

BAB II

KAJIAN TEORITIS

A. PEMBIAYAAN MURABAHAH

1. Pengertian Murabahah

Akad murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.¹

Akad murabahah umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi atau barang yang digunakan untuk pribadi, seperti kendaraan rumah, dan lain-lain. Akad ini lebih cocok digunakan untuk pembiayaan konsumtif dan investasi.²

Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21

¹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Prajagrafindo Persada, 2015), h. 46.

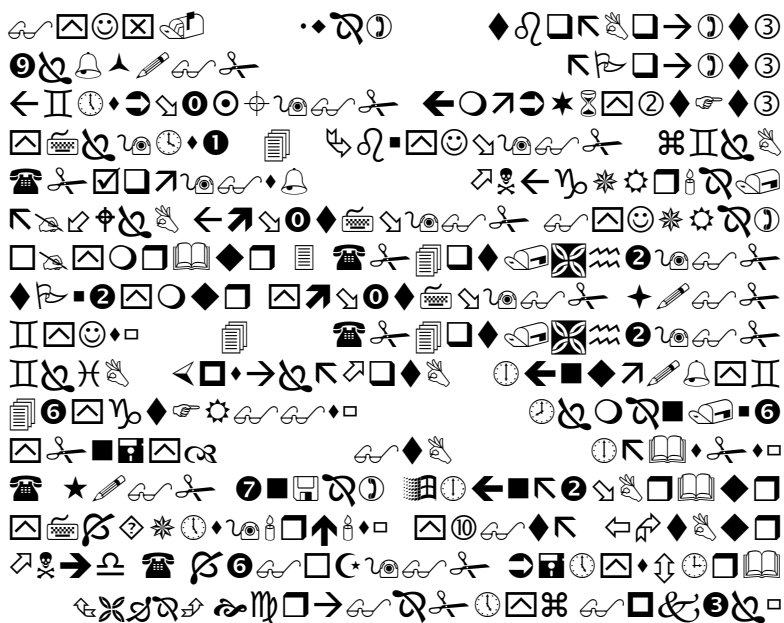
² Syarif, *Lembaga: Perbankan, Keuangan, dan Pembiayaan*, (Yogyakarta: BPFE, 2013), h. 233.

Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni pasal 19 ayat 1 yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi: Menylurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, *akad salam*, *akad istishna'* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Disamping itu pembiayaan murabahah juga telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 01 April 2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melaksanakan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayaran dengan harga yang lebih sebagai laba.³

Adapun Landasan hukum Islam tentang pembiayaan Murabahah yaitu: Surat Al-Baqarah:275



³ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Insani, 2012), h. 57.



“Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.(QS.Al-baqarah:275)⁴

Dalam firman Allah tersebut jelas bahwa jual beli itu dihalalkan dan tidak perlu diragukan lagi asalkan

⁴ Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an dan Penerjemahannya*, (Solo: Kementrian Agama RI, 2015), h. 47.

transaksi jual beli yang dilakukan tidak ada unsur pemaksaan, sementara riba itu juga jelas diharamkan.

2. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. Objek jual beli
- d. Harga
- e. Ijab kabul

3. Manfaat Pembiayaan Muarabahah

- a. Bagi Bank

Manfaat pembiayaan murabahah bagi bank adalah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

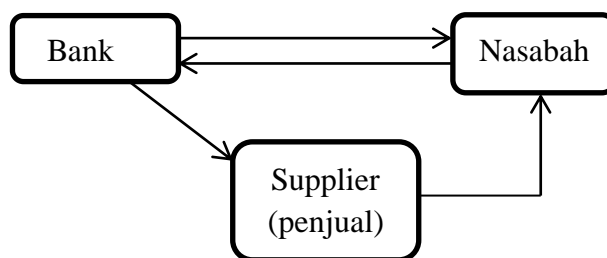
- b. Bagi Nasabah

Sedangkan bagi nasabah menerima fasilitas adalah salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat

mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.⁵

4. Skema Pembiayaan Murabahah

Gambar 2.1⁶
Skema Pembiayaan Murabahah



B. PEMBIAYAAN BAGI HASIL

1. Pembiayaan Mudharabah

Pembiayaan mudharabah adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara dua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.⁷

⁵ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 205.

⁶ Osmad Muthaheer, *Akuntansi Perbankan Syariah*h. 58.

⁷ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: YKPN, 2005), h. 22.

Pembagian hasil usaha dilakukan atas dasar laporan hasil usaha pengelola dana (*mudharib*) disertai bukti pendukung yang dapat diperanggung jawabkan. Kerugian usaha nasabah pengelola dana (*mudharib*) yang dapat di tanggung oleh bank selaku pemilik dana (*sahibul mal*) adalah maksimal sebesar jumlah pembiayaan yang diberikan (*ra'sul al-mal*).⁸

Landasan hukum berdasarkan akad *mudharabah* antara lain adalah Pasal 19 ayat (1) huruf c dan ayat (2) huruf c serta Pasal 21 angka 1 UU Perbankan Syariah.⁹

Pembiayaan berdasarkan akad *mudharabah* juga telah diatur melalui fatwa DSN.No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudhrabah*. Keluarnya fatwa tersebut yaitu dalam rangka mengembangkan dan meningkatkan dana lembaga keuangan syariah (LKS), pihak LKS dapat menyalurkan dananya kepada pihak lain dengan cara *mudharabah*, yaitu akad kerja sama suatu usaha antara dua pihak dimana pihak perama (*shaibul*

⁸ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*h. 23.

⁹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*,.....h. 195.

maal, LKS) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak kedua (*amil*, *mudharib*, nasabah) bertindak selaku pengelola, dan keuntungan usaha dibagi diantara mereka sesuai kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak.¹⁰

Adapun landasan hukum islam tentang pembiayaan mudharabah yaitu: Surat Al-Jumu'ah ayat 10

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا
 مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ
 تُفْلِحُونَ ﴿١٠﴾

“Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung”. (QS. Al-Jumu'ah:10)¹¹

1. Rukun Pembiayaan Mudharabah

- a. Ijab dan qabul
- b. Adanya Dua Pihak (pihak penyedia dana dan pengusaha)

⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), h. 132.

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,.....h. 554.

- c. Adanya Modal
- d. Adanya usaha (al-‘aml).
- e. Adanya keuntungan¹²

2. Manfaat Pembiayaan Mudharabah

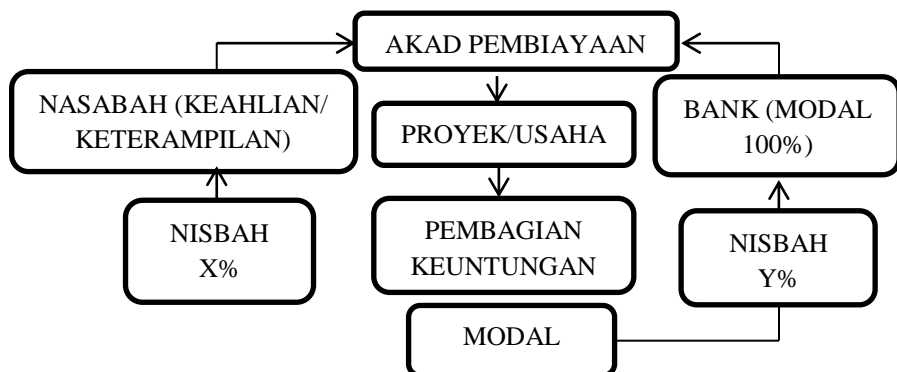
Bagi Bank syariah pembiayaan dengan akad mudharabah adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana dan memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan yang dikelola oleh nasabah. Sedangkan bagi nasabah, pembiayaan mudharabah adalah untuk memenuhi kebutuhan modal usaha melalui sistem kemitraan dengan bank.¹³

¹² Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* h. 102-104.

¹³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*,.....h. 195.

3. Skema Pembiayaan Mudharabah

Gambar 2.4¹⁴
Skema pembiayaan akad *Mudharabah*



2. Pembiayaan Musyarakah

Pembiayaan musyarakah adalah perjanjian diantara para pemilik dana atau modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.¹⁵

Landasan hukum pembiayaan musyarakah antara lain adalah Pasal 19 ayat (1) huruf c dan ayat (2) huruf c

¹⁴ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*,h. 105.

¹⁵ Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*.....h. 24.

serta Pasal 21 huruf b angka 1 UU Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/VI/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah, bahwa pada prinsipnya dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS/bank dapat meminta jaminan.¹⁶

Adapun landasan hukum Islam tentang pembiayaan musyarakah yaitu: Surat An Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ
بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(QS. An-Nisa:29)¹⁷

1. Rukun dan Syarat Pembiayaan Musyarakah

a. Ijab dan Kabul

¹⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*,.....h.198.

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*,.....h.84.

- b. Pihak yang berserikat
 - c. Memiliki hak untuk ikut mengelola bisnis yang sedang dibiayai atau memberi kuasa kepada mitra kerjanya untuk mengelolanya.
 - d. Tidak diizinkan menggunakan dana untuk kepentingan pribadi.
 - e. Objek Akad
 - f. Modal
 - g. Partisipasi Kerja dan kedudukan masing-masing mitra
 - h. Keuntungan/Kerugian¹⁸
2. Manfaat pembiayaan Musyarakah
- a. Bagi Bank
- Manfaat bagi bank dalam memberikan pembiayaan musyarakah adalah selaha satu bentuk penyaluran dana, dan memperoleh pendapatan dalam bentuk bagi hasil sesuai pendapatan usaha yang dikelola.

¹⁸ Rizal Yaya dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah, Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 137.

b. Bagi Nasabah

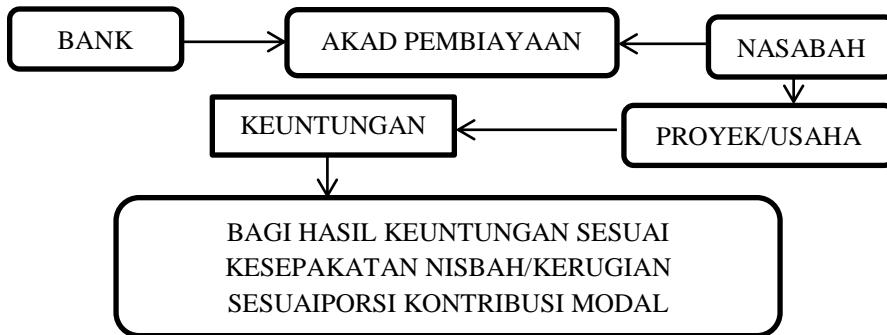
Sedangkan manfaat bagi nasabah yang menerima pembiayaan

musyarakah adalah untuk memenuhi kebutuhan modal usaha melalui sistem kemitraan dengan baik.¹⁹

3. Skema Pembiayaan Musyarakah

Gambar 2.5²⁰

Skema Pembiayaan *Musyarakah*



C. PEMBIAYAAN IJARAH

Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan

¹⁹ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*,.....h. 198.

²⁰ Rizal Yaya dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*,.....h. 138

pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.²¹

Sedangkan Ijarah al-muntahiya bi al-Tamlik adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*mu'ajir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesainya sewa.²²

Landasan syariah akad ijarah adalah Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah. Sedangkan landasan syariah akad Ijarah al-muntahiya bi al-Tamlik adalah Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/IV/2002 tentang *Ijarah al-muntahiya bi al-Tamlik* atau *al-Ijarah wa al-Iqtina*.²³

Adapun landasan hukum Islam tentang pembiayaan ijarah adalah: Surat Al- Qasas ayat 26

²¹ Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, (Banten: Madani Publising, 2017), h. 89.

²² Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2009), h. 351-352.

²³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*,.....h. 219.

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ

الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

“Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata,”Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.” (QS. Al-Qasas: 26)²⁴

1. Rukun Pembiayaan Ijarah

- a. Mu’jir (orang/barang yang disewakan)
- b. Musta’jir (orang yang menyumbangkan tenaganya dan mereka menerima upah dari pekerjaannya)
- c. Objek transaksi (manfaat)
- d. Sighat (ijab dan qabul)
- e. Imbalan atau upah²⁵

2. Manfaat Pembiayaan Ijarah

- a. Bagi Bank

Manfaat pembiayaan berdasarkan akad ijarah bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran

²⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya*,.....h. 389.

²⁵ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*.....h. 353.

dana dan perolehan pendapatan dalam bentuk imbalan/fee/ujrah.

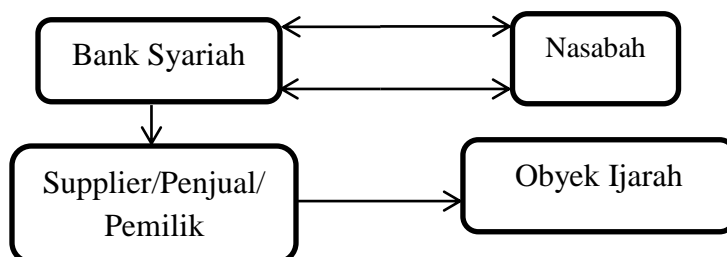
b. Bagi Nasabah

Manfaat pembiayaan berdasarkan akad ijarah bagi nasabah adalah untuk memperoleh manfaat atas barang yang dibutuhkan.²⁶

3. Skema Pembiayaan Ijarah

Gambar 2.6²⁷

Skema Pembiayaan Ijarah



D. RETURN ON EQUITY (ROE)

1. Pengertian Return On Equity (ROE)

Pada umumnya, rasio profitabilitas yang sering dipergunakan oleh bank untuk mengetahui kinerja

²⁶ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*,.....h. 217.

²⁷ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*,.....h. 354

keuangannya adalah *return on asset* (ROA) dan *return on equity* (ROE). ROA merupakan rasio untuk menilai seberapa besar kemampuan bank dalam mengelola aset untuk menghasilkan laba bersih, sementara ROE adalah rasio untuk melihat seberapa besar kemampuan bank dalam mengelola modal untuk menghasilkan laba bersih.²⁸

ROE menggambarkan *return* dari jumlah modal atau ekuitas suatu bank, semakin tinggi ROE maka tingkat pengembalian investasi pun semakin besar. Hal ini memungkinkan para pemegang modal untuk meningkatkan investasi di industri perbankan. Karena penelitian ini didasari dari permasalahan modal yang dihadapi oleh bank syariah, maka profitabilitas yang

²⁸ Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 180.

akan digunakan dalam penelitian ini adalah ROE (*return on equity*).²⁹

Rasio ini mengkaji sejauh mana suatu perusahaan menggunakan sumber daya yang dimiliki untuk mampu memberikan laba atas ekuitas. Berdasarkan Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 18/SEOJK.03/2015 *Return on equity* (ROE) adalah perbandingan dari laba bersih setelah pajak dengan rata-rata modal atau ekuitas bank.

Adapun Rumus *Return On Equity* (ROE) adalah:³⁰

$$\text{ROE} = \frac{\text{Laba Setelah Pajak} \times 100\%}{\text{Total Ekuitas}}$$

2. Manfaat dan Tujuan *Return On Equity* (ROE)

Manfaat Dan Tujuan Return On Equity Menurut Kasmir (2015:198) Manfaat yang diperoleh dari penggunaan rasio ROE adalah:

²⁹ Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dn Aplikasi*,..... h. 182.

³⁰ Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dn Aplikasi*,.....h. 183.

1. Mengetahui besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
2. Mengetahui produktivitas dari seluruh dan perusahaan yang digunakan baik modal pinjaman maupun modal sendiri.
3. Untuk mengetahui efisiensi penggunaan modal sendiri maupun pinjaman.

Sementara itu, menurut Kasmir (2015:197) Tujuan penggunaan rasio Return On Equity bagi perusahaan maupun pihak luar perusahaan, yaitu:

1. Untuk menilai besarnya laba bersih sesudah pajak dengan modal sendiri.
2. Untuk mengukur produktivitas seluruh dana perusahaan yang digunakan baik pinjaman maupun modal sendiri.
3. Untuk mengukur produktivitas dari seluruh dana perusahaan yang digunakan baik modal sendiri maupun pinjaman.³¹

³¹ <http://repository.unpas.ac.id/pdf> (diunduh tanggal 30 januari 2019).

E. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian, terkadang ada beberapa tema yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan walaupun arah tujuan yang diteliti berbeda. Dari penelitian ini peneliti menemukan beberapa sumber penelitian lain yang telah lebih dahulu membahas terkait pengaruh pembiayaan murabahah, pembiayaan bagi hasil dan pembiayaan ijarah terhadap *Return On Equity* (ROE).

Tabel 2.1

Hasil-Hasil Penelitian yang Relevan

No	Penelitian Dan Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian
----	----------------------	-------	-----------	-----------	------------------

1.	Noor Fakhira Utami 2014	Pengaruh Pembiayaan Jual Beli, Pembiayaan Bagi Hasil, Pembiayaan Sewa Terhadap Kinerja Keuangan PT. Bank Syariah Mandiri Tahun 2006-2013	Variabel independent pembiayaan jual beli, pembiayaan bagi hasil, pembiayaan sewa.	Variabel dependent Kinerja keuangan, studi kasus di Syariah Mandiri.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, terdapat pengaruh pembiayaan (jual beli, bagi hasil dan sewa) terbukti berpengaruh simultan secara signifikan terhadap kinerja keuangan, dengan nilai signifikan 0,001. Kedua, Untuk uji parsial hanya pembiayaan bagi hasil yang berpengaruh secara signifikan terhadap kinerja keuangan.
2.	Cecep Yuda Suhendar dan Heraeni Tanuatmodjo 2014	Pengaruh Pembiayaan Bagi Hasil Terhadap Profitabilitas PT. Bank Muamalat Tahun 2002-2013	Variabel independen pembiayaan bagi hasil	Variabel dependen ROA, studi kasus di Muamalat.	Hasil penelitian menunjukkan diperoleh kesimpulan bahwa, pembiayaan bagi hasil berpengaruh terhadap profitabilitas bank syariah yang ditunjukkan sebesar 0,049 lebih kecil dari nilai signifikansi sebesar 0,05. Koefisien determinasi sebesar 33,52 %, dan sisanya sebesar 66,48% profitabilitas bank syariah dipengaruhi oleh faktor lain.

3.	Aulia Fuad Rahman dan Ridha Rochmanika 2017	Pengaruh pembiayaan jual beli, pembiayaan bagi hasil, dan rasio non performing financing terhadap profitabilitas Bank umum Syariah di Indonesia	Variable independen pembiayaan jual beli, pembiayaan bagi hasil	Variabel independen rasio non performing financing, variabel dependen profitabilitas (ROA), studi kasus di Bank Umum Syariah.	Hasil dari penelitian bahwa pembiayaan jual beli, pembiayaan bagi hasil dan NPF (Non Performing Financing) secara parsial berpengaruh secara signifikan terhadap variabel ROA (<i>Return on Asset</i>). Dan secara simultan pembiayaan jual beli, pembiayaan bagi hasil dan NPF (Non Performing Financing) terhadap berpengaruh signifikan terhadap ROA. Dengan nilai signifikan 0,002.
----	---	---	---	---	---

F. Hipotesis

Hipotesis adalah dugaan atau jawaban sementara atas permasalahan penelitian. Dikatakan sementara, karena jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori yang relevan, belum didasarkan pada fakta-fakta empiris yang diperoleh melalui pengumpulan data. Dengan kata lain,

hipotesis dapat diartikan sebagai jawaban atau dugaan sementara yang harus diuji kebenarannya.³²

Hipotesis ini akan menghasilkan suatu keputusan, yaitu keputusan menerima atau menolak hipotesis tersebut. Hipotesis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah:

H₀1 : Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara pembiayaan murabahah terhadap *Return On Equity* (ROE) pada BNI Syariah tahun 2015-2017.

H_a1 : Terdapat pengaruh yang signifikan antara pembiayaan murabahah terhadap *Return On Equity* (ROE) pada BNI Syariah tahun 2015-2017.

H₀2 : Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara pembiayaan bagi hasil terhadap *Return On Equity* (ROE) pada BNI Syariah tahun 2015-2017.

³² Mustinah, Skripsi “*Pengaruh Perputaran Modal Kerja Terhadap Return On Aset (ROA), Pada Bank Muamalat Tahun 2008-2017*” (Banten, UIN SMH, 2017), h. 13.

- H_{a2} : Terdapat pengaruh yang signifikan antara pembiayaan bagi hasil terhadap *Return On Equity* (ROE) pada BNI Syariah 2015-2017.
- H_{o3} : Tidak terdapat pengaruh yang signifikan antara pembiayaan ijarah terhadap *Return On Equity* (ROE) pada BNI Syariah tahun 2015-2017.
- H_{a3} : Terdapat pengaruh yang signifikan antara pembiayaan ijarah terhadap *Return On Equity* (ROE) pada BNI Syariah tahun 2015-2017.
- H_{o4} : Pembiayaan murabahah, Pembiayaan Bagi Hasil, dan Pembiayaan Ijarah tidak berpengaruh signifikan secara simultan terhadap *Return On Equity* (ROE) BNI Syariah tahun 2015-2017.
- H_{a4} : Pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Bagi Hasil, dan Pembiayaan Ijarah berpengaruh signifikan secara simultan terhadap *Return On Equity* (ROE) pada BNI Syariah tahun 2015-2017.