahwa harga wajar atau harga keseimbangan diperoleh dari interaksi antara kekuatan permintaan dan penawaran (suplai) dalam suatu persaingan sempurna, hanya saja dalam perekonomian modern teori dasar ini berkembang menjadi kompleks karena adanya diversifikasi pelaku pasar, produk, mekanisme perdagangan, instrumen, maupun perilakunya, yang mengakibatkan terjadinya distorsi pasar.

Pada saat ini praktek di perbankan syari'ah dalam menentukan kebijakan harga jual tidak lepas dari rujukan (*benchmark*) kepada suku bunga konvensional, tingkat pesaing (*competitor*) dan lainnya. Dalam perbankan syari'ah masih banyak yang prakteknya hampir sama metodenya dengan yang ada pada bank konvensional, salah satunya dalam akad murabahah. Akad ini merupakan bentuk dari salah satu akad *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah sudah ditentukan *required rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh). Pada kenyataannya pada proses harga jual murabahah tetap menggunakan metode pembebanan bunga *flat rate* dan prinsip *cost of fund* yang merupakan pikiran utama dalam perbankan konvensional.

Metode yang di gunakan dalam skripsi ini adalah metode penelitian kepustakaan (*library research*) dengan sifat penelitian kualitatif, dengan mengandalkan bahan-bahan penelitian pada penelusuran data kepustakaan.

Metode penentuan harga jual *murabahah* yang dilakukan oleh bank syariah atau lembaga keuangan syari'ah (LKS) adalah suatu penentuan harga jual pada akad murabahah dengan menggunakan metode keuntungan *flat* dimana perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun sisa debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

Adapun Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan suatu harga yaitu, Kebutuhan dana, Kebijakan pemerintah, Target laba yang diinginkan, Kualitas jaminan, Reputasi perusahaan, Produk yang kompetitif, Hubungan baik, Jaminan pihak ketiga, Elastisitas permintaan produk, Biaya total, Situasi persaingan di pasar.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN PENULIS	iii
PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
ABSTRAKSI	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah..	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah..	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
D. Kajian Pustaka	10
E. Kerangka Teori/Konsep..	11
F. Metode Penelitian	12
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II JUAL BELI DALAM ISLAM	
A. Jual Beli	17
1. Definisi Jual Beli.....	17
2. Dasar Hukum Jual Beli	20
3. Klasifikasi jual beli.	24

4. Rukun dan syarat jual beli.....	28
B. Murabahah.....	35
1. Definisi Murabahah.....	35
2. Dasar Hukum Murabahah	37
3. Rukun dan Syarat Murabahah.....	42
4. Skema Tentang Murabahah.....	49
C. Perbandingan Akad Murabahah Antara Praktek Klasik Dan Praktek Kontemporer....	52
BAB III METODE PRICING	
A. Pricing	55
1. Definisi Pricing	55
2. Dasar Hukum Pricing.....	58
3. Konsep dan Peranan Pricing	61
4. Tujuan Pricing.....	64
5. Syarat dan Tujuan Pricing Dalam Akad Murabahah.....	66
B. Factor Yang Mempengaruhi Dalam Pricing	66
C. Strategi Pricing Dalam Bisnis Syari'ah.....	75
BAB IV ANALISAPRICING DALAM AKAD MURABAHAH MENURUT HUKUM ISLAM	
A. Pricing Menurut Prinsip Syari'ah	87
B. Pricing Menurut Prinsip Konvensional.....	101

C. Pendapat Ulama Mengenai Pricing.....	109
D. Metode Pricing Dalam Mudharabah.....	118
E. Proses Mekanisme Transaksi Murabahah.....	125
1. Urbun dan Retention Fund	131
2. Discoun dalam Murabahah.....	133

BAB V KESIMPULAN

A. Kesimpulan..	139
B. Saran	140

DAFTAR PUSTAKA.....	143
----------------------------	------------

LAMPIRAN-LAMPIRAN	148
--------------------------------	------------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perekonomian merupakan salah satu saka guru kehidupan negara. Perekonomian negara yang kokoh akan mampu menjamin kesejahteraan dan kemampuan rakyat. Salah satu penunjang perekonomian negara adalah kesehatan pasar, baik pasar barang jasa, pasar uang, maupun pasar tenaga kerja. Kesehatan pasar, sangat tergantung pada mekanisme pasar yang mampu menciptakan tingkat harga yang seimbang, yakni tingkat harga yang dihasilkan oleh interaksi antara kekuatan permintaan dan penawaran yang sehat. Apabila kondisi ini dalam keadaan wajar dan normal tanpa ada pelanggaran, monopoli misalnya maka harga akan stabil, namun apabila terjadi persaingan yang tidak fair, maka keseimbangan harga akan terganggu dan yang pada akhirnya mengganggu hak rakyat secara umum.

Penentuan harga merupakan aspek penting dalam kegiatan perdagangan baik itu harga jual ataupun harga beli. Harga menjadi sangat penting untuk diperhatikan, mengingat penentuan harga yang menentukan laku atau

tidaknya suatu produk yang didagangkan baik itu pada produk perbankan atau pun bisnis syariah lainnya. Karena harga memerlukan penentuan, seperti penetapan uang muka.¹ Uang muka di sini merupakan bentuk uang tanda jadi ketika transaksi itu dilakukan. Hal ini dilakukan untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli.² Beberapa bank syariah menggunakan istilah *arboun* sebagai kata lainm dari uang muka.³ Salah dalam menentukan harga, maka akan berakibat fatal pada produk yang dipasarkan.

Pemerintah Islam, sejak Rasulullah SAW di Madinah memusatkan perhatian pada masalah keseimbangan harga ini, dalam mewujudkan kestabilan harga dan bagaimana mengatasi masalah ketidakstabilan harga. Ini dilakukan agar tidak ada yang dirugikan, sesuai tujuan dan prinsip ekonomi syari'ah.⁴ Dalam konteks keindonesian, perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, diharapkan memiliki peranan

¹ Rachmat Syafe'i. *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka setia, 2004) Cet. 2. H. 86

² Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 86

³ Wahbah az Zuhaili, *Al-Fiqhu al-Islami wa Adillatuhu*, (Damaskus: Darul-Fikr, 1997), Cet. Ke-4, vol. V, H.3435

⁴ Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h.5

yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak.⁵

Dalam menetapkan harga diperlukan suatu pendekatan yang sistematis, yang mana melibatkan penetapan tujuan dan mengembangkan suatu struktur penetapan harga yang tepat. Secara teoritis, tidak ada perbedaan signifikan antara perekonomian klasik dengan modern. Teori harga secara mendasar sama, yakni bahwa harga wajar atau harga keseimbangan diperoleh dari interaksi antara kekuatan permintaan dan penawaran (suplai) dalam suatu persaingan sempurna, hanya saja dalam perekonomian modern teori dasar ini berkembang menjadi kompleks karena adanya diversifikasi pelaku pasar, produk, mekanisme perdagangan, instrumen, maupun perilakunya, yang mengakibatkan terjadinya distorsi pasar.

Pada perbankan, terutama pada bank yang berprinsip konvensional, harga merupakan bunga, biaya

⁵ Penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

administrasi, biaya kirim, biaya tagih, biaya iuran dan biaya lainnya. Sedangkan harga menurut bank yang berprinsip syari'ah ialah bagi hasil.

Bank yang berdasarkan prinsip konvensional pengertian harga berdasarkan bunga terdapat tiga macam yaitu harga beli, harga jual dan biaya yang dibebankan kepada nasabahnya. Harga beli ialah harga yang diberikan kepada nasabah yang memiliki simpanan, seperti jasa giro, bunga tabungan dan bunga deposito. Sedangkan harga jual ialah harga yang dibebankan kepada penerima kredit. Kemudian biaya yang ditentukan kepada berbagai jenis jasa yang ditawarkan.⁶ Penentuan suatu harga juga tak lepas dari hukum permintaan dan juga hukum penawaran, yang mengatakan dengan jelas bahwa harga akan mempengaruhi permintaan ataupun penawaran secara kuat.⁷

Dalam kajian ekonomi makro lembaga keuangan bank merupakan lembaga yang menjalankan fungsi intermediary, menghimpun modal, berupa uang dari pihak-pihak yang memilikinya (pemilik dana) dan menyalurkan kepada pihak-pihak yang membutuhkan uang-modal

⁶ Kasmir, *Pemasaran Bank. Edisi Pertama* (Jakarta: Interpretama Offest. 2004), h.151-152

⁷ Sutarno, dkk., *Kompetisi Dasar Ekonomi*, (Solo: PT Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, 2004), h. 45

(pemakai dana). Melalui lembaga perbankan ini uang dihimpun dan disalurkan ke sektor-sektor kegiatan yang membutuhkan, sehingga alokasi sumber daya keuangan dapat bekerja secara efisien, di samping itu juga akan mampu mempertemukan kekuatan penawaran dan permintaan uang untuk modal produksi.⁸

Pada awalnya perbedaan yang mencolok dari perbankan konvensional dan perbankan syariah ialah, jika pada perbankan syariah terbebas dari negatif spread karena tidak berbasis pada bunga.⁹

Pada saat ini praktek di perbankan syariah dalam menentukan kebijakan harga jual tidak lepas dari rujukan (*benchmark*) kepada suku bunga konvensional, tingkat pesaing (*competitor*) dan lainnya. Dalam perbankan syariah masih banyak yang prakteknya hampir sama metodenya dengan yang ada pada bank konvensional, salah satunya dalam akad murabahah. Akad ini merupakan bentuk dari salah satu akad *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah sudah ditentukan *required rate of profitnya*

⁸ Prathama Rahardja dan Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi Mikroekonomi dan Makro Ekonomi*, (Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI, 2002), h. 292

⁹ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah; Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, (Jakarta: AlvaBet; 2000), Cet. III, h. ix

(keuntungan yang ingin diperoleh).¹⁰ Dalam akad ini berupa perjanjian penjualan, yang kepemilikan barang akan segera beralih kepada pembeli, sedangkan harga belinya dibayar secara mencicil dan termasuk dalam penjualan jangka panjang.¹¹

Perbankan Syariah sebagai bagian dari sistem Perbankan Nasional Indonesia juga memiliki peran yang sama dengan sistem perbankan konvensional. Menurut ketentuan blue print pengembangan perbankan syariah yang dibuat oleh Bank Indonesia disebutkan empat alasan perlunya pengembangan bank syariah dilaksanakan. Alasan tersebut antara lain adalah:

1. Memenuhi kebutuhan masyarakat yang menghendaki layanan jasa perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah,
2. Meningkatkan mobilisasi dana masyarakat yang belum terserap sistem perbankan yang ada dan mengoptimalkan proses *saving investment* bagi usaha percepatan pembangunan,

¹⁰ Adi Warman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), Cet. Ke-7. H. 113

¹¹ Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Alqaoud. *Perbankan Syari'ah Prinsip Praktek dan Prospek*. (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2001), Cet. Ke-2. H. 328

3. Meningkatkan ketahanan sistem perbankan nasional dengan mengembangkan bank syariah yang mempunyai karakteristik kegiatan usaha yang menekankan *ethic investment*, melarang bunga bank (lebih banyak berbasis equity dengan prinsip bagi hasil) dan transaksi keuangan yang bersifat spekulatif (maysir) serta pembiayaan yang harus didasarkan pada kegiatan usaha riil, dan
4. menyediakan sarana bagi investor internasional untuk melaksanakan pembiayaan dan transaksi keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah¹²

Pada kenyataannya pada proses harga jual murabahah tetap menggunakan metode pembebanan bunga *flat rate* dan prinsip *cost of fund* yang merupakan pikiran utama dalam perbankan konvensional.¹³ Terkadang penentuan nilai margin atau keuntungan yang diberikan lebih besar dari suku bunga konvensional yang ada. Hal ini dilakukan untuk menghindari dampak yang terjadi jika ada inflasi. Kondisi seperti inilah yang akan membuat masyarakat kadang berfikir bahwa tidak ada bedanya antara

¹² Tim Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Perbankan syariah Nasional: Arah dan Kebijakan dan Perkembangan*, (Jakarta: Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2003), h. 4

¹³ <http://www.opensubscriber.com/message/ekonomo.syariah@yahoo.com.7209777.html>. Diakses pada tanggal 10 Desember 2013

bank syariah dan konvensional dalam prakteknya. Dengan adanya permasalahan tersebut, maka akan menjadi hal yang menarik apabila kita kaji lagi secara menyeluruh dan mendalam tentang kebijakan bank syariah dalam menentukan harga jual beli murabahah. Karena pada saat ini bank-bank syari'ah merujuk pada suku bank konvensional adalah hal yang salah.

Dewasa ini banyak kalangan perbankan syari'ah di Indonesia banyak menggunakan akad murabahah secara berkelanjutan (*roll over/evergren*) seperti untuk modal kerja atau modal usaha, padahal sebenarnya murabahah adalah akad dengan jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*).¹⁴ Inilah yang harus diminimalisir dari banyaknya pengertian akad yang ada pada bank syari'ah. Dari sekian banyaknya akad jual beli dalam bisnis islam, ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syari'ah, yaitu murabahah, salam dan istisna.¹⁵ Yang mana dari ketiga jenis pembiayaan tersebut dibutuhkan standarisasi dalam

¹⁴ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*. (Jakarta: Gema Insani Pers, 2001), Cet. Ke-2. H. 106

¹⁵ Ataul Haque, *Reding In Islamic Banking*, (Dhaka: Islamic Fondation, 1987), h. 216

penentuan harga sejak awal akad berlangsung. Sehingga tidak ada pihak yang akan dirugikan baik itu penerima modal atau pemberi modal itu sendiri.

Pada dasarnya bank-bank syariah dituntut harus memenuhi aturan-aturan syariah. Bank syari'ah dan lembaga keuangan syariah lainnya juga diharapkan bisa memberikan bagi hasil kepada pihak ketiga minimal sama dengan, atau bahkan bisa lebih besar dari suku bank konvensional. Serta menerapkan margin keuntungan pembiayaan murabahah lebih rendah daripada suku bunga bank konvensional. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis ingin meneliti tentang penentuan harga pada bisnis yang berbasis syari'ah, terutama dalam akad murabahah. Dengan mengambil topic; *“Mekanisme Pricing Murabahah Dalam Bisnis Syari'ah”*

B. Pembatasan dan Perumusan Masalah

Atas dasar latar belakang masalah yang ada dan agar permasalahan tidak meluas serta dapat lebih terarah pada pokok permasalahan, maka dapat dirumuskan permasalahan berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas adalah sebagai berikut :

1. Faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan harga?
2. Apa yang dimaksud dengan metode penentuan harga murabahah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasar rumusan masalah di atas, maka tujuan penulisan ini adalah :

1. Mengetahui factor apa saja yang menjadi pertimbangan dalam penetapan harga jual beli
2. Mengetahui apa yang dimaksud dengan metode penentuan harga murabahah

D. Kajian Pustaka

Setelah menelaah dan melakukan tinjauan kepustakaan, penulis telah membaca beberapa skripsi. Adapun setelah mengadakan kajian pustaka, penulis akhirnya menemukan skripsi yang memiliki judul yang hampir sama dengan apa yang akan penulis teliti. Judul tersebut antara lain:

1. "Strategi Pembiayaan Murabahah Dalam Peningkatan Jumlah Pendapatan Di Lembaga keuangan Mikro Syariah Al Hidayah" penulis Emi Lailati Hijriah,

perbankan syari'ah UIN Jakarta. Dalam skripsi ini lebih focus membahas tentang strategi pembiayaan murabahah pada lembaga yang diteliti, yakni di LKMS Cililitan Jakarta timur.

2. "Upaya Penyelesaian Murabahah Tidak Lancar Pada Bank Mandiri Syariah Cabang Pondok Indah" penulis Husni Firdaus perbankan Syari'ah UIN Jakarta 2008. Pada skripsi ini penulis tersebut bermaksud untuk mencari solusi ndalam penangulangan murabahah tidak lancar yang ada pada bank tersebut. Sehingga pada skripsi ini lebih menekankan cara bagaimana bila terjadi murabahah tidak lancar.

E. KerangkaTeori/Konsep

Focus kajian dari penelitian ini ialah pada bagaimana penerapan harga jual beli murabahah dalam bisnis-bisnis syari'ah yang ada pada zaman sekarang ini. Analisis ini dilakukan dalam rangka untuk mengetahui secara jelas bagaiman cara penentuan harga dalam bisnis yang ada, sehingga tidak menyalahi aturan-aturan syari'ah.lebih jauh lagi aspek terapan yang ingin diungkapkan ialah bagaimana perbedaan penetapan harga

pada bisnis dengan prinsip konvensional dan konsep yang berbasis syari'ah.

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan

Penelitian ini merupakan jenis/tipe penelitian yuridis normatif yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah atau norma-norma dalam bisnis syari'ah yang difokuskan untuk mengkaji dalam menentukan penerapan harga dalam bisnis syari'ah. Sedangkan pendekatan penelitian yang digunakan adalah *case approach* (pendekatan kasus) yang bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.¹⁶

Dalam penelitian ini fokus penelitian adalah pada penentuan harga dalam praktek bisnis syari'ah yang selama ini masih belum jelas bagaimana dan cara penentuannya.

2. Teknik Pengumpulan Data

Data sekunder akan diperoleh melalui studi dokumen/pustaka (*library research*). Melalui studi

¹⁶Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayu Media Publissing. 2006), Cet. 2, h. 321

dokumen ini diharapkan akan diperoleh data-data yang terkait dengan kerangka teori penelitian; penerapan harga yang ada dalam bisnis syari'ah dan beberapa data yang terkait dengan konsep bisnis dalam hukum syari'ah di Indonesia.

3. Tehnik Analisa Data

Karena pendekatan data utama penelitian ini adalah kualitatif, maka baik untuk jenis data normatif maupun empiris, akan dilakukan dengan cara menganalisis isi (*content analysis*). Selanjutnya data didiskripsikan dan ditafsirkan melalui tahapan-tahapan berikut ini:

Reduksi Data

Data yang diperoleh melalui studi pustaka akan dicek kelengkapannya dan kemudian dipilah-pilah berdasarkan satuan konsep, kategori, atau tema tertentu. Dalam hal ini data yang tidak diperlukan disisihkan sehingga hanya yang diperlukan saja yang akan dipakai.

Display Data

Mengingat banyaknya data yang harus dianalisis dan untuk mengurangi tingkat kesulitan dalam pemaparan dan penegasan kesimpulan, maka perlu

dibuat sketsa atau matrik sehingga keseluruhan data dan bagian-bagian rinciannya dapat dipetakan secara jelas.

Kesimpulan

Data yang telah dipolakan dan disusun secara sistematis, baik melalui penentuan tema maupun yang telah dibuat sketsa dan matriknya akan diambil kesimpulan sehingga makna data dapat ditemukan.

4. Tehnik Penulisan

Tehnik penulisan laporan dalam penelitian ini akan merujuk pada “Pedoman penulisan skripsi, tesis dan disertasi Program strata-1 Institut Ilmu Al Qur’an (IIQ) Jakarta Tahun 2011.

G. Sistematika Penulisan

Hasil akhir dari penelitian ini akan dituangkan dalam laporan tertulis dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I. PENDAHULUAN

Memuat Latar Belakang Masalah, Perumusan Dan Pembatasan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kajian Pustaka, Kerangka Teori/Konsep, Metodei Penelitian, Dan Sistematika Penulisan.

BAB II. JUAL BELI DALAM ISLAM

Bab ini merupakan tinjauan kepustakaan yang berisi pembahasan mengenai; Devinisi Jual Beli; Devinisi Murabahah; Dasar Hukum Murabahah; Syarat dan Rukun Murabahah; Perbandingan Akad Murabahah Dalam Antara Praktek Klasik Dan Praktek Kontemporer;

BAB III. METODE PRICING

Merupakan bab metodeologi yang akan peneliti gunakan dalam menjawab permasalahan ini. Yang berisi tentang: Devinisi Pricing; Dasar Hukum Pricing; Konsep dan Peranan Pricing; Factor Yang Mempengaruhi Dalam Pricin; Strategi Pricing Dalam Bisnis Syari'ah; Pendapat Ulama Mengenai Pricing.

BAB IV. METODE PRICING DALAM AKAD MURABAHAH

Merupakan bab isi dari penelitian yang akan menjawab permasalahan. Mengenai: Pricing Menurut Prinsip Syari'ah; Pricing Menurut Prinsip Konvensional; Metode Pricing Dalam Mudharabah; Proses Mekanisme Transaksi Jual Beli.

BAB V. KESIMPULAN

Penutup yang berisi kesimpulan dan saran.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa

1. Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan suatu harga yaitu, Kebutuhan dana, Kebijakan pemerintah, Target laba yang diinginkan, Kualitas jaminan, Reputasi perusahaan, Produk yang kompetitif, Hubungan baik, Jaminan pihak ketiga, Elastisitas permintaan produk, Biaya total, Situasi persaingan di pasar. Selain itu dalam penentuan harga dalam syariah juga mempertimbangkan beberapa aspek seperti:
 - a. Penetapan Marjin
 - b. Referensi Marjin
 - c. Penetapan Harga Jual
 - d. Pengakuan Angsuran Harga Jual

2. Metode penentuan harga jual *murabahah* yang dilakukan oleh bank syariah atau lembaga keuangan syari'ah (LKS) adalah suatu penentuan harga jual pada akad *murabahah* dengan menggunakan metode

keuntungan *flat* dimana perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode keperiode lainnya, walaupun sisa debetnya menurun sebagai akibat dari adanya anguran harga pokok.

B. Saran

Adapun saran yang dapat diajukan penulis yang merupakan hasil dari penelitian ini mengenai metode penentuan harga jual pada transaksi akad murabahah yaitu,

1. Untuk pihak bank atau lembaga keuangan lainnya, sebaiknya, menggunakan margin keuntungan menurun (*sliding*) dalam menentukan jumlah angsuran untuk setiap bulannya. Karena dalam margin keuntungan menurun, perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan/angsuran harga pokok, jumlah angsuran (Harga pokok dan margin Keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.
2. Untuk pihak bank atau lembaga keuangan lainnya, sebaiknya, dalam penentuan marjinnnya jangan merujuk pada tingkat suku bunga, Mekanisme

penentuan Margin pada *Murabahah* secara Syar'i, merujuk pada harga pasar secara riil, setelah sebelumnya memperhitungkan biaya-biaya. Resikonya,

DAFTAR PUSTAKA

- Al Qur'an Al Karim Dan Terjemahnya.
- Abu Isa Muhammad Bin Isa Bin Saurah At-Tirmidzi, Jamius Sahih, *Sunan At Tirmidzi, Tahqiq Fuad Abdul Baqi*, Kairo; Maktabah Mustafa Al Babil Hal Alibi, 1388H/1968M.
- AchmadSunarto, *Fiqih Islam Lengkap*. Bandung: Husaini, 1999.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010.
- Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian kontemporer*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Ahmad Bukhori, dkk. *Standarisasi Akad Perbankan Syari'ah, Kajian Perbankan Syari'ah Perbankan Indonesia*, Jakarta: Insani Perss, 2004.
- Ataul Haque, Reding In Islamic Banking,(Dhaka: Islamic Fondation, 1987.
- Ar-Razi, Mukhtar ash-Shihah,Beirut: Maktabah Lubnan Nasyirun, 1995.
- Al-Minawi, At-Ta'arif, *Dar al-Fikr al-Mu'ashirah*, Beirut-Damaskus: Dar al-Fikr
- Bambang Djinarto, *Banking Asset Liability Management, Perencanaan, Strategi Pengawasaan Dan Pengelolaan Dana*, Jakarta: PT Karisma Putra, 2000.
- Bimb Institute of research and training SDM "*Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan Islam*".Malaysia: Institute resech, 1998

- Donal Waters, 101 Cara Meningkatkan Kinerja Bisnis. (Jakarta, Komputindo Elex Media: 2001).
- Eric Reidenbach, and M. Ray Grubbs, *Developing New Banking Product, Mengembangkan Produk Baru Perbankan*, terj. A. Hasymi Ali, (Jakarta: Bumi Aksara, 1994).
- Fandy Tjiptono. *Strategi Pemasaran* .Edisi Kedua. Yogyakarta, ANDI OFFSET : 2001.
- Hendi Suhendi, *Fiqih muamalah; membahas ekonomi islam*. Jakarta: Raja grafindo, 2002.
- Istini T Siddarta dkk, *Pernyataan Standar Akutansi Keuangan Akutansi*, Jakarta: IkatanAkuntan Indonesia, 2001.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publissing. 2006.
- James L Pappas. dan Mark Hirschey. *Ekonomi Manajerial*. Jakarta : PT. Binarupa Aksara Indonesia, 1995
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Kasmir, *Pemasaran Bank Edisi pertama*, Jakarta: Interpretama Offest. 2004.
- Muhammad, *Bank Syariah*, Yogyakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Mauqif As Syari'ah al Islamiyyah min al Bunuk, wal Muamalat al Masrofiyyah wat ta'min, karya Dr. Ramadhan Hafidz abdur rahman, penerbit Darus salam.
- Muhammad, *ManajemenPembiayaan Bank Syari'ah*, (Jogjakarta: UPP AMP YKPN, 2008).

- Muhammad bin ismail bin Ibrahim bin mugirah bukhari abu abdillah, *jamiul al masdin shahih al muktasir min amarru rasulullah SAW wa sunah wa iymah*, Muhammad zahir bin nasr an nasr, 1422.
- Muhammad Bin Yazid Abu Abdillah Al Qozwini, Sunan Ibnu Majah, Tahqiq Muhammad Fuad Abdul Baqi, (Beirut: Darul Fiqr, Tanpa tahun)
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Pers, 2001.
- Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Alqaoud. *Perbankan Syari'ah Prinsip Praktekdan Prospek*. Jakarta: PT SerambillmuSemesta, 2001.
- Prathama Rahardja dan Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi (Mikroekonomi dn Makro Ekonomi*, Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI, 2002.
- Penjelasan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 “ Tentang Uang Muka Dan Jaminanan Murabahah”
- Penjelasan Fatwa DSN tentangMurabahah no 04/DSN-MUI/IV/2000
- Rachmat Syafe'i. *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka setia, 2004.
- Rustam Efendi, *Produksi dalam Islam*, Yogyakarta: Magistra Insani Pers, 2003
- Sahal ash-Shawidan Abdullah al-Mushlih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2008.
- Setyo Soedrajat, *Manajemen Pemasaran Jasa Bank*, Jakarta: PT. Ikral mandiri Abadi, 2004.
- Setiawan Budi Utomo, *Fiqh Aktual*, Jakarta: Gema Insani Pers, 2003

- Siswanto Sutojo, *Manajemen Terapan Bank*, (Jakarta: PT Pustaka Binaraman Pressindo, 1997)
- Siswanto Sutojo, *Menyusun Strategi Harga*. (Jakarta, Damar Mulia Pustaka: 2001)
- Sutarno, dkk., *Kompetisi Dasar Ekonomi*, Solo: PT Tiga Serangkai Pustaka Mandiri, 2004
- Syekh Abu Abdullah Bin Abd As-Salam'Allusy, *ibannah Al Ahkam*, jilid 3.
- Tim Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Perbankan syariah Nasional: Arah dan Kebijakan dan Perkembangan*, Jakarta: Biro Perbankan Syariah Bank Indonesia, 2003.
- Yusuf Qardhawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press , 2000). Yang diterjemahkan oleh Zainal Arifin dan Dahlia Husindari *Daurul Qiyam wal Akhلام fillqitshadil Islami*
- Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari'ah; Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, Jakarta: AlvaBet; 2000
- Wahbah az Zuhaili, *Al-Fiqhu al-Islami wa Adillatuhu*, Damaskus: Darul-Fikr, 1997.
- Wahbah az Zuhaili, *Fiqih Muamalah Perbankan Syari'ah*, Damaskus: Drul-Fikr, 1997.
- William J Stanton. *Prinsip Pemasaran*. (Jakarta : Penerbit Erlangga, 1984

Sumber Internet:

<http://www.opensubscriber.com/message/ekonomosyariah@yahoogroups.com.7209777.html>. Diakses pada tanggal 10 Desember 2013

<http://shariaeconomy.blogspot.com/2008/07/penetapan-harga-dalam-islam-perpektif.html> diakses pada tanggal 20 Desember 2013

Hasil wawancara:

Wawancara Dengan Salah Satu Praktisi Perbankan Syari'ah, M. Ziyad Ulhaq, Pamulang 27 Desember 2013