BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemenuhan kebutuhan manusia diakui oleh Islam sebagai suatu yang sangat penting sehingga diatur sedemikian rupa dalam satu kitab yang disebut dengan Fiqh Muamalah. Kitab Muamalat merupakan kitab yang mengatur hukum perjanjian, jual beli, gadai dan lain-lain yang menyangkut kegiatan sosial ekonomi.[1]

Zainuddin Ali menyatakan bahwa Fiqh Muamalah adalah hukum-hukum syara' yang bersifat (amaliah) yang diperoleh dari dalil-dalil yang terperinci yang mengatur hubungan keperdataan seseorang dengan orang lain dalam persoalan ekonomi, diantaranya : dagang, pinjam meminjam, sewa menyewa, kerjasama dagang, simpanan barang atau uang, penemuan, pengupahan, rampasan perang, utang piutang, pengupahan pengutangan, warisan, wasiat, nafkah, barang titipan, psanan dan lain-lain.[2]

Perbankan adalah satu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan jasa pengiriman uang. Di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin, pembiayaan yang dilakukan dengan akad sesuai Syariah telah menjadi bagian dari tradisi umat Islam sejak zaman Rasulullah SAW. Praktek-praktek seperti menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan

---

[1] Wazin., *Prinsip-prinsip Murabahah dalam Pembiayaan Konsumen*, Serang : FTK Banten Press, 2014, p 1

[2] Zainuddin Ali., *Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, p. 119

konsumsi dan untuk keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang, telah lazim dilakukan sejak zaman Rasulullah SAW.[3]

Perbankan bagi perekonomian modern telah melakukan apa yang telah dilakukan oleh cikal-bakal uang bagi perekonomian primitive ketika barter masih berlaku. Perbankan telah memudahkan pertukaran dan membantu pembentukan modal dan produksi yang berskala masal dalam sejarah umat manusia. Tetapi jejak-jejak yang ditinggalkan perbankan dalam melaksanakan hal-hal tersebut ikut bertanggungjawab atas momok-momok terbesar dalam perekonomian modern, tidak meratanya pembagian pendapatan dan kesejahteraan, konsentrasi kekuatan ekonomi, kecenderungan yang bersifat *endemis* ke arah *inflasi* dan proses akumulasi utang yang sangat cepat dalam beberapa sektor perekonomian dengan konsekuensi-konsekuensi sosial, politik dan ekonomi yang sangat serius. Oleh karenanya sistem ini menghendaki penelitian yang seksama untuk menyokong suatu perombakan dasar dalam perbankan yang akan menyingkirkan penyakit-penyakit ini serta mengarahkan sistem ini kepada keadilan untuk seluruh umat manusia.

Maka munculah suatu sistem perbankan syariah yang menjadi sebuah solusi yang mungkin ditempuh untuk menyelamatkan perekonomian dunia yang sedang mengalami goncangan krisis global. Perbankan syariah seakan hadir menjawab keraguan akan perbankan konvensional yang tidak kunjung memperbaiki perekonomian dunia umumnya dan Indonesia pada khususnya.

---

[3] Adiwarman Karim., *Bank Islam edisi dua*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004, p. 18

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaham serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank Syariah memiliki fungsi menghimpun dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. Fungsi lainnya ialah menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerjasama usaha.[4]

Salah satu tonggak penting dalam pengembangan ekonomi syariah di Indonesia adalah beroperasinya Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992. Perbankan Syariah semakin marak mana kala diterbitkannya UU No. 10 Tahun 1998 yang memungkinkan perbankan menjalankan *dual banking system* atau bank konvensional dapat mendirikan divisi syariah. Dengan adanya Undang-undang tersebut bank-bank konvensional mulai melirik dan membuka unit usaha syariah. Tak heran jika perkembangan perbankan syariah cukup pesat. Dalam kurun waktu 15 tahun perbankan syariah secara keseluruhan terdiri dari 3 Bank Umum Syariah, 25 Unit Usaha Syariah dan 109 BPRS. Penambahan kuantitas tersebut diimbangi oleh penetrasi jangkauan layanan. Sebelumnya pada bank maupun unit syariah hanya boleh melayani calon nasabah di kantor cabang syariah atau kantor cabang pembantu. Namun sejak *office channeling* yang didasari Peraturan BI Nomor 8/3/PBI/2006 dan berlaku efektif Mei 2007 pelayanan jasa financing, seperti pembukuan rekening, setor, transfer, kliring dan tarik tunai bisa dilakukan di cabang bank

[4] Ismail., *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, p. 32

umum yang mempunyai unit syariah. Dengan penerapan *office channeling* ini, akselerasi pertumbuhan bisa segera terealisasi.

Ada dua fungsi utama dari perbankan adalah pengumpulan dana dan penyaluran dana. Penyaluran dana yang terdapat di bank konvensional dengan yang terdapat di Bank Syariah mempunyai perbedaan esesial, baik dalam hal nama, akad, maupun transaksinya. Dalam perbankan konvensional penyaluran dana ini dikenal dengan nama kredit sedangkan diperbankan Syariah adalah pembiayaan.

Pembiayaan merupakan aktivitas Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip Syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.[5]

Produk-produk pembiayaan Bank Syariah, khususnya pada bentuk pertama, ditujukkan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (investment financing) yang dilakukan bersama mitra usaha (kreditor) menggunakan pola bagi hasil (mudharabah dan musyarakah) dan dalam bentuk investasi sendiri

[5] *Ibid*, p. 106

(trade financing) kepada yang membutuhkan pembiayaan pola bagi hasil (murabahah, salam dan istishna) dan pola sewa (ijaroh dan ijaroh muntahiyah bittamlik).[6]

Bank BRI Syariah mencatat pertumbuhan kinerja positif sepanjang 2015. Ini terlihat dari asset, penghimpunan dan penyaluran dana, serta laba perusahaan memperlihatkan kinerja meningkat. Assetnya tumbuh sebesar 22,59% per mei 2015. Nilainya meningkat dari Rp. 17,79 triliun pada mei tahun 2014 menjadi Rp. 21,81 triliun pada mei tahun 2015. Keberhasilan tersebut tidak lepas dari berbagai strategi unggulan yang dimilikinya antara lain menghadirkan produk-produk unggulan yang disampaikan dengan pendekatan berbeda kepada masyarakat dan dihadirkan dengan dukungan terknologi terdepan.

BRI Syariah juga merupakan lembaga keuangan merakyat yang intens di dalam pembiayaan-pembiayaan mikro, yakni menitikberatkan pada individu dan bisnis kecil dan menengah. Salah satu produk yang di tawarkan BRI Syariah adalah produk *Financing* (pembiayaan) di mana posisi bank sebagai *Sohibul Maal* serta nasabah/pihak yang mengajukan pembiayaan sebagai *Mudharib.*

Sejak awal tahun 1984, di Pakistan, pembiayaan jenis *murabahah* mencapai sekitar delapan puluh tujuh persen (87%) dari total pembiayaan dalam investasi deposito PLS. Sementara itu, di Dubai Islamic Bank, pembiayaan *murabahah* mencapai delapan puluh dua persen (82%) dari total pembiayaan selama tahun 1989.

---

[6] Ascarya., *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2011, p. 123

Bahkan, di Islamic Development Bank (IDB), selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaan, tujuh puluh tiga persen (73%) dari seluruh pembiayaannya adalah *murabahah*. Sementara itu, hasil penelitian di BMI Semarang pada tahun 1999, sekitar tujuh puluh delapan persen (78%) dari total pembiayaannya adalah pembiayaan *murabahah*. Padahl, sebenarnya bank syariah memiliki produk unggulan, yang berbasis *Profit and loss sharing* (PLS), yaitu *mudharabah dan musyarakah*.

Meskipun demikian, mekanisme pembiayaan *murabahah* ini, ternyata tak lepas dari kecaman dan kritikan dari para Ilmuwan Muslim sendiri. Mereka berpendapat bahwa bank-bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya, ternyata bukannya meniadakan bunga dan membagi resiko, tetapi tetap mempertahankan praktek pembebanan bunga, namun dengan label "Islam".[7]

Salah satu produk penyaluran dana atau lebih dikenal dengan pembiayaan kepada nasabah pembiayaan menurut pasa 1 angka 25 huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah adalah transaksi bagi hasil dalam bentuk *musyarakah.* Hakikat dari transaksi ini sangat sesuai dengan gagasan didirikannya Bank Syariah yaitu tunduk kepada hukum untung rugi.

Musyarakah adalah pembiayaan kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha terntentu. Masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan

[7] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999. p. 17.

dan resiko akan ditanggung Bersama sesuai kesepakatan.[8] Untuk kemaslahatan disarankan untuk menggunakan prinsip bagi pendapatan *(revenue sharing).* Perhitungannya didasarkan pada pembagian nisbah yang telah disepakati sebelumnya antara pihak bank Syariah dan pengelola atau nasabah debitur dikalikan dengan penjualan dari laporan laba rugi nasabah debitur pada umumnya bank Syariah mengikuti fatwa tersebut dengan tujuan untuk menghindari *moral hazard* yang mungkin dilakukan oleh nasabah debitur, misalnya dengan cara menaikkan biaya operasional yang tidak perlu.

Sistem bagi hasil yang merupakan karakter dasar dari bank Syariah adalah sebuah bentuk kesepakatan yang dibuat oleh pihak bank dengan pihak nasabah mengenai bagi hasil keuntungan atau kerugian dari pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank, tentunya dengan mengutamakan prinsip ini kedua belah pihak dituntut untuk sungguh-sungguh dan bertanggung jawab dalam menjalankan kewajibannyam sehingga tingkat kredit ada pembebanan bunganyang berkesinambungan sebagaimana terjadi pada bank konvensional. Selain itu juga bank Syariah sangat mengedepankan prinsip kehati-hatian *(prudential bank)* dalam menjalankan fungsinya dan menjunjung tinggi etika bisnis. Sebagaimana diketahui bahwa dengan besarnya tingkat pembiayaan yang disalurkan secara efektif dan efisien akan menambah tingkat pendapatan yang diperoleh.

Dengan meningkatnya pendapatan pada akhirnya akan meningkatkan laba bersih *(net income),* kemudian dengan laba

[8] Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000

bersih yang besar bank mampu menghadapi persaingan sekaligus melakukan ekspansi pasar dan kontinuitas usaha bank akan lebih terjamin serta meratanya tingkat pendapatan yang diperoleh setiap produk dengan perbandingan tidak terlalu jauh akan membuat posisi bank lebih stabil dan mengoptimalkan peraihan laba, walaupun ada satu produk yang sekiranya bermasalah dan menimbulkan resiko, tetapi resiko itu tentunya tidak secara signifikan mempengaruhi usaha bank dalam menghasilkan laba karena terantisipasi oleh pendapatan produk-produk atau lainnya.

Berdasarkan uraian diatas, menunjukkan bahwa besarnya pendapatan bank mempunyai pengaruh dalam menentukan besar kecilnya laba yang diperoleh.

Tabel 1.1
Pendapatan Margin Murabahah, Pendapatan Bagi Hasil Musyarakah dan Laba Operasional Periode Triwulan 2015 – 2018 (dalam jutaan rupiah)

Periode		Pendapatan Margin Murabahah	Pendapatan Bagi Hasil Musyarakah	Laba Operasional
Tahun	Triwulan			
2015	I	378.325	120.894	23.924
	II	739.386	245.160	77.467
	III	1.098.634	376.787	114.639
	IV	1.458.382	253.656	158.979
2016	I	373.053	131.786	63.188
	II	764.695	264.322	135.849
	III	1.165.416	393.160	185.390
	IV	1.533.338	526.506	239.232

2017	I	375.632	128.160	44.886
	II	747.866	255.403	109.224
	III	1.117.496	391.847	175.046
	IV	1.507.099	528.286	139.494
2018	I	363.988	138.749	72.008
	II	716.799	289.940	159.033
	III	1.088.211	463.604	209.836
	IV	1.480.934	640.468	157.473

Sumber : Laporan keuangan PT. Bank BRI Syariah tahun 2015 – 2018 yang telah diolah

Dari itulah penulis tertarik untuk meneliti seberapa besar pengaruh pendapatan margin murabahah dan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional pada bank Syariah dan penulis mencoba untuk mengungkapkannya dalam sebuah tesis berjudul **"Pengaruh Pendapatan Margin Murabahah dan Pendapatan Bagi Hasil Musyarakah Terhadap Laba Operasional di PT. Bank BRI Syariah Tahun Triwulan 2015 – 2018".**

B. Pembatasan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, untuk membatasi masalah yang ada, agar tidak terlalu luas, maka penulis memberikan batasan masalah, dalam penelitian ini hanya berfokuskan pada pendapatan margin murabahah dan pendapatan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat dilihat permasalahan yang perlu diteliti, yaitu:

1. Bagaimanakah pengaruh pendapatan margin murabahah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah tahun triwulan 2015 – 2018?
2. Bagaimanakah pengaruh pendapatan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah tahun triwulan 2015 – 2018?
3. Bagaimanakah pengaruh pendapatan margin murabahah dan pendapatan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah tahun triwulan 2015 – 2018?

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendeskripsikan pengaruh pendapatan margin murabahah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah tahun triwulan 2015 – 2018.
2. Untuk mendeskripsikan pengaruh pendapatan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah tahun triwulan 2015 – 2018.
3. Untuk mendeskripsikan pengaruh pendapatan margin murabahah dan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah tahun triwulan 2015 – 2018.

E. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat serta kontribusi baik bagi peneliti, lembaga pendidikan dan pembaca.

1. Bagi peneliti

   Penelitian ini merupakan sarana untuk belajar, menambah wawasan dan memperdalam ilmu pengetahuan khususnya dalam menganalisa pengaruh pengaruh pendapatan margin murabahah dan pendapatan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah tahun triwulan 2015 – 2018.

2. Bagi lembaga pendidikan

   Penelitian ini dapat menambah refrensi di Perpustakaan UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten sehingga dapat dimanfaatkan oleh mahasiswa sebagai data dan informasi untuk kegiatan belajar. Selain itu, penelitian ini menjadi faktor tolak ukur keberhasilan lembaga pendidikan dalam memberi pendidikan kepada mahasiswa.

3. Pembaca

   Diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pengetahuan dan perbandingan serta sumber acuan tambahan untuk bidang kajian yang sama.

F. Kajian Pustaka

Dalam penelitian ini penulis akan menjelaskan pengaruh pendapatan margin murabahah dan pendapatan bagi hasil musyarakah terhadap laba operasional di PT. Bank BRI Syariah

tahun triwulan 2015 – 2018. Dari beberapa penelitian sebelumnya, penulis belum menemukan penelitian satupun yang sama dengan peneliatian ini.

Tesis yang ditulis oleh Samarul Falah dengan judul *Implementasi hukum kontrak Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta*.[9] Hasil penelitian mengungkapkan tentang pelaksanaan hukum kontrak dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta, bila disinkronkan dengan prinsip-prinsip syariah sebagaimana dalam Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tantang Perbankan Syariah dan regulasi lainnya seperti ; Peraturan Bank Indonesia (PBI), Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagai hukum material ekonomi syariah secara umum telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dan bila terjadi wanprestasi, pihak perbankan memilih menyelesaikan dengan perdamaian melalui pembinaan. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta, hendaknya benarbenar melaksanakan prinsip-prinsip syariah secara komprehensif dan dalam upaya menyelesaikan pihak yang wanprestasi, selalu mengedepankan perdamaian, selanjutnya untuk mensosialisasikan perbankan yang operasionalnya berdasarkan prinsip syariah, BMI melibatkan tokoh-tokoh agama dan tokoh masyarakat secara simultan.

[9] Samarul Falah dengan judul *Implementasi hukum kontrak Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Surakarta.* Tesis Universitas Sebelas Maret Surakarta 2010.

Tesis yang ditulis oleh Wheny Ismuningdyah dengan judul *Pembatalan Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional oleh Mahkamah Agung yang Berkaitan dengan Akad Pembiayaan Murabahah.*[10] Tesis ini membahas tentang penyelesaian sengketa melalui Basyarnas akibat sengketa yang timbul dari akad murabahah dan proses pengajuan banding terhadap putusan yang dikeluarkan oleh Basyarnas tersebut. Karena putusan melalui Basyarnas adalah putusan yang bersifat final dan mengikat, maka pengajuan banding terhadap putusan tersebut merupakan upaya hukum luar bias, yang diajukan pada pengadilan negeri stempat dan apabila masih dianggap tidak memuaskan salah satu pihak, maka dapat langsung mengajukan kasasi pada Mahkamah Agung. Pengajuan banding yang dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang mensyaratkan alas an-alsan untuk npengajuan banding tersebut dan harus dikuatkan dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Tesis yang ditulis oleh Ninik Haryati dengan judul *Peran Bank Syariah dalam Mengoptimalkan UMKM Kota Yogyakarta.*[11] Kesimpulan dalam penelitian ini adalah hambatan dalam mengoptimalkan usaha adalah manajemen yang tidak

---

[10] Wheny Ismuningdyah dengan judul *Pembatalan Putusan Badan Arbitrase Syariah Nasional oleh Mahkamah Agung yang Berkaitan dengan Akad Pembiayaan Murabahah*. Tesis Universitas Narotama Surabaya.

[11] Ninik Haryati dengan judul *Peran Bank Syariah dalam Mengoptimalkan UMKM Kota Yogyakarta.* Tesis UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2010.

teratur sehingga mengakibatkan kerugian bagi perusahaan. Faktor-faktor kendala yang sering timbul adalah modal Karena usaha menengah sampai kecil terbentur modal yang ada dan mereka tidak dapat pinjaman Karena agunan yang dibeikan tidak memenuhi syarat. Adanya lembaga keuangan Syariah akan sangat membantu dalam perluasan usaha.

Kemudian tesis yang ditulis oleh Ridha Kurniawan Adnas dengan judul *Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah pada Bank Syariah (Studi terhadap Pembiayaan Rumah/Properti Pada Bank BNI Syariah Cabang Medan).*[12] Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem jual beli murabahah pada Bank BNI Syariah Cabang Medan adalah jual beli antara: pemilik barang (supplier) – bank – nasabah yang dibuat di bawah tangan, kemudian terjadi lagi jual beli antara supplier dengan nasabah dengan akta notaris/ PPAT. sistem jual beli tersebut tidak termasuk ke dalam bentuk jual beli murabahah sebagaimana yang dimaksud oleh fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah Jo. PBI No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan Dana Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Dengan sistem tersebut, pada kenyataannya jual beli yang terjadi hanya sebagai penyedia pembiayaan saja, bukan sebagai penjual.

---

[12] Ridha Kurniawan Adnans dengan Judul *Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah pada Bank Syariah (Studi terhadap Pembiayaan Rumah/Properti pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan).* Tesis Univeritas Sumatera Utara Medan 2007.

Kemudian tesis yang ditulis oleh Claudia S.H dengan judul *Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri Kepada Usaha Kecil.*[13] BSM dalam memberikan pembiayaan Murabahah haruslah memenuhi prosedur bank tersebut dan menjalankan yang sesuai undang-undang serta Fatwa DSN tentang Murabahah. Transaksi yang dilakukan harus jelas secara keseluruhan. Setelah itu bank menetapkan margin atas pembiayaan tersebut. Nasabah dalam membayar kepada bank dilakukan secara angsuran. Saat ini persentase Pembiayaan Murabahah dalam BSM mencapai 70% sedangkan 30% nya adalah pembiayaan bagi hasil. Dalam persentase 70% tersebut, segmen usaha kecil mencapai 56%. BSM tidak mengalami kendala dalam pelaksanaan pembiayaan tersebut. Pembiayaan usaha kecil tidak dipersyaratkan izin usaha yang lengkap, cukup dengan surat usaha dari instansi seperti kelurahan dan lain-lain. Jika nasabah tidak mempunyai objek yang dapat dijaminkan untuk pembiayaan ini dapat digunakan objek yang menjadi objek pembiayaan murabahah itu sendiri. Untuk mengenai pajak, pajak dikenakan hanyalah satu kali yaitu dari supplier kepada bank yang merupakan harga pokok barang tersebut.

Kemudian tesis yang ditulis oleh Arif Fauzan dengan jugul *Pembiayaan Jual beli Gabah dalam Perbankan Syariah (Studi di BRISyariah KC Yogyakarta).*[14] BRISyariah KC

---

[13] Claudia dengan judul *Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri Kepada Usaha Kecil.* Tesis Universitas Indonesia 2010

[14] Arif Fauzan dengan judul Pembiayaan Jual Beli Gabah dalam Perbankan Syariah (Studi di BRISyariah KC Yogyakarta. Tesis UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2011.

Yogyakarta mencoba melihat peluang dari bisnis gabah itu, jelas ini merupakan terobosan yang berani yang dilakukan bank. Karena pembiayaan ini memiliki resiko tingkat tinggi karena menyangkut pertanian. Bagaimana kalau barangnya tidak tersedia? Gabahnya tidak ada? Sudah bukan rahasia lagi, pertanian masih dipandang sebelah mata oleh perbankan disamping karena resikonya, perbankan juga melihat pelakunya (petani) yang kurang bisa memenuhi masalah administrative yang disyaratkan bank. Tapi yang dilihat BRISyariah KC Yogyakarta adalah sisi positif dari pembiayaan ini. Gabah adalah produk yang setelah diolah menjadi padi yang merupakan makanan pokok orang Indonesia. Terlebih tingkat kebutuhan ketergantungan masyarakat pada produk ini sulit dilepaskan, sehingga dalam hal ini pemerintah membeli beras dari Vietnam sebanyak 500.000 ton, sungguh luar biasa. Hal ini menjadi aneh, negara yang mempunyai tingkat kesuburan tinggi membeli beras, ada apa dengan pertanian di Indonesia? Sistem perbankan yang digadang memiliki kesesuaian atau cocok bila diterapkan pada sektor pertanian memiliki beberapa skim atau alternatif yang dapat digunakan dalam pembiayaan sektor ini, seperti *Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Muzara'ah, Salam, Istishna dan Ijarah.* Misalnya seperti pengadaan barang atau stock gabah bisa menggunakan skim atau akad *Murabahah.*

Kemudian tesis yang ditulis oleh Maisarah dengan judul *Studi Perbandingan Pembiayaan Murabahah Pada Bank*

Muamalat dan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru.[15] Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat dan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru, efektif dan sesuai dengan prosedur pembiayaan murabahah. Namun pertumbuhan pembiayaan murabahah Bank Muamalat dari tahun 2010 sampai dengan 2011 mengalami penurunan 80%. Karena pemberian pinjamannya maksimal 50 juta, sedangkan BSM pinjaman UKM minimal 2 juta. Ini disebabkan karena bertambahnya Bank Syarah lain seperti Bank Syariah Mandiri yang merupakan Patner dari Bank Muamalat. Kemungkinan besar animo masyarakat meminjam pembiayaan murabahah di Bank Muamalat margin (keuntungannya) lebih tinggi dibandingkan dengan margin Bank Syariah Mandiri dan Rincian Pembiayaan Murabahah lebih tinggi Bank Muamalat dibandingkan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru.

Kemudian tesis yang ditulis oleh Anggun Inggriani dengan judul *Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah).*[16] Minat masyarakat untuk membeli rumah dengan cara angsuran melalui pembiayaan bank syariah cukup tinggi karena dapat disesuaikan dengan kemampuan ekonomisnya, dan nasabah mendapatkan berbagai fasilitas yang ditawarkan oleh Bank

---

[15] Maisarah dengan judul *Studi Perbandingan Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat dan Bank Syariah Mandiri Cabang Pekanbaru.* Tesis UIN Sultan Syarif Kasim Riau. 2012.

[16] Anggun Inggriani dengan judul *Pembiayaan Al Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri (Studi Kasus Pembiayaan Kepemilikan Rumah).* Tesis Universitas Indonesia. 2011.

cukup menarik, seperti pembayaran dapat diangsur dengan margin keuntungan yang *flat*, diberikan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran. Penulisan tesis ini untuk memberikan informasi kepada masyarakat luas tentang bagaimana peranan notaris di dalam pembuatan akad perjanjian al Murabahah yang meliputi kewenangan, kewajiban, dan larangan notaris sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, asas-asas hukum kontrak, dan prinsip-prinsip syariah dalam proses pemberian al Murabahah dengan jaminan hak tanggungan. Tipe Penelitian bersifat deskriptif analitis, yaitu dengan menjelaskan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan akad al Murabahah dan memaparkan bagaimana peran notaris di dalam pembuatan akad pembiayaan al Murabahah dengan jaminan hak tanggungan atas kepemilikan rumah. Hasil penelitian ini dapat memaparkan peranan notaris dalam menjalankan jabatannya pada pembuatan akad pembiayaan al Murabahah apakah sudah menerapkan asas-asas hukum kontrak dan prinsip-prinsip syariah serta sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kemudian tesis yang ditulis oleh Ravee Tomong dengan judul *Pelaksanaan Akad Murabahah di Islamic Bank of Thailand.*[17] Secara umum *Islamic Bank of Thailand* melakukan prosedur pembiayaan dengan akad murabahah seperti yang tertulis dalam standar operasional perusahaan *Islamic Bank of*

[17] Ravee Tomong dengan judul *Pelaksanaan Akad Murabahah di Islamic Bank of Thailand.* Tesis UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta. 2016.

Thailand. Prosedur yang dimiliki oleh *Islamic Bank of Thailand* dalam menangani pembiayaan adalah prosedur permohonan pembiayaan, yang fungsinya sama dengan tahap persiapan; prosedur pemeriksaan, yang fungsi dan kegiatannya sama dengan tahap analisis; prosedur persiapan realisasi pembiayaan, yang terdiri dari persetujuan pembiayaan, dan penyiapan berkas pembiayaan, pemeriksaan berkas; prosedur administrasi pembiayaan; dan prosedur pelayanan angsuran pembiayaan. Dampak dari akad murabahah terhadap produk pembiayaan lainnya adalah sepinya minat masyarakat terhadap produk pembiayaan lainnya dikarenakan murabahah memiliki kemudahan perhitungan dan model angsuran, hanya memperhitungkan faktor harga perolehan barang dan margin yang disepakati serta jangka waktu angsuran yang diinginkan. Serta apabila menggunakan produk lain seperti mudharabah masyarakat banyak menanggung resiko dan sangat rumit, karena adanya keharusan orang untuk menangani manajemen dalam mudharabah. Faktor-faktor yang mendukung penerapan akad murabahah terhadap perkembangan produk pembiayaan di *Islamic Bank of Thailand* adalah dimana perbankan syariah sebagai alternatif untuk rakyat Thailand; sebuah transaksi yang handal, konsisten dengan prinsip-prinsip Islam dan mendukung pengembangan industri makanan. Serta faktor penghambatannya adalah tidak ada lembaga audit; pembentukan syariah dewan penasehat hanya nama saja; hukum; membayar pajak, jual beli beberapa kali, yang telah menyebabkan biaya tinggi dan hambatan untuk persaingan

dengan bank lain; keuntungan bank tidak jelas karena system tidak mendukung keuntungan naik dan turun suku bunga; dab perhitungan dari pajak, yang bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam.

Kemudian tesis yang ditulis oleh Habib Ismail dengan judul *Analisis Perbandingan Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Peningkatan Laba di BMT Setya Dana Nguter Sukoharjo dan BMT Nurul Ummah Bayat Klaten Jawa Tengah.*[18] Hasil dari penelitian ini adalah: 1) Dalam mengambil sumber hukum syariah terdapat kesesuain antara akad murabahah murni maupun bil wakalah berdasarkan pada fatwa DSN-MUI, hanya dalam teknis pelaksanaannya berbeda. 2) Perbedaan ini terletak pada prosedur pelaksanaan akad, terutama di BMT yang menerapkan akad murabahah bil wakalah terdapat gharar dan riba. 3) Keuntungan BMT yang berbasis markup memiliki kesamaan dengan riba. 4) Implementasi akad pembiayaan murabahah tanpa wakalah yang dilaksanakan BMT Setya Dana memiliki kontribusi laba yang lebih tinggi dibanding BMT Nurul Ummah yang menerapkan akad murabahah bil wakalah. Faktor laba yang tinggi di BMT Setya Dana dipengaruhi kemampuannya menjual barang, bukan pinjaman dana.

Kemudian tesis yang ditulis oleh Dina Zulfa Ofera dengan judul *Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank*

---

[18] Habib Ismail dengan judul *Analisis Perbandingan Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Peningkatan Laba di BMT Setya Dana Nguter Sukoharjo dan BMT Nurul Ummah Bayat Klaten Jawa Tengah.* Tesis IAIN Surakarta. 2016.

Konvensional dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan.[19] Hasil penelitian yang dilakukan pada tingkat alpha 5% menunjukan hasil bahwa, secara simultan variabel Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional, dan Ujroh berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan, dengan nilai F hitung 14,18644 lebih besar dari F tabel 13,6. Sedangkan secara parsial margin murabahah sangat mempengaruhi tingkat pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan, sebesar 38,84%, sedangkan variabel Ujroh berpengaruh secara positif dan signifikan, sebesar 20,52%, dan variabel Bunga KPR Bank Konvensional berpengaruh negatif dan signifikan, sebesar -20,81%.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Desy Wulandari Wijaya dengan judul *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah-wakalah Pada Pembiayaan Warung Mikro dipt. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan*.[20] Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kesepakatan Murabahah Al-Wakalah adalah produk pembiayaan mikro shop di Bank Syariah Mandiri. Micro-shop adalah pembiayaan yang diberikan oleh

---

[19] Dina Zulfa Ofera dengan judul *Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional dan Ujrah Terhadap Tingkat Pertumbuhan Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan.* Tesis UIN Sumatera Utara Medan. 2016.

[20] Desy Wulandari Wijaya dengan judul *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahap-wakalah Pada Pembiayaan Warung Mikro dipt. Bank Syariah Mandiri Cabang Medan.*

Bank Syariah Mandiri kepada calon nasabah baik individu maupun badan usaha untuk membiayai kebutuhan usahanya melalui pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan usaha masyarakat, pembiayaan awal, intermediate dan pembiayaan utama. Di mana, pembiayaan tersebut menggunakan kesepakatan Murabahah Al-Wakalah sebagai kontrak perjanjian pembayaran mereka.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Muhammad Yusuf dengan judul *Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan pesanan dan tanpa pesanan Serta Kesesuaian demgan PSAK 102.*[21] Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hal perlakuan akuntansi atas transaksi Murabahah pada Bank Syariat X sudah sesuai dengan PSAK 102 tentang Akuntansi murabahah, namun dalam mengimplementasikan pembiayaan murabahah, hanya berdasarkan pesanan saja, sedangkan pada PSAK No. 102 murabahah dapat dilakukan berdasarkan atau tanpa pesanan. Dalam hal pengungkapan akuntansi Murabahah, Bank Syariat X masih terdapat kekurangan karena hanya mengungkapkan dari sisi penjual atau pihak bank, tanpa mengungkapkan dari sisi pembeli. Sebaiknya Bank Syariat X melengkapi dalam pengungkapan akuntansi murabahah, yaitu menjelaskan pengungkapan dari sisi pembeli dan penjual, serta menerapkan murabahah berdasarkan tanpa pesanan sesuai dengan PSAK No. 102.

[21] Muhammad Yusuf dengan judul *Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan pesanan dan tanpa pesanan Serta Kesesuaian demgan PSAK 102.* Jurnal Universitas BINUS Jakarta. 2013.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Trisadini Prasastinah Usanti dengan judul *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah.*[22] Pemberlakuan kontrak baku memang sudah menjadi suatu keniscayaan bisnis yang dapat diterima keberadaannya oleh masyarakat dengan segala kelebihan dan kekurangannya. Istilah kontrak baku berasal dari terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *standard contract*. Kontrak baku merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Penggunaan kontrak baku adalah perwujudan dari efisiensi bisnis oleh para pelaku usaha. Dalam praktik perbankan syariah, pembiayaan murabahah dituangkan dalam bentuk akad baku, bahwa nasabah penerima fasilitas pembiayaan tidak diberikan kesempatan untuk bernegosiasi tentang klausula yang ada dalam akad pembiayaan murabahah. Adanya klausula baku pada pembiayaan murabahah di bank syariah tidaklah bertentangan dengan prinsip syariah. Kontrak baku pada pembiayaan murabahah di beberapa bank syariah telah memuat klasula yang sesuai dengan karakteristik dari pembiayaan murabahah tersebut dan telah memuat syarat minimum yang harus ada dalam akad sebagaimana ditentukan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dirumuskan dalam Peraturan Bank Indonesia.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Dian Anggraini Kartika Sari dengan judul *Analisis Perlakuan Akuntasi Piutang*

---

[22] Trisadini Prasastinah Usanti dengan judul *Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah.* Jurnal Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. 2013.

Murabahah PT Bank BRI Syariah Cabang Sidoarjo.[23] Hasil analisisnya menunjukkan bahwa BRI Syariah mempunyai dua transaksi pada pengakuan dan pengukuran piutang *murabahah* yaitu alternatif pertama dan alternatif kedua, alternatif pertama pada saat memberikan kuasa ke nasabah, BRI Syariah menggunkan dua prinsip *wakalah* dan *murabahah*. System *wakalah* yaitu perkiraan piutang yang akan diberikan kepada nasabah untuk pembelian barang, sedangkan *murabahah* adalah pembukuan ketika barangnya sudah ada dan diserahkan kepada nasabah. Alternatif yang kedua BRI Syariah membeli barang sendiri yang dipesan oleh nasabah, pembelian barang tanpa melibatkan nasabah. Penyajian dan pengungkapan piutang *murabahah* disajikan di neraca pada sisi asset sebesar tagihan bank kepada nasabah. Hal tersebut diatas telah sesuai dengan PSAK No 102 tentang akuntansi *murabahah.*

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Yurista Pradana dengan judul *Analisis Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah* (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya).[24] Hasil analisinya menunjukkan bahwa sistem dan konsep produk mudharabah di BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya sudah mengikuti aturan DSN-MUI yang telah ditetapkan. Yaitu kerja sama antara pihak bank sebagai pemilik dana dan nasabah sebagai pengelola dana dengan pembagian

---

[23] Dian Anggraini Kartika Sari dengan judul *Analisis Perlakuan Akuntansi Piutang Murabahah PT BRI Syariah Cabang Sidoarjo.* Jurnal Universitas Negeri Surabaya.

[24] Yurista Pradana dengan judul *Ananlisis Pembiayaan Mudharabah dan Murabahah* (Studi Kasus BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya). Jurnal Universitas Negeri Surabaya.

nisbah yang telah disepakati di awal perjanjian. Anehnya, semua kerugian ditanggung oleh pihak penyedia dana (BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya) meskipun kerugian usaha diebabkan oleh kelalaian nasabah itu sendiri. Kemudian sistem dan konsep produk murabahah di BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya sudah mengikuti aturan yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI. BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya tidak mengenal yang namanya bunga. Disini, tingkat pengembalian pembiayaan ditentukan oleh margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh pimpinan pusat. Produk murabahah merupakan produk pembiayaan yang paling diminati oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan konsep paling banyak dicari oleh nasabah adalah jual-beli. Serta BRI Syariah Cabang Gubeng Surabaya menerapkan beban administrasi pada setiap pembiayaan khususnya *murabahah*. Beban administrasi ini diperbolehkan dalam aturan DSN-MUI karena ini merupakan sebagai tanda balas jasa nasabah kepada bank, tetapi dengan syarat bahwa beban administrasi ini diketahui oleh kedua belah pihak sebelum terjadinya akad.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Fanny Yunita Sri Rejeki dengan judul *Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado.*[25] Hasil kajiannya menunjukkan Akibat hukum para pihak dalam Akad Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Manado, merupakan akibat hukum yang timbul dari

[25] Fanny Yunita Sri Rejeki dengan judul *Akad Murabahah dan Praktiknya pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado.* Jurnal Lex Privatium Vol. I 2013

suatu hubungan hukum, ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka di sini terjadi akibat hukum berupa pemenuhan kewajiban tersebut. PT. Bank Syariah Mandiri menerapkan klausul penyelesaiannya dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, apabila cara seperti itu tidak dapat mencapai kesepakatan, barulah upaya terakhir diselesaikan melalui Pengadilan Negeri setempat.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Muhammad Abdurrahman, dkk dengan judul *Analisis Konsep Murabahah Terhadap Pembiayaan Konsumer KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cijerah.*[26] Produk akad penyumbang terbesar perbankan syariah di Indonesia adalah *Murabahah.* Dalam murabahah penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Murabahah merupakan suatu bentuk jual beli yang harus tunduk pada kaidah hukum umum jual beli yang berlaku dalam prinsip muamalah. Salah produk murabahah yang ada di bank BRI Syariah kantor cabang pembantu Cijerah adalah KPR BRI Syariah iB. KPR BRI Syariah iB termasuk kedalam pembiayaan consumer, yaitu pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran secara angsuran. Namun pada prakteknya ada beberapa ketidaksesuaian pada pelaksanaan produk pembiayaan consumer KPR ini yang menggunakan skim jual beli

[26] Muhammad Abdurrahman, dkk dengan judul *Analisis Konsep Murabahah Terhadap Pembiayaan Konsumer KPR di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Cijerah*. Jurnal Prodi Keuangan Perbankan Syariah, Fakultas Syariah, UIN Bandung. 2014-2015

murabahah adan terlihat kesenjangan antara teori yang seharusnya dengan fakta di lapangan. Dengan demikian hal ini dapat menyebabkan bank syariah tidak mampu menunjukkan kredibilitasnya dalam menjalankan prinsip muamalat dan memajukan perekonomian umat yang tidak menyalahi ketetapan Allah SWT dan Rasul-Nya. Pembiayaan consumer KPR sudah memenuhi prinsip-prinsip muamalah karena tidak terlarang dalam Islam, dilakukan dengan saling ridho, dan mendatangkan maslahat serta menghindari madarat. Namun masih terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan syariah Islam seperti pihak bank belum memiliki rumah ketika berakad, terdapat dua akad dalam satu transaksi, serta tidak dibayarkannya PPN kepada Negara.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Muhamad Irsan Rizwanullah dengan judul *Analisis Pembiayaan Murabahah dan Tingkat Resiko Pembiayaan (NPF) terhadap Profitabilitas (Studi pada Bank Umum Syariah yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan).*[27] Pembiayaan murabahah berpengaruh terhadap profitabilitas. Karena pembiayaan murabahah merupakan salah satu pembiayaan yang menghasilkan *margin*/keuntungan bagi Bank. Artinya semakin tinggi pembiayaan murabahah yang disalurkan akan menaikan tingkat profitabilitas. Fenomena pada Bank Panin Syariah tahun 2013, terjadi peningkatan penyaluran pembiayaan murabahah dengan

[27] Muhamad Irsan Rizwanullah dengan judul *Analisis Pembiayaan Murabahah dan Tingkat Resiko Pembiayaan (NPF) terhadap Profitabilitas (Studi pada Bank Umum Syariah yang terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan).* Jurnal Universitas Komputer Indonesia.

penurunan tingkat profitabilitas pada periode yang sama. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya beban operasional dan beban lainnya sehingga menurunkan nilai profit Bank Panin Syariah pada periode tersebut. Tingkat risiko pembiayaan (NPF) berpengaruh terhadap profitabilitas. Artinya NPF yang tinggi akan mengurangi profit/laba, karena semakin tingginya NPF, bank tersebut harus menambah cadangan piutang aktiva produktif (PPAP) yang lebih besar. Fenomena pada Bank Muamalat Indonesia tahun 2012, yaitu terjadi peningkatan NPF yang diikuti dengan peningkatan nilai profitabilitas (ROA) pada bank tersebut. Hal ini dikarenakan nilai NPF yang meningkat masih berada di bawah batas maksimum yang ditetapkan Bank Indonesia sehingga nilai rasio NPF masih tergolong aman dan profit dapat ditingkatkan. Disamping itu saldo aktiva produktif seperti pembiayaan murabahah, mudharabah, musyarakah dan jenis pembiayaan lainnya menunjukan peningkatan.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Aminah Lubis dengan judul *Aplikasi Murabahah Dalam Perbankan Syariah*.[28] Salah satu skim fikih yang populer diterapkan dalam perbankan syariah adalah skim jual beli *Murabahah*. *Murabahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai pembiayaan yang berbentuk jual beli antara bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perbankan syariah, ada dua bentuk *murabahah* yang umumnya dipraktekkan, yakni

[28] Aminah Lubis (Mahasiswsa Pasca Sarjana UIN Sumatera Utara Jurusan Ekonomi Syariah) dengan judul *Analisis Murabahah Dalam Perbankan Syariah*. Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu KeIslaman

murabahah modal kerja dan *murabahah* investasi. Namun, Setiap perbankan Islam mempunyai bentuk jual beli *murabahah* yang beraneka ragam baik itu *murabahah internal*, dimana pihak bank membeli barang dan komoditinya dari pasar dalam negri ataupun murabahah *eksternal*, dimana pihak bank membeli barang dan komoditinya dari luar negri (*Import*). Praktek *murabahah* ini sampai kepada delapan bentuk yang mana setiap bank memiliki bentuk yang berbeda dengan bank lain. Penerapan system *murabahah* pada bank-bank Islam pasti memberikan dampak positif kepada semua pihak yang terkait, baik pihak bank begitu juga dengan pihak nasabah. Akan tetapi dalam praktek operasionalnya sering terjadi beberapa penyimpangan yang biasanya dilakukan oleh oknum pegawai pada beberapa Bank Islam.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Kiki Priscilia Ramadhani dengan judul *Analisi Kesyariahan Penerapan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah xxx di Kota Mojokerto).*[29] Hasil dari pendekatan Content Analysis di dapat bahwa terdapat ketidaksesuaian antara penerapan murabahah dengan prinsip syariah yang ada. Bahwa dalam penerapannya melanggar beberapa prinsip murabahah yakni Informasi yang di terima nasabah tidak sempurna dan melanggar prinsip An tarradin minkum. Selain itu produk Al-Amanah iB yang ada di BPRS xxx tidak sesuai

[29] Kiki Priscilia Ramadhani dengan judul *Analisi Kesyariahan Penerapan Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah xxx di Kota Mojokerto).* Jurnal Ilmiah Universitas Brawijaya Malang. 2014.

dengan murabahah KPP (Hybrid Contract murabahah wal wakalah), Al-Amanah iB bisa dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat dari jual beli murabahah, dan proses survey yang kurang akurat sehingga pihak Bank pernah mengalami kerugian.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Yenti Afrida dengan judul *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah.*[30] Tema penelitiannya adalah konsep bank sesuai dengan ilmu ekonomi Islam. Tujuan penelitian adalah: untuk menganalisis pembiayaan murabahah di perbankan syariah. Penelitian adalah studi literatur. Objek penelitian adalah industri perbankan di Indonesia. Untuk memastikan agar pelaksanaan pembiayaan murabahah sesuai dengan ini Konsepnya, memerlukan pengawasan ketat Dewan Pengawas Syariah atau Dewan Syariah Nasional pembiaayan murabahah sebagai pembiayaan primadona perbankan syariah dapat dijaga dan tidak menodai citra dan prestise perbankan syariah sehingga tak kunjung mendapat kesan bahwa syariah bank sama dengan bank konvensional.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Lukman Haryoso dengan judul *Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang.*[31] Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi

---

[30] Yenti Afrida dengan judul *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah.* Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Imam Bonjol Padang. 2016.

[31] Lukman Haryoso dengan judul *Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang.* Jurnal Universitas Islam Sultan Agung Semarang. 2017.

penerapan prinsip syariah yang dilakukan oleh BMT. Isu yang berkembang saat ini mengenai pembiayaan murabahah terutama yang dilakukan oleh bank yaitu menyimpang dari prinsip syariah. Penelitian ini menggunakan metode exploratory research, dengan melakukan wawancara untuk mendapatkan data dari nasabah BMT. Hasil penelitian ini menunjukan bahwa BMT dalam prakteknya sudah menerapkan prinsip syariah. Tapi BMT mengalami kesulitan dalam menerapkan pembiayaan yang lain, karena ada keraguan dan kesulitan dalam prakteknya.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Mirawati dengan judul *Pembiayaan Murabahah: Analisis Persepsi Nasabah*.[32] Jurnal ini memperkuat penelitian dari Metawa S.A dan Almossawi M, yang berjudul "Banking Behavior of Islamic Bank Costumer: Perspectives and Implications, Bank Marketing" (1998). Mereka menyimpulkan bahwa keputusan konsumen dalam memilih bank Islam didorong oleh faktor agama, di mana konsumen menekankan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip Islam. Selanjutnya, keputusan juga termotivasi oleh faktor faktor keuntungan, keluarga dan teman-teman, dan lokasi bank. Faktor-faktor tersebut selanjutnya dikaitkan dengan karekteristik responden seperti umur, pendapatan dan pendidikan. Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian, faktor utama yang mempengaruhi persepsi masyarakat terhadap pembiayaan murabahah di Bank Muamalat Indonesia cabang Pekanbaru, dapat disimpulkan bahwa faktor pribadi hanya

[32] Mirawati dengan judul *Pembiayaan Murabahah: Analisis Persepsi Nasabah.* Jurnal Menara Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat. 2017.

ditunjukkan oleh pembiayaan murabahah berlandaskan moral dan saling percaya. Faktor lingkungan juga hanya ditunjukkan oleh aksesibilitas pembiayaan murabahah cepat dan mudah. Masyarkat banyak memilih faktor obyek dalam mempengaruhi persepsi mereka terhadap pembiayaan murabahah diantaranya adalah pembiayaan murabahah popular di masyarakat, karyawan sangat professional dan dapat dipercaya, biaya administrasinya murah, sikap karyawan ramah, simpati, dan murah senyum, sosialisasi dan promosi pembiayaan murabahah telah mencapai seluruh lapisan masyarakat, promosi pembiayaan murabahah diketahui lewat hubungan personal da kerabat, prosepek perkembangan pembiayaan murabahah sangat baik,informasi pembiayaan diketahui lewat media cetak dan televisi.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Marwini dengan judul *Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS di Perbankan Syariah.*[33] Ide pendirian bank Syariah adalah untuk menghindari praktik *ribâwi* dalam aktifitas ekonomi. Namun bank-bank Syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya tidak menghapuskan bunga dan membagi risiko, tetapi mempertahankan praktik pembebanan bunga, terbukti bank Syariah, produk pembiayaan 80 sampai 95 persen menggunakana mekanisme *murabahah* padahal yang menjadi karakteristik bank Syariah adalah harus didasarkan kepada

[33] Marwini dengan judul *Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS di Perbankan Syariah*. Jurnal Institut Studi Keislaman Darussalam Gontor. Ponorogo. 2017.

Profit and Loss Sharing (PLS), bukan berdasarkan pada prinsip bunga. *Murabahah* adalah mirip dengan sistem bunga, karena perubahan dari sistem berbasis bunga menuju sistem *mark-up* hanyalah sekedar perubahan nama, tanpa mengubah substansi. Dalam kasus ini, pelaksanaan pembiayaan *murabahah* KPR Syariah dalam bank Syariah dilihat mekanisme dan ketentuan akad *murabahah* telah memenuhi prinsip-prinsip *syarî'ah*, walaupun dalam penentuan *margin* dalam transaksi ini masih mengacu kepada komponen-komponen penentuan bunga yang digunakan dalam bank konvensional. Komponen-komponen tersebut *cost of found*, *overhead cost*, premi risiko, dan jangka waktu.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Liana Purnama Sari dan Lili Syafitri dengan judul *Pengaruh Pembiayaan Murabahah dan Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia terhadap Pendapatan margin Murabahah pada PT. Bank Syariah Mandiri.* [34] Hasil penelitian ini secara simultan Pembiayaan *Murabahah* dan Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan *Margin Murabahah* dengan R Squere sebesar 85,4% dan sisanya sebesar 14,6% merupakan faktor lain diluar dua variabel bebas. Secara parsial Pembiayaan *Murabahah* berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan *Margin Murabahah* dengan nilai signifikasi sebesar 0,000 atau dibawah 0,05 dan Tingkat Suku

[34] Liana Purnama Sari dan Lili Syafitri dengan judul *Pengaruh Pembiayaan Murabahah dan Tingkat Suku Bunga Bank Indonesia terhadap Pendapatan margin Murabahah pada PT. Bank Syariah Mandiri.* Jurnal Akuntansi STIE MDP Palembang.

Bunga Bank Indonesia tidak berpengaruh signifikan terhadap Pendapatan *Margin Murabahah* dengan nilai signifikasi 0,827 atau diatas 0,05.

Kemudian jurnal yang ditulis oleh Nurul Istikoma dengan judul *Penerapan Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah (At Tamwil Bi Al-Murabahah) Pada Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2013*.[35] Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa Bank Umum Syariah di Indonesia menerapkan pengakuan keuntungan murabahah yang berbeda namun penerapan tersebut masih sesuai dengan peraturan yang berlaku. Perbedaan pengakuan keuntungan murabahah disebabkan adanya perbedaan pengakuan keuntungan berdasarkan jangka waktu penyelesaian akad murabahah. Metode anuitas diterapkan untuk murabahah dengan pembayaran tangguh jangka waktu satu tahun atau satu periode dan metode proporsional untuk murabahah dengan pembayaran tangguh lebih dari satu tahun atau satu periode.

G. Kerangka Teori

Pengertian pembiayaan menurut pasal 1 angka (12) UU Perbankan 1998 menyatakan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

[35] Nurul Istikoma dengan judul *Penerapan Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah (At Tamwil Bi Al-Murabahah) Pada Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2013.* Jurnal Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Surabaya. 2013.

pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan margin atau bagi hasil. Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan operasional bank syariah dalam menyalurkan dana dan dalam bank konvensional pembiayaan dapat disebut dengan kredit, namun perbedaannya adalah pembiayaan tidak berlaku sistem bunga. Adapun pengertian kredit ialah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.[36]

Murabahah merupakan produk bank syariah dalam pembiayaan pembelian barang lokal maupun internasional. Bank-bank Islam menerapkan murabahah untuk memberikan pembayaran jangka pendek kepada kliennya untuk membeli barang walaupun kliennya tersebut mungkin tidak memiliki uang tunal untuk membayar. Bank mendapat keuntungan dari harga barang yang dinaikkan (mark-up) atas dasar cost-plus profit. Biasanya dalam murabahah yang pembayarannya oleh nasabah secara cicilan, maka barang yang dibeli nasabah dari bank menjadi agunan, yang peralihan atas barangnya terjadi secara proporsional sampai pembayarannya lunas.[37]

Dalam menjalankan bisnis, satu hal yang sangat penting adalah masalah akad (perjanjian). Akad sebagai salah satu cara

---

[36] Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia,* (Jakarta, PT Pustaka Utama Grafiti, 1993), p. 78

[37] www.landasanteori.com

untuk memperoleh harta dalam syariat Islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Akad merupakan cara yang diridhai oleh Allah SWT dan harus ditegaskan isinya. Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 5 menyebutkan: *"Hai orang-orang yang berian, penuhilah akad-akad itu."* Kata "akad" berasal dari bahasa arab *al-aqdu* dalam jamak disebut *al-uquud* yang berarti ikatan atau simpul tali. Menurut para ulama fiqih, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum dalam obyek perikatan. Rumusan akad diatas mengidentifikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjuan kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu yang khusus. Akad ini diwujudkan *pertama,* dalam ijab dan qabul. *Kedua,* sesuai dengan kehendak syariat. *Ketiga,* adanya akibat hukum pada obyek perikatan.[38]

Akad (ikatan, keputusan atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah.[39]

Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak dan sumpah, aupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai.[40]

---

[38] Mardani., *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah,* Jakarta, Kencana Prenada Group, 2007, p. 35

[39] Ascarya., *Loc Cit,* p. 35

[40] *Ibid*

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/ pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu (Santoso, 2003).

Akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhoan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak haq dan ijtihad yang diwujudkan oleh akad. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlakukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam surat Ali Imron ayat 76 bahwa janji tetap mengikat orang yang membuatnya;[41]

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِۦ وَٱتَّقَىٰ فَإِنَّ ٱللَّهَ يُحِبُّ ٱلْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

"(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat) nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa." [42] (QS. Ali Imron: 76)

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang strategis dimana kegiatan utama dari perbankan adalah menyerap dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat. Saat ini perbankan nasional Indonesia mengalami suatu "depresi" yang sangat berat untuk dipulihkan kembali sebagai sebuah lembaga yang sehat di dalam menunjang perekonomian suatu bangsa. Pemulihan

[41] Ru'fah Abdullah, *Fiqh Muamalat*, (Serang UIN "SMH" Banten 2010), p. 37

[42] Hasbi Al-Shiddiqie, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta : Departemen Agama RI, Pentashih Al-Qur'an 2002. p. 88.

sistem perbankan terkait satu dengan lainnya sangat penting untuk menggerakkan kembali perekonomian nasional, karena bank berfungsi tidak hanya sebagai perantara pihak-pihak surplus of funds (kelebihan dana) dan pihak luck of funds (memerlukan dana), namun juga berfungsi sebagai agent of development[43] yaitu sebagai alat pemerintah dalam membangun perekonomian bangsa melalui pembiayaan semua jenis usaha pembangunan yaitu berfungsi sebagai financial intermediary (perantara keuangan) yang memberikan kontribusi terhadap pendapatan negara.

Sistem hukum perbankan nasional Indonesia menerapkan dual banking sistem atau sistem perbankan berganda, yaitu adanya sistem perbankan konvensional yang mendasarkan pada sistem bunga dan perbankan yang mendasarkan pada prinsip Syariah yaitu prinsip bagi hasil.

Bank Syariah tidak mengenal kredit atau pinjaman, melainkan pembiayaan. Kegiatan bank Syariah dalam hal modal kerja bukan dengan meminjamkan uang, melainkan dengan menjalin hubungan kerjasama dengan nasabah, dan pihak bank bertindak sebagai penyandang dana (shahibul maal), sedangkan nasabah sebagai pengusaha (mudharih).

Pembiayaan dalam Bank Syariah, menurut sifat penggunaannya dapat terbagi atas pembiayaan produktif dan konsumtif. Sedang menurut keperluannya, pembiayaan

---

[43] Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, p. 86

produktif dapat dibagi menjadi dua hal yaitu pembiayaan modal, kerja dan pembiayaan investasi.[44]

Bank Syariah yang menetapkan prinsip bagi hasil dalam menjalankan kegiatannya tidak menggunakan sistem bunga sebagai dasar untuk menentukan imbalan yang akan diterima atas jasa pembiayaan yang diberikan nasabah. Demikian pula imbalan yang akan diberikan kepada nasabah atas dana yang dititipkan kepada bank. Penentuan imbalan didasarkan pada prinsip bagi hasil.

Pembiayaan dalam Islam bisa dilakukan lewat kemitraan atau berserikat. Dalam pembiayaan yang ditawarkan bank Syariah bermacam, ada *Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Salam, Istishna dll.* Dan untuk menggunakan skema tersebut pihak bank akan mengkondisikan sesuai akad yang mana yang pantas digunakan. Sebagai contoh nasabah memerlukan biaya untuk pembiayaan produktif, maka dalam hal ini pihak bank akan menawarkan kerjasama berupa *Murabahah.*

Murabahah dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa lump sum atau berdasarkan presentase.

---

[44] Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, p. 160

Adapun menurut pendapat yang sering diutarakan orang mengenai bagi hasil yang terdapat pada murabahah disebut sama juga dengan bunga, sebenarnya itu tidak benar. Jangan sampai menyamakan sesuatu apabila belum mengetahui secara langsung prosedur yang sudah ada. Jika sudah mengetahui langsung perbedaan bagi hasil dengan bunga maka tidak akan lagi menyamakannya.

Beberapa yang harus diperhatikan perbedaan antara jual beli murabahah dengan bunga.[45]

Tabel 1.2
Perbedaan jual beli murabahah dengan bunga

NO	JUAL BELI MURABAHAH	BUNGA/RIBA
1	Barang sebagai obyek nasabah berutang barang bahkan berutang uang	Uang sebagai obyek berutang uang
2	Sector moneter terkait dengan sector riil sehingga menyentuh langsung sector riil	Sector moneter dan riil terpisah, tidak ada keharusan mengaitkan sector moneter riil
3	Pertukaran barang dengan	Pertukaran uang dengan

[45] Nurul Huda, *Lembaga Keuangan Islam: Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2013, p. 45

	uang	uang
4	Margin tidak berubah	Bunga berubah sesuai dengan tingkat bunga
5	Akad jual beli dan memenuhi rukun jual beli	Tidak ada akad jual beli, tetapi uang langsung sebagai komoditas
6	Bila macet tidak ada bunga berbunga	Terjadi compound interest
7	Sah dan penuh berkah	Tidak sah, haram, dan jauh dari berbagai keberkahan
8	Jika nasabah tidak mampu membayar maka tidak dikenai denda	Denda/ bunga

Dari tabel diatas dapat ditarik beberapa kesimpulan, bahwasanya jual beli murabahah berbeda sekali dengan bunga, model pendanaan yang paling umum digunakan dalam murabahah. Dalam transaksi murabahah bank membiayai pembelian sebuah barang atau *asset* dengan membeli *item* itu atas nama nasabahnya, dan menambahkan nilai kenaikan sebelum menjual kembali barang itu kepada nasabahnya sesuai

dengan perjanjian laba dengan prinsip tambah biaya.[46] Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli yang menyatakan harga pokok perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara penjual dan pembeli.

Pembiayaan musyarakah, dapat dilakukan untuk membiayai suatu proyek Bersama antara nasabah dengan bank. Nasabah dapat mengajukan proposal kepada bank syariahuntuk mendanai suatu proyek tertentu atau usaha tertentu dan kemudian akan disepakati berapa modal dari bank dan berapa modal dari nasabah serta pendapatan atau keuntungan bersih dari proyek atau usaha tersebut sesuai dengan kesepakatan.

Mekanisme perhitungan bagi hasil yang diterapkan di dalam perbankan Syariah terdiri dari dua sistem, yaitu: *profit sharing* dan *revenue sharing.* Bank Syariah dapat berperan sebagai pengelola maupun sebagai pemilik dana, begitu pula sebaliknya jika bank berperan sebagai pemilik dana akan membebankan biaya tersebut kepada pihak nasabah pengelola dana.

Perbankan Syariah memperkenalkan sistem pada masyarakat dengan istilah *revenue sharing,* yaitu sistem bagi hasil yang dihitung dari total pendapatan pengelolaan dana tanpa dikurangi dengan biaya pengelolaan dana. Lebih jelasnya, *revenue sharing* dalam arti perbankan adalah perhitungan bagi hasil yang didasarkan kepada total seluruh pendapatan bank yang diterima sebelum dikurangi dengan biaya-biaya yang telah

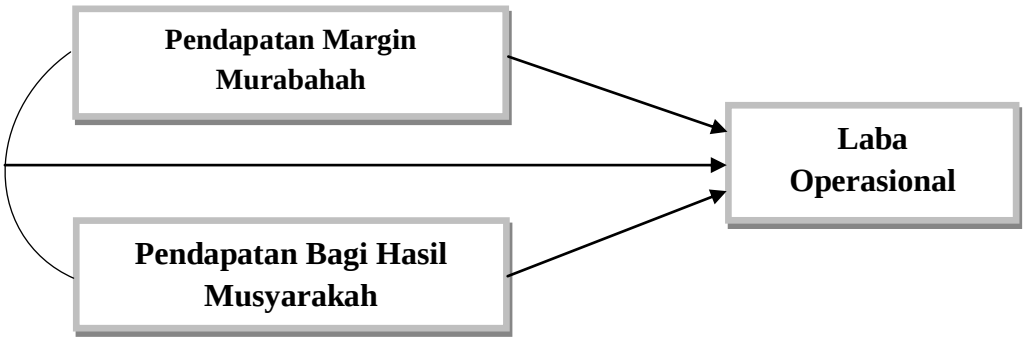
[46] Mervyn K. Lewis, *Perbankan Syariah Prinsip praktik dan Prospek*, Jakarta: Serambi, 2002, p. 82.

dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan tersebut. Sistem *revenue sharing* berlaku pada bank yang akan dibagikan dihitung berdasarkan pendapatan kotor *(gross sales)*, yang digunakan dalam menghitung bagi hasil untuk produk pendanaan bank.

Semakin besarnya pendapatan kana berdampak kepada laba yang diperoleh bank Syariah, dalam laporan laporan laba rugi pada bank Syariah unsur-unsur yang mempunyai hubungan dalam perhitungan laba bersih adalah pendapatann dan beban.

Laba operasional yang diperoleh bank Syariah adalah pendapatan yang diterima dari pembiayaan atau pendanaan yang telah dikurangi denganbiaya yang diperlukan dalam melaksanakan suatu proyek atau usaha, setelah adanya perhitungan laba bersih, dapat diketahui sejauh mana bank Syariah berhasil atau tidaknya dalam mengelola proyek tersebut.

Gambar 1.1
Kerangka Teori



H. Sistematika Pembahasan

Adapun sistematika pembahasan yang akan dilaksanakan dalam penyusunan tesis ini adalah:

Bab pertama, berisi tentang pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang, pembatasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kajian pustaka, kerangka teori dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, berisi tentang kajian teoritis yang meliputi pertama tentang teori pembiayaan dari mulai pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, fungsi pembiayaan dan jenis-jenis pembiayaan. Kedua tentang teori pembiayaan murabahah mulai dari pengertian, landasan hukum, tujuan pembiayaan murabahah, syarat pembiayaan murabahah, penerapan transaksi murabahah dan resiko dalam murabahah. Ketiga tentang pembiayaan musyarakah yang meliputi pengertian pembiayaan musyarkaah, musyarakah dalam undang-undang, landasan Syariah pembiayaan musyarakah, manfaat dan fungsi musyarakah, jenis pembiayaan musyarakah dan jaminan pembiayaan musyarakah.

Bab ketiga, berisi tentang metodologi penelitian yang meliputi pertama metode penelitian, waktu penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, definisi operasional variable dan teknis analisis data.

Bab keempat, berisi hasil penelitian dan pembahasan yang mencakup gambaran umum obyek penelitian, visi & misi, produk-produk, deskriptif data, analisis data dan pembahasan dalam penelitian.

Bab kelima yang merupakan bab terakhir dari tesis, yang berisi tentang kesimpulan dan merupakan hasil analisis yang dilakukan pada bab-bab sebelumnya, implikasi, saran-saran, dan daftar pustaka.