

**SKRIPSI**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENETAPAN MARGIN  
KEUNTUNGAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH**



**Disusun Oleh:**

**MU'THAL AHADI  
NIM. 180603092**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2022 M /1443 H**

## LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mu'thial Ahadi  
NIM : 180603092  
Prodi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiat terhadap naskah karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry.

Banda Aceh, 20 April 2022

Yang Menyatakan,



Mu'thial Ahadi

# PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

## Analisis Faktor-Faktor Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Pada Bank Syariah

Disusun Oleh:

Mu'thial Ahadi  
NIM. 180603092

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada  
Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I



Dr. Muhammad Zulhilmi, S.Ag., M.A.  
NIP. 197204282005011003

Pembimbing II



Isnaliana, S.H.I., M.A  
NIDN. 2008068803

Mengetahui

Ketua Program Studi Perbankan Syariah,



Dr. Nevi Hasnita, M.Ag.  
NIP. 197711052006042003

## PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

### Analisis Faktor-Faktor Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Pada Bank Syariah

Mu'thial Ahadi  
NIM. 180603092

Telah Disidangkan oleh Dewan Penguji Skripsi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat Untuk  
Menyelesaikan Program Studi Strata 1 (S-1) dalam  
Bidang Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal: Rabu, 20 April 2022 M  
18 Ramadhan 1443 H

Banda Aceh,  
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua,

Sekretaris,

  
Dr. Muhammad Zulhilmi, S.Ag., M.A.  
NIP. 197204282005011003

  
Isnaliana, S.H.I., M.A  
NIDN. 2008068803

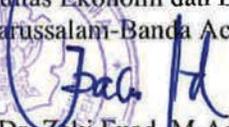
Penguji I,

Penguji II,

  
Dr. Nevi Hasnita, M.Ag  
NIP. 197711052006042003

  
Rika Mulia, MBA  
NIP. 198906032020122013

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Darussalam-Banda Aceh

  
Dr. Zaki Fuad, M.Ag  
NIP. 196403141992031008



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922

Web: [www.library.ar-raniry.ac.id](http://www.library.ar-raniry.ac.id) Email: [library@ar-raniry.ac.id](mailto:library@ar-raniry.ac.id)

FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Mu'thial Ahadi  
NIM : 180603092  
Fakultas/Jurusan : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
E-mail : 180603092@student.ar-raniry.ac.id

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir       KKU       Skripsi       .....

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR PENETAPAN MARGIN KEUNTUNGAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH** Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih-media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut. UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Banda Aceh

Pada tanggal : 20 April 2022

Mengetahui,

Penulis

Mu'thial Ahadi

Pembimbing I

Dr. Muhammad Zuhilmi, S.Ag., M.A.  
NIP: 197204282005011003

Pembimbing II

Isnaliana, S.H.J., M.A.  
NIDN: 2008068803

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Rabbil'alamin,

Segala puji bagi Allah, tuhan semesta alam yang senantiasa memberikan limpahan nikmat dan rahmat yang tidak mampu dihitung oleh hamba-Nya. Semoga dengan rahmat-Nya kita selalu dalam lindungan Allah, serta manambah rasa syukur dan takwa dihadapan-Nya. Shalawat dan salam semoga tercurah atas Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga dan sahabat beliau. Syukur alhamdulillah atas izin Allah yang Maha Segala-Nya dan berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Faktor-Faktor Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Pada Bank Syariah”**.

Skripsi ini sebagai tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan program studi sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dengan jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Dalam proses penyelesaian skripsi ini, penulis mengucapkan banyak terimakasih atas bantuan, do'a, dukungan, usaha, arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, tanpa itu semua penulis menyadari tidak mungkin menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang tidak terhingga terutama kepada:

1. Dr. Zaki Fuad, M.Ag selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag selaku ketua program studi Perbankan Syariah UIN Ar-Raniry Banda Aceh serta sebagai penguji I dan Ayumiati, S.E., M.Si selaku seketaris program studi Perbankan Syariah UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Muhammad Arifin, Ph.D selaku ketua Laboratorium, serta staf Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.
4. Dr. Muhammad Zulhilmi, S.Ag., M.A selaku pembimbing I dan Isnaliana, S.H.I., M.A selaku pembimbing II serta selaku dosen wali yang telah banyak membantu penulis, memberikan waktu, pemikiran serta pengarahan yang sangat baik berupa saran dan bimbingan terhadap skripsi ini.
5. Rika Mulia, MBA selaku penguji II yang telah memberikan masukan dan saran dalam sidang munaqasyah skripsi.
6. Dosen, pegawai dan staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry yang telah banyak memberikan bantuan dan kemudahan kepada penulis selama mengikuti perkuliahan.
7. Kepada kedua orang tua tercinta, ibunda Yusna dan ayahanda Darlis yang selalu memberikan bantuan kasih sayang, do'a yang tiada hentinya agar penulis memperoleh yang baik, didikan, dukungan serta semua jasa yang tidak ternilai harganya yang telah diberikan selama ini. Kepada saudara kandung adik penulis Evinalis dan Riskika yang

selalu memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

8. Kepada nenek Syamsiah, sakdah (Almh), kakek Mustafa Abdullah (Alm), Zamzami (Alm), Yahcut Mardha, Muswadi, maklot Mardiana dan saudara-saudara lainnya yang selalu memberikan do'a, dukungan untuk segera menyelesaikan jenjang Pendidikan perguruan tinggi ini.
9. Kepada teman-teman seperjuangan Muhammad Aulia, Yolanda Donavita, Intan Diva, Nia Mardiana dan Mawaddah Simah Bengi, yang selalu ada untuk memberikan bantuan dan semangat serta motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

Penulis berharap dan berdo'a semoga bantuan, motivasi, dukungan dan amal baik mereka memperoleh balasan dan kebaikan oleh Allah SWT dengan pahala yang berlipat ganda. Peneliti juga sangat mengharapkan kritikan dan saran yang membangun agar penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk penulis, pembaca dan menjadi hal positif bagi banyak pihak.

Akhir kata kita berdo'a kehadiran Allah SWT agar penelitian ini menjadi suatu amal kebaikan bagi kami dan semoga bermanfaat dalam misi mengembangkan ilmu pengetahuan.

Amin Ya Rabbal 'Alamin

Banda Aceh, 3 Desember 2021

Penulis,

Mu'thial Ahadi

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Materi P dan K  
Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor:0543b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	T
2	ب	B	17	ظ	Z
3	ت	T	18	ع	'
4	ث	Š	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Z	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Š	28	ء	'
14	ص	Š	29	ي	Y
15	ض	D			

### 2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong

a. Vokal Tunggal

Vokal Tunggal Bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

<b>Tanda</b>	<b>Nama</b>	<b>Huruf Latin</b>
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal Rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara hakikat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

<b>Tanda dan Huruf</b>	<b>Nama</b>	<b>Gabungan Huruf</b>
◌ِی	<i>Fathah dan ya</i>	Ai
◌ِو	<i>Fathah dan wau</i>	Au

Contoh:

*Kaifa* : كَيْفَ

*Haula* : هَوْلَ

3. *Maddah*

*Maddah* atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
أَ	<i>Fathah dan ya</i>	Ā
يَ	<i>Fathah dan wau</i>	Ī
يِ	<i>Dammah dan wau</i>	Ū

Contoh:

*qala:* قَالَ

*rama:* رَمَى

*qila:* قِيلَ

*yaqulu:* يَقُولُ

#### 4. Ta Marbutah (ة)

Trasliterasi untuk ta marbutoh ada dua.

- a. Ta *Marbutah* (ة) hidup  
Ta *marbutah* (ة) yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah dan dammah, transliterasinya adalah t.
- b. Ta *marbutah* (ة) mati  
Ta *marbutah* (ة) yang mati atas mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.
- c. Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta *marbutah* (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta

bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah* (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

*raudah al-atfal/raudatul atfal* : رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ  
*al-madinah al-munawwarah/* : الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ  
*al-madinatul munawwarah*  
*talhah* : طَلْحَةُ

**Catatan:**

**Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi. Seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Hamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr, Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf

## ABSTRAK

Nama : Mu'thial Ahadi  
NIM : 180603092  
Fakultas/Program Studi : Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam/Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Analisis Faktor-Faktor Penetapan  
Margin Keuntungan Murabahah  
Pada Bank Syariah  
Tebal Skripsi : 105 Halaman  
Pembimbing I : Dr. Muhammad Zuhilmi, S.Ag.,  
M.A  
Pembimbing II : Isnaliana, S.H.I., M.A

Pembiayaan murabahah merupakan bentuk pembiayaan jual beli dengan keuntungan tertentu yang ditambahkan diatas biaya perolehan, dimana pelunasan dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran. Penelitian ini bertujuan untuk melihat faktor-faktor penetapan margin keuntungan murabahah. Peneliti menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan menggunakan data primer, penelitian pustaka (*library research*) studi literatur, dan juga didukung topik terkait yang didapat dari web dan sumber informasi di perbankan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang paling berpotensi besar dalam penetapan margin adalah faktor internal (*overhead cost*, volume pembiayaan, profit target, dana pihak ketiga dan *Acquiring cost*) dan faktor eksternal (*BI rate* dan persaingan pasar).

**Kata Kunci: Margin, Pembiayaan Murabahah, Bank Syariah**

## DAFTAR ISI

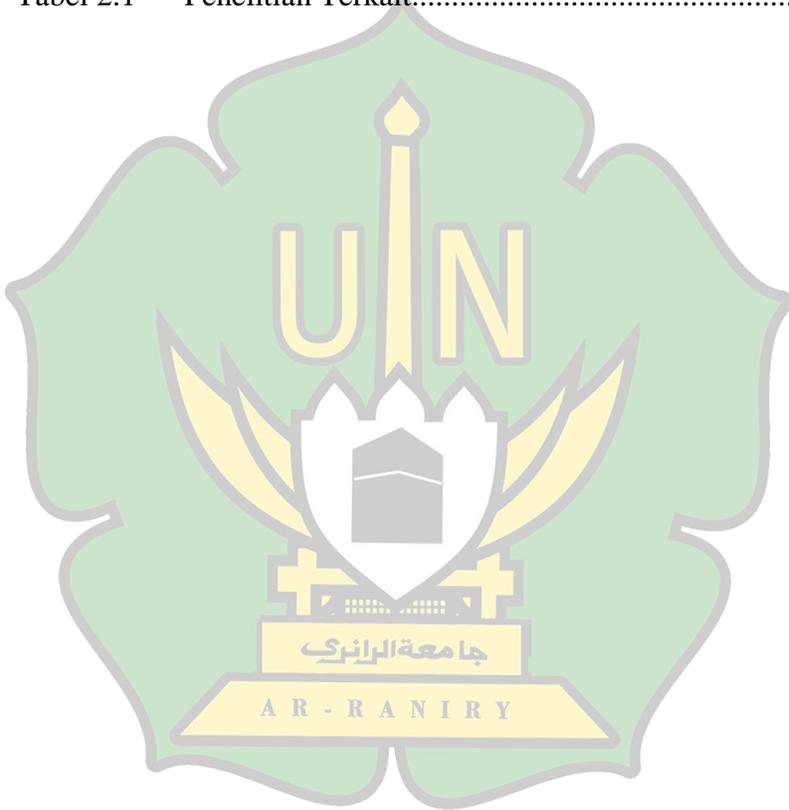
<b>HALAMAN SAMPEL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBARAN PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN ...</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>11</b>
2.1 Konsep Margin Keuntungan.....	11
2.1.1 Definisi Margin Keuntungan.....	11
2.1.2 Penetapan Margin Keuntungan .....	12
2.1.3 Kebijakan Dalam Penentuan Margin Keuntungan ...	17
2.2 Konsep Pembiayaan Murabahah .....	19
2.2.1 Definisi Pembiayaan Murabahah .....	19
2.2.2 Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah .....	21
2.2.3 Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah .....	23
2.2.4 Aplikasi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan ..	25
2.3 Penelitian Terkait.....	33
2.4 Kerangka Pemikiran .....	39

<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>41</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	41
3.2 Sumber Data Penelitian .....	42
3.3 Teknik Pengumpulan Data .....	42
3.4 Metode Analisis Data .....	43
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>45</b>
4.1 Pertimbangan Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah Sesuai Dengan Rapat ALCO.....	45
4.2 Faktor Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Penelitian Terdahulu .....	50
4.3 Analisis Faktor-Faktor Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah .....	69
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
5.1 Kesimpulan.....	78
5.2 Saran .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>80</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>85</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Produk pembiayaan Bank Syariah.....	2
Tabel 1.2	Pendapatan Margin PPR Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah .....	7
Tabel 2.1	Penelitian Terkait.....	37



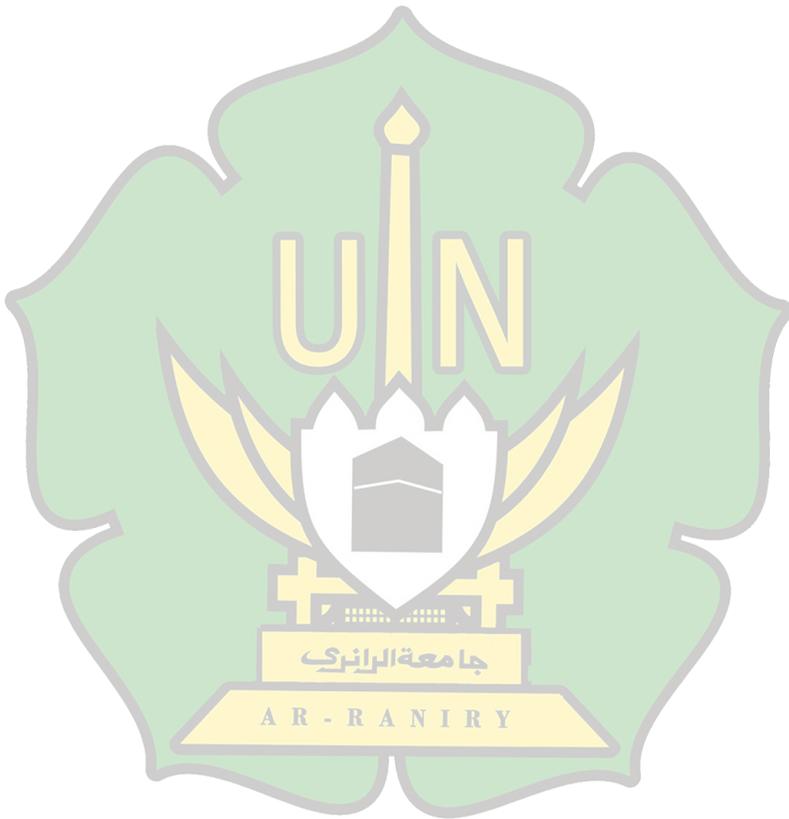
## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Skema Umum Murabahah .....	26
Gambar 2.2	Skema Pengembangan Murabahah.....	28
Gambar 2.3	Kerangka Pemikiran .....	40
Gambar 4.1	Skema Faktor Penentuan Margin Menurut Peneliti sebelumnya.....	67



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Daftar Riwayat Hidup Peneliti.....	85
------------	------------------------------------	----



# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Penelitian

Bank Islam atau yang sering disebut dengan bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada hukum Islam yang telah diwahyukan oleh Nabi Muhammad SAW yaitu Al-Qur'an dan Hadits. Perkembangan zaman diiringi dengan perkembangan praktik ekonomi syariah yang semakin pesat, maka peran ekonomi syariah dalam kehidupan sehari-hari semakin tinggi. Lahirnya UU No.21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, yang menjadi tonggak awal beroperasinya bank syariah di Indonesia (Kasmir, 2008: 9).

Sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang ada dimana pendapatan bank syariah tidak diperoleh dari bunga tetapi melainkan melalui penerapan produk-produknya. Dalam melaksanakan kegiatan pembiayaan, perbankan syariah menempuh mekanisme bagi hasil (*profit and loss sharing investment*) sebagai pemenuhan kebutuhan permodalan (*equity financing*) dan investasi berdasarkan imbalan (*fee based investment*) melalui mekanisme jual beli sebagai pemenuhan kebutuhan pembiayaan (*debt financing*). Bentuk dari *equity financing* terdiri dari dua macam kontrak yaitu musyarakah dan mudarabah.

Sedangkan *debt financing* dilakukan dengan menggunakan teknik jual beli yang biasa dilakukan dengan cara segera (*cash*) atau dengan tangguh. Adapun yang termasuk dalam jenis ini adalah murabahah, salam, istishna, ijarah atau sewa (Arifin, 1999: 30). Berdasarkan uraian produk di atas yang berkaitan dengan *debt financing* menyangkut tentang teknik jual beli maka dari itu pembiayaan murabahah merupakan suatu produk yang ditawarkan oleh bank syariah dalam ruang lingkup jual beli. Dimana pembiayaan murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10%-30%. Segala ketentuan tentang murabahah diatur dalam fatwa dewan syariah (DSN) No: 04/DSN-MUI/IV/2000 (Ali, 2008: 246-248). Berdasarkan data statistik perbankan syariah pada SPS 2021 adalah sebagai berikut: ([www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id)).

**Tabel 1.1**  
**Produk Pembiayaan Bank Syariah (Rp Miliar)**

No	Produk	2018	2019	2020
1	Mudarabah	5.477	5.413	4.098
2	Musarakah	68.644	84.582	92.279
3	Murabahah	118.134	122.725	136.990

Sumber: OJK, 2021

Berdasarkan tabel 1.1, dapat dilihat bahwa pembiayaan murabahah setiap tahunnya selalu mendapat porsi pertama yang sangat mendominasi jika dibandingkan dengan pembiayaan skim lainnya. Pada tahun 2018 penyaluran dana pembiayaan murabahah sebesar Rp 118.134 miliar berbanding terbalik dengan pembiayaan lain seperti pembiayaan mudarabah hanya tersalurkan sebesar Rp 5.477 miliar dan pembiayaan musyarakah disalurkan sebesar Rp 68.644 miliar. Pada tahun selanjutnya pembiayaan murabahah terus meningkat seperti pada tahun 2019 mencapai Rp 122.725 miliar dan tahun 2020 mencapai Rp 136.990 miliar, pembiayaan musyarakah juga meningkat pada tahun 2019 mencapai Rp 84.582 miliar dan pada tahun 2020 juga meningkat sebesar Rp 92.279 miliar. Sedangkan pada pembiayaan mudarabah terus mengalami penurunan pada tahun 2019 menjadi sebesar Rp 5.413 miliar dan pada tahun 2020 juga menurun dengan jumlah pembiayaan yang disalurkan menjadi Rp 4.094 miliar. Demikian produk pembiayaan murabahah dirasa lebih unggul dari produk lainnya. Produk murabahah mendapatkan posisi pertama pada produk pembiayaan, mudarabah mendapatkan posisi ketiga dari produk pembiayaan setelah akad musyarakah.

Dari peristiwa tersebut dapat dilihat bahwa pembiayaan murabahah sangat diminati oleh nasabah dan mendominasi seluruh pembiayaan pada perbankan syariah. Hal tersebut dikarenakan pembiayaan murabahah cenderung bersifat konsumtif. Selain dari pada itu penetapan harga jual dan margin akan sangat mempengaruhi

minat nasabah untuk mengambil pembiayaan murabahah pada bank syariah. Semakin kecil harga jual dan margin maka semakin besar permintaan nasabah atas produk tersebut, konsep ini juga timbul karena produk tersebut dianggap mampu memenuhi kebutuhan masyarakat secara umum (Hidayat, 2007: 11).

Penetapan harga jual merupakan aspek yang sangat penting dalam kegiatan pemasaran. Harga jual menjadi sangat penting karena dapat menentukan minat nasabah terhadap suatu produk atau jasa tersebut. Jika dalam menentukan suatu harga jual mengalami kesalahan, maka akan berakibat fatal dan akan merugikan perusahaan itu sendiri. Pada dasarnya selain dapat memberikan keuntungan yang besar, produk pembiayaan juga mengandung resiko yang dapat memberikan masalah bagi perbankan syariah itu sendiri salah satunya yaitu tidak lancarnya pembiayaan yang mampu mempengaruhi kinerja bank yang biasa disebut pembiayaan bermasalah atau *Non Performing Financial* (NPF) (Dyatama & Yuliadi, 2015: 76).

Didalam harga jual juga terdapat margin yang tidak kalah penting yang sangat mempengaruhi minat nasabah. Margin juga merupakan suatu komponen penting dalam pembiayaan murabahah. Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia (2008: 850) margin adalah laba berdasarkan tingkat selisih antara biaya produksi dengan harga jual di pasar. Selain itu margin dapat didifenisikan sebagai keuntungan yang disepakati dari akad murabahah, berikut kutipannya “murabahah akad jual beli barang dengan menyertakan

harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli” (Karim, 2014: 113). Penetapan keuntungan dari harga jual sejumlah tertentu dengan mempertimbangkan keuntungan yang diambil, biaya-biaya yang ditanggung termasukantisipasi timbulnya kemacetan dan jangka waktu pengembalian (Djamil, 2012: 1).

Sesuai dengan pemaparan diatas, sebagai bentuk kesesuaian antara teori dan praktik sesuai dengan metode *library research* maka dari itu akan muncul faktor-faktor yang berpengaruh dalam penetapan margin keuntungan pembiayaan murabahah. Adapun faktor-faktor penetapan margin yang pertama biaya *overhead*, merupakan suatu biaya dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Biaya *overhead* digunakan untuk memperhitungkan biaya operasional yang akan dikeluarkan oleh bank. Bank menentukan persentase biaya *overhead* yang berbeda-beda tergantung pada kebijakan masing-masing bank. Tinggi rendahnya biaya *overhead* sangat berpengaruh pada efisiensi masing-masing bank dan kemampuan bank mengendalikan penggunaan biaya dalam mengelola *earning assets* (Rivai, 2007: 95).

Faktor kedua ialah bagi hasil dana pihak ketiga merupakan suatu sumber dana bank yang utama. Meningkatnya dana pihak ketiga dapat membuat bank meningkatkan pembiayaannya hingga memperoleh keuntungan yang meningkat dari sebelumnya. Pembiayaan dan pendapatan terbesar bank syariah adalah dari akad

murabahah sehingga dengan meningkatnya dana pihak ketiga akan membuat pendapatan murabahah juga meningkat, sehingga bank dapat mengambil keputusan apakah akan meningkatkan atau menurunkan tingkat margin murabahah untuk melihat keuntungannya dan menetapkan bagi hasil kepada nasabah pemilik dana pihak ketiga. Faktor yang ketiga ialah volume pembiayaan, dimana jika volume pembiayaan tinggi membuat bank harus bisa memberikan margin yang rendah kepada nasabah agar produk tersebut diminati oleh masyarakat sehingga bank dapat meningkatkan jumlah nasabah hingga pendapatan dan keuntungan yang diperoleh bank dari pembiayaan murabahah terus meningkat (Rivai, 2007: 95).

Sesuai dengan faktor-faktor diatas maka perbandingan penetapan margin pada produk murabahah, atas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dapat kita lihat sebagai berikut (Oktari, 2019: 7):

**Tabel 1.2**  
**Pendapatan Margin PPR Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah**

No	Bank Syariah	Margin Pertahun
1.	Bank Muamalat Indonesia	7,19%
2.	Bank Syariah Indonesia	7,11%
3.	Bank Mega Syariah	5,06%

Sumber: Data diolah, 2021

Berdasarkan tabel 1.2 diatas dapat dilihat bahwa setiap bank syariah memiliki acuan persentase dalam menetapkan margin

keuntungan. Sebagaimana yang terdapat pada tabel bahwa Bank Muamalat Indonesia menduduki peringkat pertama dengan margin sebesar 7,19% pertahun, peringkat kedua yaitu Bank Syariah Indonesia dengan margin sebesar 7,11% petahun, dan peringkat terakhir ialah Bank Mega Syariah dengan margin sebesar 5,06% pertahun. Dengan demikian masing-masing bank memiliki alasan tersendiri dalam menetapkan margin. Sejauh ini Bank Muamalat Indonesia pada tahun 2021 menerapkan margin lebih tinggi dari bank-bank lain yaitu berada pada 7,19% dan dengan margin terendah pada Bank Mega Syariah dengan margin 5,06%. Selain dari itu margin tersebut terutama sangat dipengaruhi oleh faktor-faktor yang ada sebagaimana yang telah dijelaskan. Apabila faktor-faktor tersebut beroperasi dengan baik maka akan menjadi sisi positif bagi bank syariah untuk menekan margin tersebut.

Penelitian mengenai faktor-faktor penetapan margin keuntungan murabahah pernah diteliti sebelumnya oleh Abdul Rachman dan Erik Pratama (2016) dengan hasil penelitian, penentuan margin akad murabahah yang syar'i adalah penentuan margin yang tidak melanggar nilai-nilai keadilan dan tidak eksploitatif. Maka dari itu penentuan margin tersebut dapat diharapkan untuk mampu menjadi suatu hal yang dapat meningkatkan perekonomian.

Selanjutnya dapat dilihat dari hasil penelitian Lukmanul Hakim, Amelia Anwar (2017) dengan hasil penelitian, bahwa pembiayaan yang terdapat di perbankan syariah di dominasi oleh

pembiayaan murabahah dan beberapa pembiayaan lain. Untuk menjamin terlaksananya pembiayaan murabahah agar sesuai dengan konsep syariah maka perlu pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah atau Dewan Syariah Nasional, sehingga pembiayaan murabahah sebagai pembiayaan primadona di perbankan syariah yang tetap berada didalam aturan syariah serta tidak merusak citra perbankan syariah.

Namun demikian perbankan syariah harus berani dan mampu menerapkan pembiayaan ini sebagai bentuk dukungan bagi masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan mereka. Karena pada umumnya produk pembiayaan murabahah ini cenderung bersifat konsumtif sehingga sesuai dengan kebutuhan masyarakat Indonesia. Selain itu dominasi produk pembiayaan murabahah pada bank syariah, terutama disebabkan oleh penetapan margin keuntungan yang merupakan suatu hal yang sangat berpengaruh terhadap minat nasabah untuk menggunakan produk murabahah. Sehingga jika margin keuntungan tersebut rendah maka permintaan akan produk murabahah akan meningkat dan begitu juga sebaliknya. Maka berdasarkan latar belakang, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Analisis Faktor-Faktor Penetapan Margin Keuntungan Murabahah Pada Bank Syariah”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah pada penelitian ini ialah analisis apa saja

yang menjadi faktor-faktor penetapan margin keuntungan murabahah pada bank syariah?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penelitian ini ialah untuk menganalisis faktor-faktor penetapan margin keuntungan murabahah pada bank syariah.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang bisa diambil dari penelitian ini adalah:

1. Bagi penulis sebagai tambahan wawasan untuk mengetahui mengenai pengaruh penetapan margin keuntungan dalam meningkatkan minat dari nasabah itu sendiri dalam produk pembiayaan murabahah.
2. Bagi kalangan akademisi terutama mahasiswa FEBI UIN Ar-raniry Banda Aceh, penelitian ini diharapkan sebagai bahan masukkan bagi penelitian lebih lanjut untuk penelitian topik yang sama.
3. Bagi perusahaan/bank, memberikan kontribusi yang bermanfaat atau dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam melakukan penetapan margin keuntungan pada pembiayaan murabahah.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk dapat mengetahui hasil dari penelitian ini, maka secara singkat disusun dalam 5 bab, yang terdiri dari:

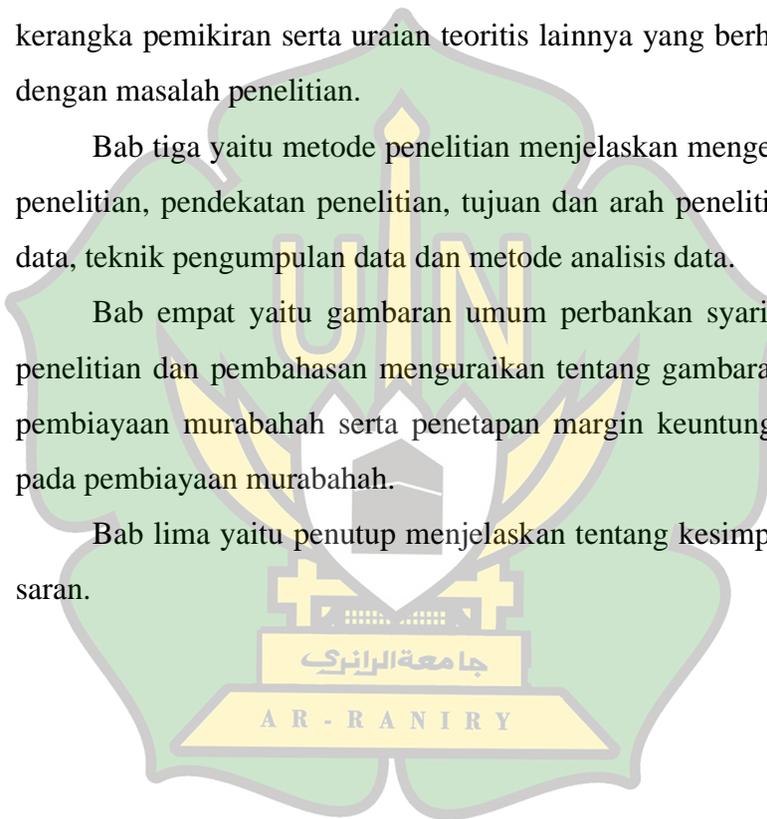
Bab satu yaitu pendahuluan menjelaskan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab dua yaitu landasan teori mengenai pembiayaan murabahah, penetapan margin, tinjauan penelitian terdahulu, kerangka pemikiran serta uraian teoritis lainnya yang berhubungan dengan masalah penelitian.

Bab tiga yaitu metode penelitian menjelaskan mengenai jenis penelitian, pendekatan penelitian, tujuan dan arah penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

Bab empat yaitu gambaran umum perbankan syariah, hasil penelitian dan pembahasan menguraikan tentang gambaran umum pembiayaan murabahah serta penetapan margin keuntungan bank pada pembiayaan murabahah.

Bab lima yaitu penutup menjelaskan tentang kesimpulan dan saran.



## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **3.1 Konsep Margin Keuntungan**

##### **3.1.1 Definisi Margin Keuntungan**

Margin berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya perolehan/produksi dan harga jual. Margin keuntungan adalah persentase yang ditetapkan secara fleksibel bisa di tentukan secara tahunan, bulanan maupun harian. Berdasarkan definisi di atas maka margin adalah persentase tingkat selisih yang mengalami peningkatan nilai dari biaya perolehan/biaya produksi dan harga jual (Rabbani & Nawirah, 2018: 117).

Menurut Karim (2014: 254), margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan pertahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan. Dari pengertian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa, margin keuntungan adalah jumlah nominal tertentu dari nilai barang, yang merupakan selisih dari harga beli dengan harga jual yang menjadi keuntungan bagi bank. Margin keuntungan ini diperoleh berdasarkan tawar-menawar antara bank syariah dengan nasabah atau calon debitur.

Secara umum margin merupakan kenaikan bersih dari aset akibat dari memegang kuasa aset yang mengalami peningkatan nilai. Keuntungan juga diperoleh dari pemindahan barang saling tergantung insidental yang sah dan yang tidak saling tergantung, kecuali transfer yang tidak tergantung pada pemegang saham atau pemegang-pemegang rekening investasi antara lain yang setara dengannya. Bank dalam praktiknya sering kali meninggikan dalam menentukan margin keuntungan yang bertujuan untuk mengantisipasi inflasi. Penetapan margin keuntungan yang tinggi secara tidak langsung akan menyebabkan inflasi yang lebih besar dari suku bunga, maka perlu dicari solusi yang tepat agar nilai penjualan dengan pembiayaan murabahah tidak mengacu pada sikap untuk mengantisipasi kenaikan suku bunga selama masa pembayaran angsuran (Muhammad, 2005: 140).

### **3.1.2 Penetapan Margin Keuntungan**

Mekanisme dasar penetapan margin keuntungan murabahah pada bank syariah merujuk kepada referensi margin yang ditetapkan pada rapat *Asset Liability Management Committee* (ALCO) bank syariah. Penetapan margin murabahah berasal dari rekom, usul dan saran dari Tim ALCO bank syariah. Organisasi dari fungsi ALCO di bank syariah yang kecil dapat terdiri dari direktur dan beberapa kunci yang aktif dalam keputusan-keputusan kredit, investasi, dan pasar uang. Di dalam bank yang lebih besar, ALCO dapat terdiri dari Para Menejer pos-pos utama neraca, Direktur, Kepala Bagian Keuangan dan Akunting, Kepala Divisi Kredit, Manajer Investasi,

Kepala Bagian Deposito dan fungsi Liabilitas, Ekonom dan Supervisi Kebijakan Kredit. Tanggung jawab ALCO biasanya meliputi pemberian arahan mengenai penguasaan dan pengalokasian dana-dana untuk memaksimalkan pendapatan, memastikan permintaan dan sumber dana (Isnaliana, 2015: 235).

Beberapa pertimbangan dalam menentukan margin pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul, dan saran Tim ALCO bank syariah antara lain *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR), *Indirect Competitor's Market Rate* (ICMR), *Expected Competitive Return for Investors* (ECRI), *Acquiring Cost*, *Overhead Cost* (Karim, 2014: 280). Wiroso (2005: 78) berpendapat bahwa dalam menentukan margin murabahah bank syariah dapat melakukan perhitungan melalui dua pendekatan yaitu Pendekatan *selling price and profit* dan pendekatan *lending rate* bank konvensional. Dalam pendekatan *selling price and profit*, harga jual dan keuntungan adalah hasil kesepakatan antara bank syariah dan nasabah, adanya keterbukaan antara bank syariah dan nasabah. Sedangkan pada pendekatan *lending rate* bank konvensional, dimana bank syariah dalam praktiknya menggunakan cara yang sama dengan bank konvensional dalam melakukan perhitungan *lending rate*. Komponen *lending rate* yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu ekspektasi bagi hasil, *overhead cost*, keuntungan, dan premi risiko (Wirosa, 2005: 92).

Menurut Ekawati & Shofawati (2019: 55), ada beberapa hal yang dapat menjadi faktor penentu margin keuntungan di antaranya:

a. *Financing to Deposit Ratio* (FDR)

Menurut Antonio (2009: 55), *Financing to Deposit Ratio* (FDR) merupakan rasio yang digunakan bank syariah untuk mengukur tingkat kemampuan bank syariah dalam menjalankan fungsi intermediasi. *Financing to Deposit Ratio* (FDR) mencerminkan perbandingan antara pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah dengan dana yang berhasil dihimpun oleh bank syariah. Dalam cetak biru perbankan syariah terbitan Bank Indonesia tahun 2002, *Financial to Deposit Ratio* (FDR) dianalogikan dengan *Loan to Deposit Ratio* (LDR) pada bank konvensional. Bank Indonesia telah menetapkan batasan *Financing to Deposit Ratio* (FDR) dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 17/40/DPM tanggal 16 November 2015 yaitu sebesar  $\geq 80\%$ . Semakin tinggi *Financing to Deposit Ratio* (FDR) mengindikasikan bahwa kemampuan intermediasi bank syariah semakin baik.

Rendahnya *Financing to Deposit Ratio* (FDR) membuat bank syariah menurunkan tingkat margin murabahah untuk menarik minat masyarakat agar mengambil pembiayaan di bank syariah. Sehingga kemampuan penyaluran dana bank syariah tetap dapat dikatakan baik. *Financing to Deposit Ratio* (FDR) berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat margin murabahah, yakni semakin rendah *Financing to Deposit Ratio* (FDR) akan menurunkan tingkat margin murabahah begitu juga sebaliknya. Secara garis besar penentuan tingkat margin

mempertimbangkan beberapa dibawah ini (Ekawati & Shofawati, 2019: 55):

b. Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga

Rivai dan Arifin (2010: 800), menjelaskan bahwa bagi hasil merupakan bentuk *return* dari kontrak investasi, dari waktu ke waktu, tidak pasti, dan tidak tepat pada bank syariah. Bagi hasil dilakukan dalam upaya mendapatkan hasil dan kemudian membagikannya kembali kepada nasabah pemilik dana sesuai dengan kesepakatan di awal akad. Pada dasarnya bagi hasil hanya diberikan oleh bank syariah kepada nasabah yang menggunakan produk penghimpunan dana dengan prinsip mudarabah. Kegiatan pembiayaan murabahah bank syariah akan mendapat pendapatan margin yang kemudian dikategorikan sebagai pendapatan operasional. Pendapatan margin yang diterima bank syariah dari pembiayaan murabahah merupakan unsur pendapatan yang dimasukkan dalam perhitungan Distribusi Hasil Usaha yang dibagikan kepada nasabah pemilik dana (Wiroso, 2005: 189).

Dalam menentukan tingkat margin murabahah bank syariah mempertimbangkan besarnya bagi hasil yang akan diberikan kepada nasabah. Bank syariah memasukkan unsur bagi hasil dana pihak ketiga dalam perhitungan tingkat margin murabahah. Sehingga semakin tinggi bagi hasil dana pihak ketiga akan meningkatkan margin murabahah bank syariah (Ekawati & Shofawati, 2019: 55).

### c. Biaya *Overhead*

Karim (2014: 281) mendefinisikan biaya *overhead* sebagai biaya tidak langsung yang dikeluarkan oleh bank dalam rangka untuk memperoleh dana pihak ketiga. Rivai dan Arifin (2010: 821) berpendapat bahwa semua biaya dana yang dikeluarkan selain untuk kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana pembiayaan sepatutnya diperhitungkan sebagai biaya *overhead*, termasuk juga sarana dan prasarana untuk menunjang operasional. Biaya *overhead* dapat di katakan sebagai suatu komponen perhitungan *Base Leading Rate* yang diperoleh menurut syariah. Apabila bank syariah dalam menentukan tingkat margin murabahah, menerapkan cara konvensional yaitu melalui pendekatan *Base Leading Rate*, maka bank syariah memasukkan biaya *overhead* dalam perhitungannya (Wiroso, 2005: 92).

### d. BI Rate

Bank Indonesia menetapkan suku bunga yang dikenal dengan BI *rate* sebagai sasaran operasional kebijakan moneter di Indonesia sejak juli 2005. Menurut Kamus Bank Indonesia, BI *rate* adalah suku bunga kebijakan yang merupakan cerminan dari sikap atau *stance* yang ditetapkan oleh Bank Indonesia untuk kemudian diumumkan ke publik. Pada tanggal 15 April 2016, Bank Indonesia mengumumkan suku bunga kebijakan baru yaitu BI *7-Day Repo Rate* sebagai pengganti BI *rate*. Perubahan ini tidak mengubah *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan. Bank

Indonesia berharap dengan BI *7-Day Repo Rate* ini akan dapat mengontrol tingkat suku bunga dengan efektif (Shofawati, 2019: 56).

Bank syariah menggunakan BI *rate* sebagai acuan dalam menentukan tingkat margin murabahah, walaupun tidak ada peraturan dari Bank Indonesia yang mengharuskan bank syariah untuk mengacu pada BI *rate*. Kenaikan yang terjadi pada BI *rate* akan membuat bank syariah menaikkan tingkat margin murabahah, karena kenaikan pada BI *rate* juga akan diikuti oleh kenaikan pada bunga kredit bank konvensional sehingga dengan hal tersebut, bank syariah menaikkan tingkat margin murabahah sebagai pertimbangan prediksi di masa depan, seperti inflasi. Sebaliknya jika BI *rate* turun maka bank syariah juga menurunkan tingkat margin murabahah agar pembiayaan lebih kompetitif (Ekawati & Shofawati, 2019: 56).

### **3.1.3 Kebijakan Dalam Penentuan Margin Keuntungan**

Adapun kebijakan berupa faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan margin keuntungan pembiayaan murabahah antara lain (Muhamad, 2014: 316-318):

#### **a. Komposisi Pendanaan**

Bagi bank syariah yang pendanaannya sebagian besar dari dana giro dan tabungan, yang notabene nisbah tidak setinggi pada deposito, maka penentuan keuntungan (margin atau bagi hasil bank) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar berasal dari deposito.

b. Tingkat Persaingan

Jika tingkat kompetisi ketat, porsi keuntungan bank tipis, sedangkan pada tingkat persaingan yang masih longgar bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi.

c. Resiko Pembiayaan

Untuk pembiayaan pada sektor yang beresiko tinggi, bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi dari pada yang resiko sedang apalagi kecil.

d. Jenis Nasabah

Yang dimaksudkan adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima misalnya usahanya besar dan kuat, bank cukup mengambil keuntungan tipis, sedangkan untuk pembiayaan pada nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi.

e. Kondisi Perekonomian

Siklus ekonomi meliputi kondisi revival, *boom/peak*-puncak, resesi dan depresi. Jika perekonomian berada pada dua kondisi pertama, dimana usaha berjalan lancar, maka bank dapat mengambil kebijakan dengan keuntungan yang lebih longgar. Namun pada kondisi lainnya (resesi dan depresi) bank tidak merugi pun sudah bagus, keuntungan yang sangat tipis.

f. Tingkat Keuntungan yang diharapkan Bank

Secara kondisional, hal ini terkait dengan masalah keadaan perekonomian pada umumnya dan juga resiko atas suatu sektor pembiayaan, atau pembiayaan terhadap debitur dimaksud, bank

dalam operasionalnya setiap tahun telah menetapkan berapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin.

## **3.2 Konsep Pembiayaan Murabahah**

### **3.2.1 Definisi Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga. Menurut UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 pembiayaan adalah menyediakan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmir, 2008: 73).

Menurut Muhammad (2005: 17) pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Fungsi dari pembiayaan yaitu meningkatkan daya guna, peredaran dan lalu lintas uang, meningkatkan daya guna dan peredaran barang, meningkatkan aktivitas investasi dan pemerataan pendapatan, sebagai aset terbesar yang menjadi sumber pendapatan terbesar bank.

Murabahah dalam perspektif fiqh merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah (*bai' al-amanah*). Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah*/tawar-menawar. Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual pun diberitahukan kepada pembeli. Sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang (Wirosa, 2005: 14).

Secara etimologis, murabahah berasal dari kata *al-ribh* atau *al-rabh* yang memiliki arti kelebihan atau penambahan dalam perdagangan. Dengan kata lain, *al-ribh* tersebut dapat diartikan sebagai keuntungan “keuntungan, laba, faedah”. Sedangkan secara terminologi murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapat komoditas (harga pokok pembelian), dan tambahan profit yang diinginkan tercermin dalam harga jual. Sementara itu, menurut PSAK No. 102, murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan harga barang tersebut kepada pembeli. Murabahah bukan merupakan transaksi dalam bentuk pemberi pinjaman kredit kepada orang lain dengan adanya tambahan *interest* (bunga), akan tetapi ia merupakan jual beli komoditas (Usmani, 1998: 125).

Sedangkan yang dimaksud dengan pembiayaan murabahah merupakan bentuk pembiayaan berprinsip jual beli yang pada dasarnya merupakan jual beli dengan keuntungan tertentu yang ditambahkan di atas biaya perolehan, dimana pelunasan dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran. Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk persentase tertentu dari biaya perolehan. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda atau tangguh, seperti secara umum di pahami oleh sebagian orang yang mengetahui murabahah hanya dalam transaksi pembiayaan di perbankan syariah (Ascarya, 2011: 82).

### **3.2.2 Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah**

Landasan hukum peraturan pembiayaan murabahah adalah Fatwa Dewan Pengawas Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan serta meningkatkan kesejahteraan dalam berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkannya dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.

Ayat yang dijadikan dasar hukum pelaksanaan pembiayaan murabahah diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Al-Qur'an Surah Al-Baqarah [2]: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقْوُونَ إِلَّا كَمَا يَقْوَمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ

رَّهٖ ۙ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ ۗ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ ۙ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ

رَّهْمَ فِيهَا خَلِدُوا ۗ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: *orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang-orang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Pada hal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa yang dapat peringatan dari tuhannya lalu ia berhenti, maka apa yang diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. barangsiapa yang mengulagi, maka mereka penghuni neraka, mereka kekal didalamnya (QS. Al-Baqarah [2]: 275).*

Al-Hafizh Ibnu Katsir dalam tafsir ayat diatas mengatakan: apa-apa yang bermanfaat bagi hamba-Nya maka Allah memperbolehkannya dan apa-apa yang menjadi mudarat maka Dia melarangnya bagi mereka. Dari ayat ini para ulama mengambil sebuah kaidah bahwa seluruh bentuk jual beli hukum asalnya boleh kecuali jual beli yang dilarang oleh Allah dan Rasul-Nya (Ira, 2017: 20).

b. Al-Qur'an Surah An-Nisa [4] 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَكُونُوا كَالَّذِينَ هَادُوا ذُرِّيَّتَهُمْ يَقْتُلُوا أَبْنَاءَهُمْ وَالضَّالِّينَ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *Hai orang-orang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan*

peniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu (QS. An-Nisa [4]: 29)

Wahbah Az-Zuhaili (1997: 84) menafsirkan ayat tersebut dengan kalimat janganlah kalian ambil harta orang lain dengan cara haram dalam jual beli, (jangan pula) dengan riba, judi, merampas dan penipuan. Akan tetapi dibolehkan bagi kalian untuk mengambil harta milik selainmu dengan cara dagang yang lahir dari keridhaan dan keiklasan hati antara dua pihak dan dalam koridor syari’.

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكََةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَلَمْقَارَضَةٌ وَأَخْلَاطُ الرُّبَا الشَّعِيرِ اللَّبِيْتِ لَا لِلْبَيْعِ ﴿١﴾ رَوَاهُ ابْنُ

مَاجَةَ ﴿١﴾

Artinya: “Dari Shalih bin Shuhayb dari ayahnya, ia berkata: “Rasulullah SAW bersabda: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudarabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”. (HR. Ibn. Majah)

### 3.2.3 Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah

Dalam konsep di perbankan syariah, jual beli murabahah dapat dibedakan menjadi dua, diantaranya ialah (Ridwan, 2007: 79):

#### a. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual beli murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat ada atau tidaknya nasabah memesan (mengajukan pembiayaan), sehingga penyediaan

barang dilakukan oleh bank dan dilakukan tidak terikat dengan jual beli murabahah sendiri. Dengan kata lain, dalam murabahah tanpa pesanan bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak (Wiroso, 2005: 39). Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi atau akad jual beli murabahah dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan oleh bank syariah dapat dilihat dari beberapa cara antara lain:

1. Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip murabahah)
2. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip salam)
3. Memesan kepada pembuat barang/produsen dengan pembayaran yang dilakukan di depan, selama dalam masa pembuatan atau setelah menyerahkan barang (prinsip Istishna)
4. Merupakan barang-barang dari persediaan mudarabah atau musyarakah.

b. Murabahah Berdasarkan Pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan murabahah berdasarkan pemesanan adalah jual beli murabahah yang dilakukan setelah ada pemesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah. Jadi dalam murabahah berdasarkan

pesanan, bank syariah melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau aset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut.

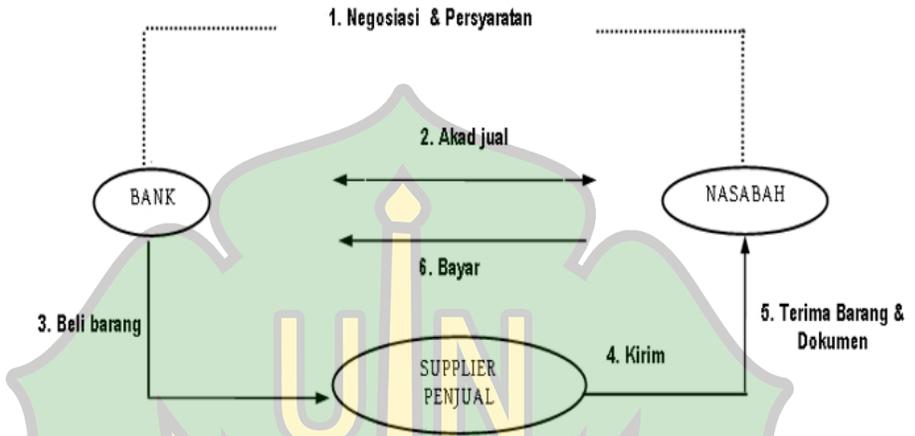
### **3.2.4 Aplikasi Pembiayaan Murabahah pada Perbankan**

Murabahah sebagaimana yang telah diterapkan oleh perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut (Sjahdeini, 1999: 64):

- a. Pembeli harus mengetahui tentang biaya-biaya terkait, harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga ditambah dengan biaya-biayanya.
- b. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas yang dibayar dengan uang.
- c. Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- d. Pembayaran ditangguhkan.

Hal ini dinamakan demikian karena pihak bank syariah semata-mata mengadakan barang atau aset untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang memesannya (Antonio, 2001: 103). Secara umum pembiayaan murabahah pada bank syariah dapat dilihat skema berikut:

**Gambar 3.1**  
**Skema Umum Murabahah**



Sumber: Antonio, 2001

Dari gambar 2.1 pembiayaan murabahah secara umum peneliti pahami bahwa penjelasannya yaitu, pertama terdapat negosiasi antara pihak bank dan nasabah terkait dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipatuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah. Yang kedua, bank dan nasabah melakukan akad jual beli untuk menyepakati hasil negosiasi, dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Yang ketiga, bank membeli barang sesuai dengan akad jual beli yang telah dilakukan. Yang keempat, supplier mengirimkan

barang atau dokumen langsung kepada nasabah, hal ini dibuktikan karena bank tidak boleh bergerak dalam sektor riil. Yang kelima, tanda terima barang ketika sudah sampai kealamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang dan mengecek kembali kelengkapan barang tersebut. Dan yang keenam, nasabah melakukan pembayaran kepada bank sesuai dengan akad yang telah ditentukan.

Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (*supplier*) tambah keuntungan. Dimana kedua belah pihak harus menyepakati harga jual tersebut dan jangka waktu pembayaran. Harga jual ini dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlaku akad. Barang atau objek yang diserahkan segera kepada nasabah, dan pembayarannya dilakukan secara tangguh (Sudarsono, 2004: 63).

Terdapat juga pengembangan dari aplikasi pembiayaan murabahah dalam bank syariah, yaitu dalam pengadaan barang. Bank menggunakan media akad wakalah untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada *supplier* atau pabrik. Dimana dalam perkembangan tersebut dimaksudkan untuk mempermudah nasabah untuk membeli barang yang diinginkan sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan. Skema pengembangan dengan akad wakalah dari pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

**Gambar 3.2**  
**Skema Pengembangan Murabahah**



Sumber: Penjelasan Fatwa DSN-MUI

Dari gambar 2.2 pembiayaan murabahah diatas dapat dipahami bahwa apabila pihak bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang kepihak ketiga (*supplier*), maka kedua pihak harus menandatangani kesepakatan *agency (agency contract)*, dimana pihak bank memberi otoritas kepada nasabah untuk menjadi agennya untuk membeli komoditas dari pihak ketiga atas nama bank, dengan kata lain nasabah menjadi wakil bank untuk membeli barang. Kepemilikan barang dalam praktek tersebut hanya sebatas agen dari pihak bank. Selanjutnya nasabah memberikan informasi kepada pihak bank bahwa ia telah membeli barang, kemudian pihak bank menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan terbentuklah kontrak jual beli. Sehingga barang pun beralih kepemilikan nasabah dengan segala resikonya (Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000).

Kemudian dalam hal bank syariah akan mengenakan ganti rugi atas pembatalan pesanan yang dilakukan nasabah, maka berlakulah ketentuan fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004

tentang Ganti Rugi. Ketentuan umum fatwa dimaksud, yaitu sebagai berikut (Umam, 2007:118):

- a. Ganti rugi hanya boleh dikenakan atas yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pihak lain.
- b. Kerugian yang dapat dikenakan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.
- c. Kerugian riil sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) adalah biaya-biaya riil yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.
- d. Besarnya ganti rugi sesuai dengan nilai kerugian riil yang pasti dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan terjadi karena ada peluang yang hilang.
- e. Ganti rugi hanya boleh dikenakan pada transaksi yang menimbulkan utang-piutang, seperti salam, istishna' serta murabahah dan ijarah.
- f. Dalam akad mudarabah dan musyarakah, ganti rugi hanya boleh dikenakan oleh satu pihak dalam musyarakah apabila bagian keuntungan sudah jelas tetap tidak jelas dibayarkan.

Pembiayaan murabahah pada bank syariah bagian *marketing* harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia perbankan syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5C, yaitu (Ismail, 2010: 112):

a. *Character*

*Character* menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur, tujuannya adalah untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pembayaran pinjaman sampai dengan lunas. Dimana bank ingin mengetahui bahwa calon debitur mempunyai karakter yang baik, jujur dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan kredit yang akan diterima dari bank.

b. *Capacity*

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan calon debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon debitur tersebut. Kemampuan keuangan calon debitur sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Semakin baik kemampuan keuangan calon debitur, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaannya, artinya dapat dipastikan bahwa pembiayaan tersebut dapat dibayar sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

c. *Capital*

*Capital* atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah aset yang dimiliki oleh calon debitur

atau berapa banyak dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai oleh calon debitur. Semakin besar modal yang dimiliki oleh calon debitur akan meyakinkan bank akan keseriusan calon debitur dalam mengajukan pembiayaan. Dalam hal debitur ialah perusahaan, maka struktur modal ini penting untuk menilai tingkat *debt to equity ratio*. Perusahaan akan dianggap kuat dalam menghadapi berbagai macam resiko apabila jumlah modal sendiri yang dimiliki cukup besar. Analisis rasio keuangan dapat dilakukan oleh bank untuk dapat mengetahui modal perusahaan.

Analisis resiko keuangan ini dilakukan apabila calon debitur merupakan perusahaan. Dalam hal calon debitur merupakan perseorangan, dan tujuan penggunaan pembiayaan murabahah jelas, misalnya pembiayaan untuk pembelian rumah, maka analisis *capital* tersebut dapat diartikan sebagai uang muka yang dibayarkan oleh calon debitur kepada bank syariah. Dengan demikian, semakin besar uang muka yang dibayarkan oleh debitur untuk pembelian rumah tersebut, semakin meyakinkan bagi bank bahwa pembiayaan tersebut kemungkinan akan lancar.

#### d. *Collateral*

*Collateral* merupakan jaminan/anggunan yang diberikan oleh calon debitur atas pembiayaan yang diajukan. Anggunan merupakan sumber pembiayaan kedua, artinya apabila debitur tersebut tidak dapat membayar angsuran dan termasuk kedalam pembiayaan macet, maka bank dapat melakukan eksekusi

terhadap anggunan. Hasil penjualan anggunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua. Bank tidak memberikan pembiayaan yang melebihi dari nilai jaminan, kecuali untuk pembiayaan program atau pembiayaan khusus yang kadang-kadang juga tidak ditutup dengan anggunan yang memadai.

e. *Condition Of Economy*

*Condition of economy* merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor calon debitur dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut akan berpengaruh pada usaha calon debitur dimasa yang akan datang. Beberapa analisis yang perlu dikaitkan dengan *condition of economy* adalah kebijakan pemerintah. Apabila kebijakan pemerintah sering berubah, maka hal ini juga akan sulit bagi bank syariah untuk melakukan analisis *condition of economy*. Dalam praktik perbankan, untuk calon mengajukan pembiayaan konsumtif, maka pada umumnya bank syariah tidak akan melakukan analisis terhadap *condition of economy* yang terkait dengan calon debitur. Namun demikian, bank syariah akan mengkaitkan antara tempat kerja debitur dengan kondisi ekonomi saat ini dan dimasa mendatang, sehingga dapat diestinasikan tentang kondisi perusahaan tersebut. Hal ini terkait dengan kelangsungan pekerjaan calon debitur dan pembayaran kembali pembiayaannya.

### 3.3 Penelitian Terkait

Dalam penulisan proposal ini peneliti menggali informasi dari penelitian-penelitian sebelumnya sebagai bahan perbandingan, baik mengenai kekurangan atau kelebihan yang sudah ada. Selain itu, peneliti juga menggali informasi dari buku-buku, skripsi, dan juga jurnal dalam rangka mendapatkan suatu informasi yang sebelumnya tentang teori yang berkaitan dengan judul yang digunakan untuk memperoleh landasan teori ilmiah.

1. Hakim dan Anwar (2017), terkait “Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada kesesuaian prinsip syariah dengan landasan yuridis formal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah terutama dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah yang paling dominan. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.
2. Tamrin dan Suselo (2018), terkait “Implementasi Akad Murabahah dalam Penentuan Harga dan Margin Pembiayaan Pada BMT di Tulungagung”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah. Adapun perbedaannya ialah

penelitian terdahulu berfokus pada aplikasi serta penetapan harga dan margin pembiayaan murabahah BMT di Tulungagung. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.

3. Rachman dan Pratama (2016), terkait “Penetapan Margin Dalam Pembiayaan Murabahah”. Hakim dan Anwar (2017), terkait “Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah dan penetapan marginnya. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada metode penentuan margin yang sesuai dengan syariah dalam pembiayaan murabahah pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Berkah Ramadhan Tangerang. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.
4. Bela (2018), terkait “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penetapan Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung)”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah dan penetapan marginnya. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada

pandangan hukum ekonomi syariah tentang penetapan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.

5. Isnaliana (2015), terkait “Penetapan Margin Keuntungan Murabahah; Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah dan penetapan marginnya. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada pengaruh *BI rate* terhadap penetapan margin keuntungan murabahah baik pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) maupun Bank Aceh Syariah. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.
6. Afrida (2016), terkait “Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan syariah”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada pelaksanaan pembiayaan murabahah yang sesuai dengan konsep yang telah ditentukan. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.

7. Syauqoti dan Ghozali (2018), terkait “Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada aplikasi murabahah pada perbankan syariah dengan membandingkan dominasi dan modifikasi pada aplikasi murabahah pada pelaksanaannya. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.
8. Rabbani dan Nawirah (2018), terkait “Determinan Margin Keuntungan Produk Pembiayaan Murabahah”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah dan penetapan marginnya. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada penerapan syariah pada standar operasional prosedur dalam penentuan margin keuntungan pembiayaan murabahah. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.
9. Setiawan (2009), terkait “Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah Di BPR Syariah Dana Mulia Suryakarta Tahun 2009”. Persamaan penelitian terdahulu dengan peneliti ialah keduanya sama-sama membahas tentang pembiayaan murabahah dan

penetapan marginnya. Adapun perbedaannya ialah penelitian terdahulu berfokus pada karakteristik produk pembiayaan murabahah di BPR Syariah Mulia Dana baik itu dalam akad, uang muka, jangka waktu pengembalian, pembayaran angsuran, biaya-biaya, dan anggunannya. Sedangkan peneliti berfokus pada apa saja yang menjadi faktor-faktor penetapan margin murabahah pada bank syariah.

Berdasarkan uraian penelitian terkait diatas maka dapat diikhtisarkan dalam tabel berikut:

**Tabel 3.1**  
**Penelitian Terkait**

No	Peneliti	Metode	Hasil
1	Muhammad Ali Tambrin dan Dedi soselo (2018), Imlementasi Akad Murabahah dalam Penentuan Harga dan Margin Pembiayaan Pada BMT di Tulungagung.	Menggunakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif, pengumpulan data menggunakan teknik observasi dan wawancara.	Secara praktik mengacu dalam prosedur 5C ( <i>Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition</i> ) dan mengacu pada prinsip kehati-hatian. Selain dari hal tersebut BMT di Tulungagung juga menggunakan metode <i>Flat</i> dalam menentukan tingkat margin keuntungan.

Sumber: Data diolah, 2021

**Tabel 2.1-Lanjutan**

No	Peneliti	Metode	Hasil
2	Sinta Bela (2018), Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penetapan Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bandar Lampung).	Menggunakan penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan dan pengumpulan data dengan teknik wawancara.	Bahwa praktik penetapan margin keuntungan di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah berdasarkan dalam rapat ALCO bank Syariah. Dalam menentukan margin keuntungan seperti menetapkan margin 9% - 24% bagi nasabah PNS, 12% - 24% bagi nasabah umum dan 10% - 24% nasabah dengan angunan deposito.
3	Roifatul Syauqoti dan Mohammad Ghozali (2018), Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan.	Menggunakan penelitian kajian pustaka dengan analisis deduktif (dari yang umum ke khusus).	Akad murabahah pada fiqh klasik pun telah banyak mengalami modifikasi. Modifikasi pada akad murabahah meliputi akad murabahah yang mengikat nasabah sebelum bank memiliki barang yang diinginkan oleh nasabah.
4	Fachri Maulida Rabbani dan Nawirah (2018), Determinan Margin Keuntungan Produk Pembiayaan Murabahah.	Penelitian kualitatif dengan dua pendekatan yaitu observasi dan wawancara mendalam.	Bahwa margin keuntungan penjualan sebesar 2,5% dan margin <i>installment</i> sebesar 3,94%. Penentuan margin keuntungan pada pembiayaan murabahah ini telah mempertimbangkan nilai Islam.
5	Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar (2017), Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia.	Menggunakan penelitian lapangan, sumber data menggunakan data primer dan sekunder.	Untuk menjamin agar terlaksananya pembiayaan murabahah agar sesuai konsep syariah, maka diperlukan pengawasan dari dewan pengawas syariah atau dewan syariah nasional.

Sumber: Data diolah, 2021

**Tabel 2.1-Lanjutan**

No	Peneliti	Metode	Hasil
6	Yenti Afrida (2016), Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah.	Menggunakan penelitian kualitatif dengan studi literatur.	Kesesuaian konsep syariah, sehingga diperlukan dari Dewan Pengawas Syariah atau Dewan Syariah Nasional, hal tersebut dimaksudkan untuk menjaga wibawa dan citra perbankan syariah.
7	Rachman dan Erik Pratama (2016), Penetapan Margin Dalam Pembiayaan Murabahah.	Menggunakan penelitian deskriptif kualitatif.	Dengan hasil penelitiannya, penentuan margin akad murabahah yang syar'i adalah penentuan margin yang tidak melanggar yang tidak melanggar nilai-nilai keadilan dan tidak eksploitatif.
8	Isnaliana (2015), Penetapan Margin Keuntungan Murabahah; Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah	Menggunakan metode komparatif analisis dengan pendekatan kualitatif research.	Kedua bank tersebut berbeda dalam menetapkan tingkat <i>leading rate</i> pertahunnya walau pada dasarnya penentuan margin tersebut telah di rekomendasikan oleh Tim ALCO, dan tinggi rendahnya penetapan margin dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal bank.
9	Andy Setiawan (2009), Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah Di BPR Syariah Dana Mulia Suryakarta	Penelitian deskriptif kualitatif dengan menggunakan teknik <i>sampling</i> dan untuk pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi.	BPR Syariah Dana Mulia sebagai lembaga keuangan syariah dalam menentukan besarnya margin keuntungan dalam produk pembiayaan murabahah masih memperhatikan tingkat suku bunga dari lembaga keuangan lain dan harga pasar.

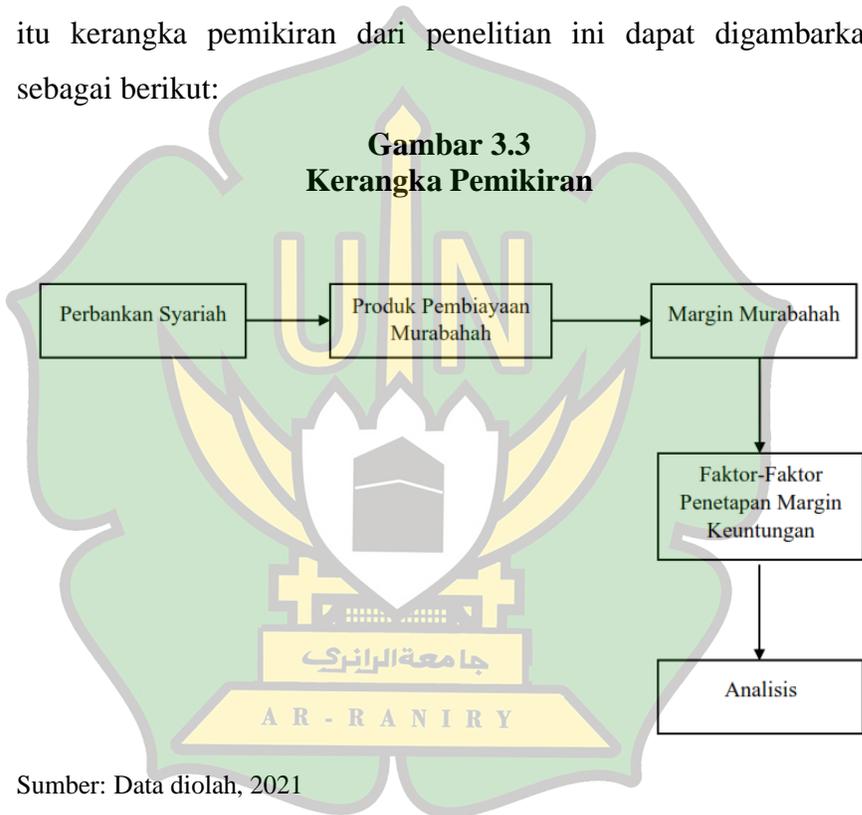
Sumber: Data diolah, 2021

### 3.4 Kerangka Pemikiran

Produk pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk yang paling diminati oleh masyarakat. Peneliti berusaha

mengetahui lebih dalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin keuntungan murabahah. Dalam melaksanakan penelitian diperlukan adanya kerangka pemikiran agar dalam pelaksanaan penelitian dapat terarah dan mampu menjawab pertanyaan-pertanyaan yang timbul dalam penelitian. Oleh karena itu kerangka pemikiran dari penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 3.3**  
**Kerangka Pemikiran**



Sumber: Data diolah, 2021

## **BAB III METODE PENELITIAN**

### **4.1 Jenis Penelitian**

Penelitian yang digunakan oleh penulis dalam skripsi ini adalah penelitian kualitatif dengan metode deskriptif, dengan cara mendeskripsikan konsep yang digunakan dalam analisis terkait dengan faktor-faktor penetapan margin keuntungan murabahah pada bank syariah. Moleong (2010: 6), mendefinisikan pendekatan kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data-data berupa kata-kata tertulis atau tulisan dari orang-orang, serta perilaku orang yang dapat diamati secara langsung. Penelitian kualitatif ditujukan untuk mendeskripsikan dan menganalisa fenomena, peristiwa, aktivitas, sosial, sikap, kepercayaan dan pemikiran manusia secara individu maupun kelompok (Ghony & Almanshur, 2012: 387).

Penelitian ini termasuk jenis penelitian kepustakaan (*Library Research*). Dengan jalan membaca, menelaah buku-buku serta artikel yang berkaitan dengan faktor penetapan margin keuntungan (Akbar, 2020: 73). Pada bagian ini dilakukan pengkajian mengenai konsep dan teori yang digunakan berdasarkan literatur yang dipublikasikan dalam berbagai jurnal ilmiah. Kajian pustaka berfungsi untuk membangun konsep atau teori yang menjadi dasar studi dalam penelitian (Sujarweni, 2014: 57). Kajian pustaka atau studi pustaka merupakan kegiatan yang mewajibkan dalam

penelitian, khususnya penelitian akademik yang tujuan utamanya adalah mengembangkan aspek teoritis maupun aspek manfaat praktis (Sukardi, 2013: 33). Sebelum melakukan telaah bahan pustaka, peneliti harus mengetahui terlebih dahulu secara pasti tentang dari sumber mana informasi ilmiah itu akan diperoleh.

#### **4.2 Sumber Data Penelitian**

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menggunakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data Pustaka (Mahmud, 2011: 31). Menurut Sholeh (2005: 63), penelitian kepustakaan (*library research*) ialah penelitian yang menggunakan cara untuk mendapatkan data informasi dengan menempatkan fasilitas yang ada di perpustakaan, seperti buku, majalah, dokumen, catatan kisah-kisah sejarah. Berikut adalah jenis data yang digunakan ialah data primer dan sekunder. Data primer data yang berupa literatur buku maupun jurnal terkait dengan penetapan margin murabahah. Selain dari hal tersebut peneliti juga menggunakan data sekunder untuk mendukung topik yang dibahas oleh peneliti dikutip melalui web dan sumber informasi dari perbankan syariah.

#### **4.3 Teknik Pengumpulan Data**

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan. Pengumpulan data kepustakaan bertujuan untuk mempelajari secara intensif melalui buku, artikel maupun jurnal, terkait dengan keadaan suatu pembahasan yang diteliti. Sehingga

pada penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data melalui telaah kepustakaan atau studi literatur. *Library research* (penelitian perpustakaan) dilakukan di perpustakaan dan penelitian berhadapan dengan berbagai macam literatur sesuai tujuan dan masalah yang sedang dipertanyakan. Penelitian ini menghasilkan kesimpulan gaya bahasa, buku, tata tulis, *layout*, ilustrasi, tatawarna ilustrasi, dan sebagainya (Bungin, 2013: 32).

#### **4.4 Metode Analisis Data**

Dalam buku Metode Penelitian Kualitatif, analisis data adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, serta memutuskan apa yang diceritakan pada orang lain (Meleong, 2015: 248). Selain itu juga analisis data dapat dikatakan sebagai suatu proses mencari dan menyusun secara sistematis tentang data yang diperoleh dari hasil telaah buku, artikel maupun jurnal, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, serta membuat kesimpulan sehingga dapat mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain (Sugiyono, 2014: 428).

Perlu digaris bawahi disini bahwa analisis data adalah suatu proses. Proses analisis data pada dasarnya sudah mulai dikerjakan sejak pengumpulan data dilakukan dan dikerjakan secara intensif. Analisis meliputi penyajian data dan pembahasan dilakukan dengan

cara kualitatif konseptual. Analisis data harus dihubungkan dengan konteks dan konstruksi analisis. Sesuai dengan uraian di atas analisis data yang digunakan merupakan literatur berkenaan dengan analisis faktor-faktor penetapan margin keuntungan murabahah pada bank syariah. Pada penelitian ini memberikan pandangan terhadap segala hal yang menjadi penyebab penetapan margin yang ditelaah melalui jurnal-jurnal terkait. Sebagaimana kita ketahui bahwa banyak faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat margin, maka disini peneliti akan mengkaji secara signifikan terhadap faktor-faktor yang telah di paparkan pada buku maupun jurnal-jurnal terkait. Setelah menganalisis hal tersebut kemudian peneliti dapat memberikan kesimpulan dari analisis yang dilakukan, dan nantinya dianggap sebagai faktor yang secara signifikan sangat mempengaruhi tingkat margin pembiayaan murabahah pada bank syariah.

Konteks ini berkaitan dengan hak-hak yang berhubungan dengan struktur karya, sedangkan konstruksi berupa bangunan konsep analisis, konteks tersebut menjadi bingkai analisis (Sugiono, 2007: 334). Analisis dalam penelitian ini hanyalah berfokus pada penetapan margin murabahah dibahas dengan ramah konseptual. Ramah ini hendaknya pemadatan kata-kata yang memuat pengertian. Mula-mula kata-kata dikumpulkan kedalam elemen referesi yang telah umum sehingga mudah membangun konsep yang berkenaan dengan penetapan margin pada pembiayaan murabahah baik itu dari internal maupun eksternal. Konsep tersebut diharapkan mewadahi isi atau pesan karya secara komprehensif (Endraswara, 2011: 164).

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **5.1 Pertimbangan Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah Sesuai Dengan Rapat ALCO**

Menurut hasil penelitian dari Iriani & Yuliafitri (2018: 138-140) menyatakan bahwa pendapatan margin murabahah adalah penerimaan dana (arus masuk bruto) baik tunai maupun bukan tunai yang merupakan hasil dari perhitungan persentase keuntungan yang timbul dari transaksi murabahah yang besarnya telah ditentukan pada awal akad sesuai dengan kesepakatan yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan. Kemudian, dalam menetapkan margin keuntungan, bank mempertimbangkan beberapa hal diantaranya (Karim, 2014: 280):

##### **1. Referensi Margin Keuntungan**

Referensi keuntungan margin merupakan margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO bank syariah dimana penetapannya didasarkan pada rekomendasi, usul dan saran dari Tim ALCO bank syariah dengan mempertimbangkan bagaimana menentukan margin. Adapun lima komponen tersebut diantaranya:

- a. *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR), yaitu tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat keuntungan beberapa bank syariah ditetapkan

dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung.

- b. *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*, yaitu tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung.
- c. *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*, yaitu target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga atas partisipasi mereka dalam rangka penyaluran dana mereka kepada bank syariah.
- d. *Acquiring Cost*, yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.
- e. *Overhead Cost*, yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga,

## 2. Penetapan Harga Jual

Setelah memperoleh referensi untuk menentukan margin keuntungan, maka selanjutnya bank syariah menetapkan harga jual baik itu dengan nominal maupun dengan model persentase. Secara teori harga jual adalah suatu bentuk penjumlahan harga beli atau harga pokok perolehan dengan margin keuntungan yang berupa persentase keuntungan dari harga beli. Sehingga secara teknis harga jual telah ditentukan terlebih dahulu setelah

memperhitungkan besaran angsuran setiap bulannya. Namun dalam pelaksanaannya tidak ada harga jual secara pasti dari pihak masing-masing bank syariah, melainkan hanya angsuran dengan nominal pasti yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya berdasarkan persentase angsuran yang telah ditentukan. Sehingga harga jual dapat diketahui setelah menghitung jumlah angsuran dari bulan pertama sampai angsuran terakhir sesuai dengan tenor waktu yang telah ditentukan.

### 3. Pengakuan Angsuran Harga Jual

Sebagaimana yang ketahui bahwa angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga pokok ditambah dengan angsuran margin keuntungan. Namun yang dimaksud disini adalah margin dengan persentase keuntungan murabahah yang ditetapkan. Pada bank syariah margin bukanlah total pembiayaan murabahah, namun persentase yang langsung disertakan untuk pembayaran angsuran setiap bulannya selama tenor waktu pembayaran yang telah disepakati oleh nasabah dengan bank syariah yang bersangkutan.

Adapun secara teori, pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu (Iriani & Yuliafitri, 2018: 139):

#### a. Margin Keuntungan Menurun (*Sliding*)

Margin keuntungan menurun adalah perhitungan margin keuntungan margin yang semakin menurun sesuai

dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan atau angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulannya semakin menurun.

b. Margin Keuntungan Rata-Rata

Margin keuntungan rata-rata adalah margin keuntungan menurun yang diperhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayarkan nasabah setiap bulannya.

c. Margin Keuntungan *Flat*

Margin keuntungan *flat* adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya. Walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok.

d. Margin Keuntungan Anuitas

Margin keuntungan anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Secara sekilas perhitungan anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan semakin menurun setiap bulannya.

Dalam metode pengakuan angsurannya, masing-masing bank syariah pasti memiliki metode tersendiri yang dipilih dari metode yang telah dipaparkan di atas yang dikaitkan dengan orientasi pembiayaan murabahah yang mereka jalankan. Sebagai contoh Bank Mega Syariah cabang Semarang menetapkan margin keuntungan dengan metode margin keuntungan *flat*. Hal tersebut dapat dilihat dari persentase margin yang selalu sama pada setiap angsuran sesuai yang persentase yang telah ditentukan berapapun tenor waktu pembiayaan yang diambil oleh nasabah. Hal tersebut dapat berubah seiring dengan waktu dan strategi dari bank syariah yang bersangkutan (Rasyada, 2015: 131).

#### 4. Persyaratan untuk Menghitung Margin Keuntungan

Margin keuntungan = f (*plafond*) hanya dihitung apabila komponen-komponen yang ada dibawah ini tersedia:

- a. Jenis perhitungan margin keuntungan
- b. *Plafond* pembiayaan sesuai dengan jenis
- c. Jangka waktu pembayaran
- d. Tingkat margin pembiayaan
- e. Pola tagihan atau jatuh tempo tagihan (baik harga pokok maupun margin keuntungan). Tanggal jatuh tempo tagihan merupakan tanggal yang tidak termasuk dalam perhitungan margin keuntungan.

## 5.2 Faktor Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Penelitian Terdahulu

Menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat merupakan kegiatan pokok perbankan. Dimana dana pihak ketiga merupakan dana yang berasal dari masyarakat. Pemberian dana dari masyarakat ini dilaksanakan oleh bank melalui berbagai strategi agar masyarakat tertarik dan mau menginvestasikan dananya melalui lembaga keuangan bank. Menurut Riyadi (2017: 390) *Capital Adequacy Ratio* (CAR) yaitu rasio pemenuhan modal minimum yang harus dimiliki bank. Dalam perusahaan perbankan, segala proses kegiatan dapat berlangsung apabila memiliki jumlah modal yang memadai. Penggunaan modal bank dimaksudkan untuk memenuhi segala kebutuhan guna menunjang segala bentuk operasional bank. Menurut peraturan Bank Indonesia No 3/21/PBI/2001, bank wajib menyediakan modal minimum sekitar 8% dari aktiva tertimbang menurut resiko yang dinyatakan dalam rasio *Capital Adequacy Ratio* (CAR) (Rafli, 2018: 71).

Selain dari hal diatas *BI rate* juga merupakan suatu hal dapat mempengaruhi tingkat margin, secara sekilas *BI rate* adalah suku bunga dengan tenor satu bulan yang diumumkan oleh bank Indonesia secara priodik untuk jangka waktu tertentu yang berfungsi sebagai sinyal (*stance*) kebijakan moneter. *BI rate* diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur Bulanan dan di implementasikan pada kebijakan moneter yang

dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas (*liquidity management*) dipasar untuk mencapai sasaran kebijakan moneter termasuk didalamnya nanti akan berpengaruh terhadap penetapan tingkat margin pada bank syariah. Salah satu rasio yang digunakan sebagai sumber informasi dan analisis adalah rasio likuiditas atau yang lebih spesifiknya *Loan to Deposit Ratio* (LDR), dalam bank syariah rasio ini dikenal dengan istilah *Financing to Deposit Ratio* (FDR). Rasio likuiditas bank merupakan rasio untuk mengukur kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dan permohonan atas pembiayaan dengan cepat. *Financing to Deposit Ratio* (FDR) diartikan sebagai perbandingan antara pembiayaan yang diberikan dengan dana yang diterima oleh bank syariah. FDR ini menjadi salah satu rasio likuiditas bank yang berjangka waktu yang agak panjang (Rafli, 2018: 71-72).

Murabahah sebagaimana kita ketahui bahwa suatu akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (PSAK 102 paragraf 5). Menurut Nurhayati dan Wasilah (2013: 173) mengatakan bahwa murabahah merupakan suatu transaksi penjualan barang yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Maka dari itu dari sekian banyak faktor yang mempengaruhi pembiayaan murabahah, ada juga beberapa faktor menurut Rafli (2018: 71-72) yang dianggap sangat berpengaruh diantaranya:

## 1. Dana Pihak Ketiga (DPK)

Sesuai dengan hasil penelitian dari Rafli (2018: 72), menyatakan bahwa permintaan dan penawaran terhadap pembiayaan tentunya haruslah mempertimbangkan faktor likuiditas dalam menghimpun Dana Pihak Ketiga (DPK) karena dengan semakin meningkatnya dana pihak ketiga yang dikumpulkan oleh bank syariah maka akan semakin meningkat pula penyaluran pembiayaan murabahah atau penyaluran dana yang diberikan bank syariah kepada masyarakat. Sehingga faktor dari dana pihak ketiga sangatlah berpengaruh positif terhadap besar kecilnya margin yang ditetapkan oleh bank syariah. Jadi implikasi yang dapat dilihat dengan nyata, dengan meningkatnya dana pihak ketiga maka akan berdampak pada meningkatnya pembiayaan murabahah yang disalurkan oleh bank syariah.

## 2. *Capital Adequacy Ratio* (CAR)

*Capital Adequacy Ratio* (CAR) merupakan suatu rasio yang memperlihatkan seberapa jauh seluruh aktiva bank yang mengandung risiko (pembiayaan, penyertaan, surat berharga, tagihan pada bank lain) ikut dibayarkan dengan menggunakan modal dari bank syariah yang bersangkutan, disamping memperoleh dana-dana dari sumber-sumber diluar bank, seperti dana masyarakat, pinjaman (utang), dan lain-lain. Rasio CAR diperoleh dari perbandingan antara modal yang dimiliki dengan aktiva tertimbang menurut resiko (ATMR). Maka dengan hal di atas jadi semakin tinggi CAR yang dimiliki oleh bank syariah

maka akan memberikan keleluasaan atau kebebasan dalam meningkatkan kapasitas pembiayaan murabahah kepada mitra bisnis atau nasabah bank syariah yang bersangkutan (Rafli, 2018: 72).

### 3. *BI Rate*

Sesuai dengan hasil penelitian dari Rafli (2018:73), *BI rate* merupakan suatu tingkat suku bunga Bank Indonesia diberikan kepada bank yang menyimpan dana pada Bank Indonesia. Hal tersebut merupakan bentuk kebijakan moneter yang telah ditetapkan oleh BI sebagai penstabil keuangan. Ketika *BI rate* meningkat maka pada kondisi tersebut bank akan lebih suka menyimpan dana ke Bank Indonesia tanpa risiko dari pada dana bank tersebut disalurkan kepada masyarakat. Maka secara tidak langsung hal tersebut akan mengakibatkan rendahnya pembiayaan yang ditawarkan kepada masyarakat dan juga akan menyebabkan tingginya margin keuntungan yang ditetapkan oleh bank syariah atas pembiayaan murabahah yang mereka salurkan.

### 4. *Financing to Deposit Ratio (FDR)*

Rasio likuiditas bank merupakan rasio untuk mengukur kemampuan bank dalam memenuhi kewajiban jangka pendeknya dan permohonan pembiayaan yang tepat dan cepat. *Financing to Deposit Ratio (FDR)* disini sebagai bentuk perbandingan antara besarnya pembiayaan yang diberikan dengan besarnya jumlah dana yang diterima oleh bank FDR ini

merupakan salah satu rasio likuiditas yang berjangka waktu agak panjang. Jadi semakin tinggi FDR maka besaran pembiayaan yang disalurkan juga semakin meningkat. Demikian juga sebaliknya, jika terjadi penurunan FDR maka akan berimbas pada pembiayaan murabahah yang disalurkan, sehingga dengan minimnya penyaluran pembiayaan tersebut maka bank akan menetapkan margin keuntungan yang lebih tinggi dari biasanya, dikarenakan tidak seimbang antara permintaan nasabah terhadap pembiayaan murabahah dengan penawaran pembiayaan murabahah tersebut (Rafli, 2018: 73).

Dengan adanya penjelasan diatas maka keempat komponen tersebut dianggap menjadi penyebab dari besar kecilnya penetapan margin pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh bank syariah. Dengan adanya beberapa faktor tersebut bank syariah akan lebih bijak dalam menetapkan suatu keputusan terutama hal penentuan tingkat margin pembiayaan murabahah terutama pada konsep kerugian dan keuntungan bank bersangkutan. Sedangkan jika kita lihat menurut Oktari (2019: 45) menyatakan bahwa, di dalam bank syariah terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin diantaranya:

1. Biaya *Overhead*

Biaya *overhead* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya memperoleh dana pihak ketiga. Biaya *overhead* digunakan untuk memperhitungkan biaya operasional yang akan dikeluarkan oleh

bank. Bank harus memperkirakan pendapatan dari asetnya cukup untuk menutup biaya operasional bank. Dalam menentukan biaya *overhead*, setiap bank syariah menetapkan persentase biaya *overhead* yang berbeda-beda karena sangat tergantung pada kebijakan masing-masing bank syariah. Tinggi rendahnya suatu bank sangat tergantung pada efisiensi masing-masing bank syariah dan kemampuan bank tersebut dalam mengendalikan penggunaan biaya dalam mengelola *earning assets* (Refai, 2007: 95).

Sebagai perbandingan biaya *overhead* ini adalah aktiva produktif maka berapa biaya yang akan ditanggung oleh debitur, oleh karena hal tersebut, semakin besar aktiva produktif maka akan berpengaruh pada semakin kecil biaya *overhead* yang dikenakan oleh bank syariah (Karim, 2014: 218). Dengan begitu biaya *overhead* mampu menjadi salah satu faktor yang akan mempengaruhi besar kecilnya margin keuntungan murabahah pada bank syariah.

## 2. Bagi Hasil Dana Pihak Ketiga (DPK)

Dana pihak ketiga merupakan keseluruhan investasi dana dari nasabah yang dihimpun oleh bank, dana pihak ketiga terdiri dari giro, tabungan dan deposito. Dana pihak ketiga merupakan sumber dana bank yang utama, pertumbuhan DPK menunjukkan kecenderungan yang menurun, maka akan dapat memperlemah kegiatan operasional bank. Secara operasional bank syariah, DPK merupakan suatu sumber likuiditas untuk memperlancar

pembiayaan yang terdapat pada sisi aktiva neraca bank. Sehingga semakin banyak DPK yang berhasil dihimpun oleh bank, maka akan semakin banyak pula pembiayaan murabahah yang dapat disalurkan oleh bank tersebut salah satunya pembiayaan murabahah.

Peningkatan dana pihak ketiga bisa membuat bank meningkatkan pembiayaannya sehingga bank dapat memperoleh keuntungan yang meningkat dari sebelumnya. Pembiayaan dan pendapatan terbesar bank syariah adalah dari akad murabahah sehingga dengan peningkatan dana pihak ketiga akan membuat pendapatan murabahah juga meningkat, karena pembiayaan murabahah yang meningkat sehingga bank dapat mengambil keputusan apakah akan meningkat atau menurunkan tingkat margin murabahah untuk melihat keuntungannya dan menetapkan bagi hasil terhadap nasabah pemilik dana pihak ketiga. Salah satu contoh pembiayaan murabahah adalah pembiayaan kepemilikan rumah dimana dana pihak ketiga menjadi salah satu sumber dana yang berasal dari masyarakat yaitu tabungan, giro dan deposito untuk disalurkan ke aktiva produktif. Pendapatan dari aktiva produktif yang sumber dananya menggunakan dana pihak ketiga, sesuai dengan nisbah (Karim, 2014: 395).

Bagi hasil dana pihak ketiga, yaitu porsi bagi hasil yang harus diberikan bank kepada deposan dari hasil pengelolaan dana pihak ketiga yang besarnya sangat tergantung dari besar kecilnya

pendapatan bank dimana apabila pihak bank syariah memberikan dana untuk seseorang yang ingin memiliki rumah dengan akad murabahah dari dana pihak ketiga. Peningkatan dana pihak ketiga akan menentukan penetapan margin murabahah (Oktari, 2019: 47).

### 3. Volume Pembiayaan Murabahah

Volume pembiayaan murabahah adalah besaran porsi akad murabahah dalam keseluruhan akad pembiayaan yang dikeluarkan oleh bank syariah. Semakin besar volume maka akan semakin besar pembiayaan terhadap suatu akad menunjukkan bahwa akad tersebut merupakan akad utama atau yang paling mendominasi dari pembiayaan bank syariah. Pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan yang paling mendominasi pembiayaan pada perbankan syariah. Volume pembiayaan yang tinggi ini membuat bank harus bisa memberikan margin yang rendah pada nasabah agar dapat membuat produk tersebut diminati oleh masyarakat, disisi lain bank juga dapat meningkatkan jumlah nasabah sehingga pendapatan dan juga keuntungan yang diperoleh bank dari pembiayaan murabahah akan meningkat.

Sebaliknya, apabila volume pembiayaan menurun maka bank akan meningkatkan profit marginnya. Hal ini mengakibatkan keuntungan bank menurun dari sebelumnya. Besarnya profit yang diinginkan (target laba) merupakan salah

satu acuan bank syariah dalam menetapkan besar kecilnya volume pembiayaan (Muljono, 1996: 56).

Menurut Rahma (2016, 47), menyatakan bahwa berikut adalah faktor-faktor yang mempengaruhi margin murabahah diantaranya:

1. Profit Target. merupakan keuntungan yang dihasilkan perbankan syariah. Laba dari suatu perbankan syariah dapat dilihat dari laporan laba rugi. Pada hal ini target laba dapat di prediksi dengan menggunakan *return on asset*. Konsep target laba dalam konsep ini digunakan untuk menentukan harga jual pembiayaan murabahah yang biasanya kita sebut sebagai margin keuntungan murabahah.
2. Biaya *Overhead*. Komponen yang diperhitungkan dalam biaya *overhead* oleh bank konvensional adalah semua biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam kegiatan menghimpun dana dari berbagai sumber yang menjadi beban rugi/laba antara lain ialah seperti beban personalia, beban administrasi dan umum serta beban lainnya. Peneliti dalam penelitian ini menyatakan bahwa bank syariah dalam memberikan imbalan bagi hasil kepada pemilik dana dengan prinsip murabahah, bukan beban bank syariah karena besar kecilnya tergantung dari pendapatan yang diterima sehingga dalam perhitungan biaya *overhead* juga tidak ditekankan untuk diperhitungkan.
3. Bagi hasil Dana Pihak Ketiga (DPK). Secara umum, prinsip bagi hasil dalam perbankan syariah dapat diterapkan dalam

empat akad utama yaitu musyarakah, mudarabah, muzaraah dan musaqah. Namun prinsip yang sering digunakan adalah musyarakah dan mudarabah. Bagi hasil ini juga akan diberikan kepada pemilik Dana Pihak Ketiga (DPK) yaitu pemilik dana tabungan maupun dana deposito sebagai imbalan bagi hasil karena dengan adanya dana dari mereka bank dapat menyalurkan pembiayaan murabahah kepada nasabah yang membutuhkan. Hal tersebut sangatlah berpengaruh pada penetapan margin pembiayaan murabahah karena semakin tinggi bagi hasil DPK maka akan semakin tinggi juga margin yang ditetapkan bank syariah kepada nasabah pembiayaan murabahah begitu juga sebaliknya.

4. Pembiayaan adalah kegiatan operasi utama bank syariah dalam menghasilkan pendapatan. Terdapat beberapa produk pembiayaan yang menjadi sumber penghasilan utama bank syariah diantaranya pembiayaan dengan prinsip jual beli yaitu murabahah dan pembiayaan dengan prinsip bagi hasil yaitu mudarabah dan musyarakah. Disini margin murabahah juga sangat dipengaruhi oleh pembiayaan lain karena sebagaimana kita ketahui bahwa bank syariah memiliki target keuntungan sendiri pada setiap bulannya.

Selain dari faktor-faktor di atas menurut Iriani & Yuliafitri (2018: 130-131) menyatakan bahwa, dalam menetapkan besar margin murabahah, bank syariah akan mempertimbangkan besar margin yang ditetapkan oleh bank syariah lain. Hal ini dikarenakan

tingkat persaingan yang tinggi diantara bank-bank syariah tersebut dalam menghimpun dana maupun dalam menghasilkan pendapatan. Hal tersebut sesuai dengan teori dari Karim (2014: 280), bahwa penetapan margin murabahah bank syariah akan mempertimbangkan *Direct Competitor Market Rate* (DCMR), yaitu berkenaan dengan seberapa besar margin yang ditetapkan oleh bank-bank syariah lain yang dianggap sebagai kompetitor langsung. Bukan hanya pertimbangan margin yang digunakan oleh bank-bank syariah, secara tidak langsung bank syariah mempertimbangkan pula *rate* kredit bank konvensional sebagai acuan dalam penetapan margin murabahah dengan tujuan tidak kalah saing dengan bank-bank tersebut. Hal ini sejalan dengan teori dari Karim (2014:280) yang menyatakan bahwa dalam menetapkan margin murabahah bank syariah akan mempertimbangkan *Indirect Competitor Market Rate* (ICMR), yaitu seberapa besar *rate* kredit yang ditetapkan oleh bank bank konvensional yang dianggap sebagai competitor tidak langsung.

Selain dari dua hal diatas dapat dilihat bahwa dalam menetapkan besarnya margin murabahah menurut Iriani dan Yuliafitri (2018: 132) menyatakan bahwa bank syariah juga akan mempertimbangkan besarnya jumlah keuntungan yang akan dibagi antara bank syariah dan DPK. Oleh karena itu disaat bank syariah melakukan akad pembiayaan, khususnya pembiayaan murabahah, bank syariah akan mempertimbangkan tingkat *return* atau keuntungan yang diharapkan dari pembiayaan tersebut yang

kemudian *return* tersebut akan dibagikan kepada DPK. Hal ini juga sejalan dengan teori di atas yang menyatakan bahwa penetapan margin pembiayaan murabahah bank syariah akan mempertimbangkan besarnya *Expected Competitive Return for Investor* (ECRI), yaitu seberapa besar bagi hasil yang diharapkan oleh bank syariah yang dapat diberikan kepada DPK (Karim, 2014: 280).

Kemudian tidak mungkin sebuah institusi tidak memiliki beban atas operasional perusahaannya begitu pula dengan bank syariah. Bank syariah perlu membayarkan berbagai beban operasional seperti gaji pegawai atau biaya lain untuk memenuhi akad pembiayaan murabahah yang dilakukan dengan nasabah. Sehingga pada saat menentukan besarnya margin murabahah bank syariah harus memikirkan besarnya biaya operasional yang harus dibayarkan dari pendapatan margin pembiayaan murabahah ini. Salah satu biaya operasional yang diambil penulis dalam penelitian ini adalah *acquiring cost* dan *overhead cost*. *Acquiring cost* ialah biaya yang dikeluarkan oleh bank secara tidak langsung berkaitan dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga, misalnya biaya promosi untuk suatu produk pembiayaan. Promosi termasuk kedalam salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat penjualan dan merupakan suatu hal yang dapat dikendalikan pada perusahaan melalui promosi nasabah atau calon nasabah dapat mengenal produk yang ditawarkan sehingga masyarakat tertarik dan akhirnya mencoba produk tersebut (Iriani & Yuliafitri, 2018: 133).

Sedangkan menurut penelitian Iriani dan Yuliafitri (2018: 133) menyatakan bahwa, *overhead cost* adalah beban pengeluaran yang diperlukan untuk oprasional fungsi umum perusahaan, dan tidak dapat dikaitkan langsung dengan kegiatan yang dihasilkan pendapatan atau unit *output* (seperti produk untuk dijual). Dalam perbankan syariah, *overhead cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank secara tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

Kemudian dari pendapatan murabahah yang berhasil dikumpulkan oleh bank syariah bukan berarti jumlah tersebut merupakan total piutang yang dimiliki oleh bank syariah. Saat menetapkan margin murabahah, bank syariah memasukkan faktor-faktor penentu jumlah margin murabahah tersebut termasuk untuk menutupi biaya-biaya oprasional. Namun jumlah piutang yang diterima tersebut belum tentu semuanya tertagih sehingga jumlah yang ditetapkan untuk menutupi biaya-biaya operasional bank syariah belum tentu dapat menutupi semuanya. Sehingga dalam peneliti ini menganggap bahwa *Non Performing Financing* (NPF) dianggap menjadi memperkuat faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan margin murabahah. Faktor-faktor lain yang dianggap sebagai penentu margin keuntungan murabahah diantaranya (Muhamad, 2014: 316-318):

1. Komposisi Pendapatan

Bagi bank syariah yang pendanaannya Sebagian besar dari giro dan tabungan, yang notabene nisbah nasabah tidak

setinggi pada deposan, maka penentuan keuntungan (margin atau bagi hasil bank) akan lebih kompetitif jika dibandingkan suatu bank yang pendanaannya porsi terbesar berasal dari deposito.

## 2. Tingkat Persaingan

Jika tingkat kompetensi ketat, porsi keuntungan bank tipis, sedangkan pada tingkat persaingan masih longgar bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi.

## 3. Risiko Pembiayaan

Untuk pembiayaan pada sektor yang berisiko tinggi, bank dapat mengambil keuntungan lebih tinggi dari pada yang berisiko sedang apalagi kecil.

## 4. Jenis Nasabah

Yang dimaksudkan adalah nasabah prima dan nasabah biasa. Bagi nasabah prima misal usahanya besar dan kuat bank cukup mengambil keuntungan tipis, sedangkan untuk pembiayaan pada nasabah biasa diambil keuntungan yang lebih tinggi

## 5. Kondisi Perekonomian

Siklus ekonomi meliputi revival, *boom/peak*-puncak, resesi dan depresiasi. Jika perekonomian berada pada kondisi pertama, dimana usaha berjalan lancar, maka bank dapat mengambil keuntungan yang lebih longgar. Namun pada kondisi lain (resesi dan depresi) bank tidak merugipun sudah bagus, keuntungan sangat tipis.

## 6. Tingkat Keuntungan yang diharapkan Bank

Secara kondisional, hal ini terkait dengan masalah keadaan perekonomian pada umumnya dan juga risiko atas suatu sektor pembiayaan, atau pembiayaan terhadap debitur dimaksud. Namun demikian, apapun kondisinya serta siapapun debiturnya, bank dalam operasionalnya, setiap tahun tentu telah menerapkan beberapa besar keuntungan yang dianggarkan. Anggaran keuntungan inilah yang akan berpengaruh pada kebijakan penentuan besarnya margin ataupun nisbah bagi hasil untuk bank.

Menurut hasil penelitian dari Isnaliana (2015: 237), menyatakan bahwa, murabahah merupakan salah satu pembiayaan jual beli antara nasabah dengan pemesan untuk membeli, dan bank sebagai penyedia barang yang berasal dari milik ketiga, yang didalam perjanjian jual-belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang, harga beli bank dan harga jual bank kepada nasabah sehingga termasuk didalamnya margin keuntungan yang diperoleh bank, serta persetujuan nasabah untuk membayar harga jual bank tersebut secara tangguh, baik secara sekaligus (*lumpsum*) atau secara angsuran (Bank Aceh Syariah, 2014).

Dalam penelitiannya disebut, bahwa pada dasarnya penetapan margin keuntungan murabahah baik itu pada Bank Muamalat Indonesia maupun Bank Aceh Syariah merujuk kepada referensi margin yang ditetapkan dalam rapat *Asset Liability Management Committee* (ALCO) berserta direksi masing masing

bank yang bersangkutan. Kebijakan yang ditempuh oleh Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah disebabkan belum adanya aturan baku mengenai mekanisme penetapan margin keuntungan murabahah di bank syariah. ALCO merupakan komite di bank yang bertugas memaksimalkan laba, meminimalkan risiko dan menjamin tersedianya likuiditas yang cukup, serta sebagai komite aset dan kewajiban. Suatu komite terdiri atas direksi dan beberapa kepala divisi yang bertanggung jawab dan mengelola, penyusunan strategi, dan pemetaan portofolio bank agar menghasilkan keuntungan yang maksimal dan tetap sehat. Selain dari hal diatas kedua bank tersebut berbeda dalam menetapkan tingkat *lending rate margin* keuntungan pembiayaan murabahah. Dalam penetapan margin murabahah ada beberapa faktor yang diperhatikan dan dipertimbangkan oleh kedua bank syariah tersebut sehingga berpengaruh pada tinggi rendahnya margin keuntungan yang di tetapkan (Isnaliana, 2015: 238).

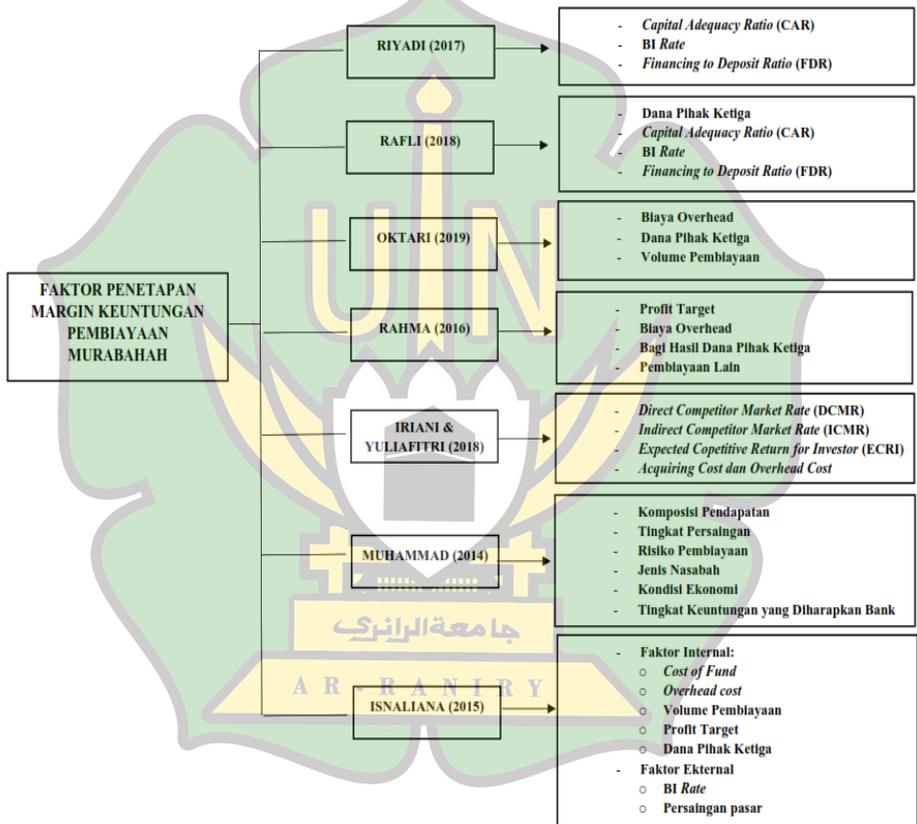
Dari hasil penelitian Isnaliana (2015: 239), menyatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi naik turunnya penetapan margin keuntungan murabahah tidak berbeda dengan penetapan suku bunga kredit pada bank konvensional. Bank konvensional dalam mengambil suku bunga bank ditetapkan pada faktor kebutuhan dana untuk mendapatkan keuntungan riil, inflasi, ketidakpastian tingkat inflasi dimasa yang akan datang, preferensi likuiditas, permintaan akan pinjaman, kebijakan moneter dan suku bunga luar negeri.

Meskipun faktor-faktor yang digunakan sama dalam penetapan margin keuntungan dan suku bunga kredit, namun dalam prosesnya tetap berbeda. Begitu pula dengan Bank Aceh Syariah naik turunnya penetapan margin keuntungan murabahah juga dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal bank. Faktor internal terdiri dari *cost of fund*, *overhead cost* (biaya pegawai, penyusutan aktiva tetap, dan biaya lain yang berkaitan dengan administrasi umum), volume pembiayaan, provit target dan dana pihak ketiga (DPK). Sedangkan faktor eksternal terdiri dari *BI rate* dan persaingan pasar. Faktor yang digunakan oleh Bank Muamalat dan Bank Aceh Syariah dalam penetapan naik turunnya margin keuntungan murabahah hampir sama, namun pada Bank Aceh Syariah tidak memperhitungkan suku bunga luar negeri. Hal tersebut juga menyebabkan margin keuntungan murabahah pada Bank Aceh Syariah lebih kecil.

Berdasarkan uraian beberapa penelitian di atas bahwa masing-masing perbankan syariah pasti memiliki cara tersendiri dalam menentukan tingkat margin yang mereka terapkan kepada nasabah pembiayaan murabahah. Selain juga dari pada hal tersebut faktor persaingan juga menjadi faktor utama dari besarnya margin yang di tetapkan oleh perbankan syariah. Karena sebagaimana kita ketahui bahwa semakin besar margin keuntungan pembiayaan murabahah maka minat nasabah untuk mengambil pembiayaan tersebut juga akan semakin kecil pula begitu juga sebaliknya. Setiap jatuh tempo, bank syariah akan mengakui adanya pendapatan

margin. Untuk lebih mudah dipahami maka dapat melihat gambar 4.1 mengenai faktor yang dikemukakan oleh beberapa penelitian sebelumnya mengenai tingkat margin pembiayaan murabahah:

**Gambar 4.1**  
**Skema Faktor Penentuan Margin Menurut Peneliti sebelumnya**



Sumber: Data diolah, 2022

Dari gambar 4.1 mendeskripsikan hasil penelitian terdahulu mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin pada bank syariah adalah sebagai berikut:

- 1) *BI rate* (Riyadi, 2017), (Rafli, 2018), (Isnaliana, 2015)
- 2) *Dana Pihak Ketiga* (Rafli, 2018), (Oktari, 2019), Isnaliana, 2015)
- 3) *Biaya Overhead* (Oktari, 2019), (Rahma, 2016), (Isnaliana, 2015)
- 4) *Capital Adequacy Ratio (CAR)* (Riyadi, 2017), (Rafli, 2018)
- 5) *Financing to Deposit Ratio (FDR)* (Riyadi, 2017), (Rafli, 2018)
- 6) *Volume Pembiayaan* (Oktari, 2019), (Isnaliana, 2015)
- 7) *Profit Target* (Rahma, 2016), (Isnaliana, 2015)
- 8) *Bagi Hasil dana Pihak Ketiga* (Rahma, 2016)
- 9) *Pembiayaan Lain* (Rahma, 2016)
- 10) *Direct Competitor Market Rate (DCMR)* (Iriani & Yuliafitri, 2018)
- 11) *Indirect Competitor Market Rate (ICMR)* (Iriani & Yuliafitri, 2018)
- 12) *Expected Competitive Return for Investor (ECRI)* (Iriani & Yuliafitri, 2018)
- 13) *Acquiring Cost dan Overhead Cost* (Iriani & Yuliafitri, 2018)
- 14) *Komposisi Pendapatan* (Muhammad, 2014)
- 15) *Tingkat Persaingan* (Muhammad, 2014)
- 16) *Risiko Pembiayaan* (Muhammad, 2014)
- 17) *Jenis Nasabah* (Muhammad, 2014)
- 18) *Kondisi Ekonomi* (Muhammad, 2014)

19) Tingkat Keuntungan yang Diharapkan Bank (Muhammad, 2014)

20) *Cost of Fund* (Isnaliana, 2015)

21) Persaingan Pasar (Isnaliana, 2015)

### **5.3 Analisis Faktor-Faktor Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu pembiayaan dengan prinsip jual beli dalam bank syariah. Pembiayaan murabahah berdasarkan PSAK No. 102 tentang murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk yang sangat mendominasi dalam pembiayaan di bank syariah. Besaran margin yang ditetapkan oleh masing-masing bank syariah pasti memiliki perbedaan. Hal tersebut disebabkan dengan strategi dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi perbedaan margin pada masing-masing bank syariah tersebut.

Sebagai salah satu contoh dari penerapan strategi dan faktor dalam penetapan margin seperti yang di praktikkan oleh BSI atas tawaran pembiayaan murabahah bermargin 2,98% di ajang IIMS 2021. Dimana dalam hal tersebut BSI menawarkan berbagai promo menarik bagi pengunjung yang membeli kendaraan melalui pembiayaan BSI oto. Mulai dari pembebasan PPnBM, bebas uang muka, dan bebas biaya administrasi ([www.keuangan.kontan.co.id](http://www.keuangan.kontan.co.id)).

Hal tersebut merupakan suatu bentuk cara yang dilakukan oleh BSI dalam meningkatkan minat nasabah dalam mengambil pembiayaan murabahah pada bank tersebut. Promo yang ditetapkan oleh BSI tersebut bukan tanpa alasan tapi pasti hal tersebut sangat dipengaruhi oleh faktor internal dalam penentuan margin tersebut.

Maka dari itu berdasarkan penelitian-penelitian terkait, penelitian yang akan dilakukan memiliki persamaan dan perbedaan dengan menarik faktor-faktor yang paling dominan dalam penetapan margin murabahah. Maka dalam analisis ini peneliti ingin membagi faktor-faktor tersebut akan mengklasifikasikan faktor yang berasal dari dalam bank syariah (faktor internal) dan faktor yang berasal dari luar bank syariah (eksternal) diantaranya:

1. Faktor Internal

Faktor-faktor penetapan margin pembiayaan murabahah diantaranya terdiri dari *overhead cost*, volume pembiayaan, profit target, dana pihak ketiga dan *acquiring cost*. Adapun faktor-faktor tersebut antara lain ialah:

- a. *Overhead Cost*

*Overhead cost* merupakan salah satu faktor internal yang mempengaruhi besar kecilnya penerapan margin pembiayaan murabahah. Karena pada faktor *overhead cost* berkenaan dengan seluruh beban operasional atau semua biaya yang dikeluarkan oleh bank syariah yang diperuntukkan untuk menunjang segala kegiatan operasional baik itu dalam menghimpun dana dari berbagai sumber,

beban personalia, beban administrasi, dan beban-beban lainnya (Rahma, 2016: 47).

Semua dana yang dikeluarkan oleh bank syariah dalam rangka penunjang kegiatan oprasional bank, sangatlah berpengaruh pada margin yang mereka terapkan pada pembiayaan murabahah. Seperti bila biaya *overhead* maka akan menyebabkan margin murabahah juga meningkat. Pada dasarnya margin murabahah harus mampu untuk mengakomodir segala bentuk beban atau pengeluaran yang disebabkan oleh kegiatan perbankan syariah. Dalam perbankan biaya *overhead*, bagi hasil untuk nasabah pihak ketiga tidak termasuk dari beban dalam biaya tersebut karena besaran bagi hasil bukan berlandaskan pada persentase bunga seperti pada bank konvensional maka dari itu bagi hasil tidak dapat dikatakan sebagai beban atau biaya *overhead*.

#### b. Volume Pembiayaan

Volume pembiayaan merupakan sejumlah porsi pembiayaan murabahah yang akan disalurkan oleh bank syariah kepada nasabah pembiayaan murabahah. Semakin besar volume pembiayaan maka akan semakin besar pula dana yang akan disalurkan begitu juga sebaliknya semakin kecil volume pembiayaan maka akan berimbas pada semakin kecil pula dana yang akan disalurkan (Muljono, 1996: 56).

Sebagaimana yang telah dibahas di atas pembiayaan di perbankan syariah didominasi oleh pembiayaan murabahah. Maka apabila dalam pembiayaan murabahah semakin tinggi volume pembiayaan membuat bank syariah harus dapat memberikan margin yang rendah bagi nasabah, hal tersebut agar dapat menarik minat nasabah untuk memakai produk tersebut secara tidak langsung bank syariah juga dapat meningkatkan jumlah nasabah sehingga dengan keadaan tersebut bank syariah akan lebih mudah untuk memaksimalkan pendapatan dan keuntungan. Jika diposisi sebaliknya volume pembiayaan menurun maka bank syariah akan meningkatkan margin keuntungan, hal tersebut agar bank syariah dapat bertahan dan dapat memenuhi semua beban dan kewajibannya. Dengan penaparan tersebutlah maka volume pembiayaan sangat berpengaruh pada besar kecilnya penetapan margin keuntungan pembiayaan murabahah.

c. Profit Target

Profit target merupakan salah satu acuan bank syariah dalam menetapkan besar kecilnya volume pembiayaan (Muljono, 1996: 56). Setiap bank pasti memiliki target keuntungan tersendiri yang telah mereka susun dan rencanakan sebelumnya. Laba dari perbankan syariah didapat dari hasil pendapatan yang mereka terima setelah dikurangi dengan beban dan kewajiban. Laba dari bank syariah

dapat dilihat dari laporan laba rugi bank tersebut. Pada hal ini target laba dapat di prediksi dengan menggunakan *return on asset*.

Konsep target laba dalam konsep ini digunakan untuk menentukan harga jual pembiayaan murabahah yang biasanya kita sebut sebagai margin keuntungan murabahah. Pemetaan target laba sangatlah berpengaruh terhadap besar kecilnya margin murabahah, karena bila target laba perbankan syariah terlalu tinggi maka bank syariah akan memaksimalkan margin keuntungan untuk mencapai target laba yang mereka inginkan. Sehingga dengan tingginya margin pembiayaan murabahah maka akan membuat para nasabah enggan untuk mengambil pembiayaan tersebut maka pada akhirnya juga berimbas pada tidak tercapainya target laba pada bank syariah.

#### d. Dana Pihak Ketiga (DPK)

Dana pihak ketiga merupakan salah satu sumber dana dari modal perbankan syariah, dimana sumber dana tersebut digunakan untuk menjalankan fungsi bank syariah dalam menyalurkan dana berupa pembiayaan kepada nasabah yang kekurangan dana. Dana pihak ketiga merupakan sumber dana bank yang utama, pertumbuhan DPK menunjukkan kecenderungan yang menurun, maka akan dapat memperlemah kegiatan operasional bank (Oktari, 2019: 45).

Semakin besar dana pihak ketiga maka akan semakin besar porsi bagi pembiayaan pada perbankan syariah terutama pada pembiayaan murabahah. Dengan semakin banyak dana yang disalurkan maka dapat menekan margin keuntungan murabahah. Semakin besar dana pihak ketiga maka akan dapat mempermudah bank syariah dalam menetapkan margin. Sehingga faktor dari dana pihak ketiga sangatlah berpengaruh positif terhadap besar kecilnya margin yang di tetapkan oleh bank syariah. Dimana bank syariah harus mampu mempertahankan nasabah dari DPK agar margin pembiayaan murabahah akan tetap stabil.

e. *Acquiring Cost*

*Acquiring cost* ialah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank secara tidak langsung untuk menunjang kegiatan berkaitan dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga, misalnya biaya promosi untuk suatu produk pembiayaan. Promosi termasuk kedalam salah satu faktor yang dapat mempengaruhi tingkat penjualan dan merupakan suatu hal yang dapat dikendalikan pada perusahaan melalui promosi nasabah atau calon nasabah dapat mengenal produk yang ditawarkan sehingga masyarakat tertarik dan akhirnya mencoba produk tersebut (Iriani & Yuliafitri, 2018: 133).

Begitu juga dalam pembiayaan murabahah apabila strategi promosi tersebut berkembang maka akan membuat pembiayaan tersebut diminati oleh banyak nasabah dan akan

terciptanya kestabilan dalam pembiayaan murabahah dengan penetapan margin yang tidak terlalu tinggi. Dengan adanya promosi maka ketertarikan akan produk pembiayaan murabahah akan meningkat sehingga margin murabahah akan sedikit lebih rendah. Jika sebaliknya kurangnya promosi pada produk pembiayaan murabahah tersebut maka akan membuat para nasabah tidak akan kenal dan masih bersifat ragu-ragu terhadap produk tersebut. Sehingga secara tidak langsung peminat dari akad tersebut akan sedikit, maka akibatnya margin murabahah akan melambung tinggi.

## 2. Faktor Eksternal

Faktor-faktor penetapan margin pembiayaan murabahah diantara terdiri dari *BI rate* dan persaingan pasar. Adapun faktor-faktor tersebut antara lain ialah:

### a. *BI Rate*

*BI rate* merupakan suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia lewat rapat dewan gubernur tiap bulannya. Hal tersebut merupakan bentuk kebijakan moneter yang telah ditetapkan oleh BI sebagai penstabil keuangan. Ketika *BI rate* meningkat maka pada kondisi tersebut bank akan lebih suka menyimpan dana ke Bank Indonesia tanpa risiko dari pada dana bank tersebut disalurkan kepada masyarakat (Rafli, 2018:73).

Sebagaimana kita ketahui bahwa semua bank yang ada di Indonesia ini baik itu bank konvensional maupun bank

syariah tunduk kepada Bank Indonesia, karena Bank Indonesia sebagai bank sentral yang bertugas mengatur serta menjaga kelancaran sistem pembayaran. Maka dari itu BI *rate* yang diterapkan oleh Bank Indonesia juga berpengaruh kepada bank syariah terutama dalam pembiayaan yang mereka keluarkan baik itu pada konsep bagi hasil maupun pada konsep jual beli. Pada pembiayaan murabahah semakin tinggi BI *rate* maka peredaran uang semakin sedikit dimana bank-bank lebih memilih menyimpan dananya di Bank Indonesia dari pada menyalurkan pembiayaan. Dengan kondisi yang demikian akan membuat porsi pembiayaan murabahah menjadi lebih kecil. Selain dari pada itu juga diiringi dengan margin yang meningkat yang dikarenakan oleh pembiayaan murabahah yang minim dan kenaikan BI *rate*. Kenaikan BI *rate* bukan tanpa sebab, hal tersebut biasanya dikarenakan sebagai bentuk kebijakan moneter sebagai pangulangan inflasi.

Berdasarkan fenomena diatas, pada dasarnya tantangan yang dihadapi oleh bank syariah bank syariah tidak hanya diakibatkan oleh aspek ekonomi makro semata tetapi juga berkaitan dengan konsistensi praktik syariah. Bank syariah tidak hanya menjadikan suku bunga sebagai rujukan dalam penetapan harga jual (pokok + margin) produk murabahah cara penetapan margin hanya mengacu pada suku bunga merupakan langkah yang kurang tepat ditetapkan oleh

bank syariah. Namun disisi lain, praktik tersebut dianggap wajar dilakukan mengingat tidak adanya aturan khusus yang mengatur baik dari undang-undang mau pun fatwa DSN-MUI.

Suatu keadaan apabila tingginya margin yang diambil oleh pihak bank adalah untuk mengantisipasi naiknya suku bunga di pasar (inflasi). Sehingga, seandainya terjadi kenaikan suku bunga yang besar, maka bank syariah tidak mengalami kerugian secara riil. Namun apabila suku bunga dipasar stabil atau bahkan menurun, maka margin murabahah akan lebih besar jika dibandingkan dengan tingkat suku bunga bank konvensional (Isnaliana, 2015: 242).

#### b. Persaingan Pasar

Persaingan merupakan suatu hal yang dilakukan untuk menguasai pasar dengan tujuan agar dapat lebih unggul dari kompetitornya. Persaingan pada bank ditunjukkan dengan munculnya banyak bank. Pada konsep ini masing-masing bank akan menunjukkan kemampuan mereka dalam melayani dan menjaga kepercayaan nasabahnya. Begitu juga halnya dalam konsep pembiayaan murabahah, dimana masing-masing bank syariah akan bersaing dengan menunjukkan pelayanan yang baik mereka agar nasabah pembiayaan tertarik untuk menjalin kerja sama. Tidak hanya dengan hal tersebut bank syariah juga berlomba-lomba untuk

menetapkan margin keuntungan pembiayaan murabahah yang bersahabat bagi para nasabahnya.

Pada hal ini tinggi rendahnya margin juga sangat dipengaruhi oleh persaingan pasar dikarenakan bank syariah berjalan layaknya pedagang dipasar, posisi bank syariah disini sebagai pedagang sehingga dalam menerapkan harga haruslah melihat pada ketentuan dengan harga yang berlaku dipasaran.

Ketentuan ini berlaku agar barang dagang dapat ikut dipasar, begitu juga dalam perbankan syariah. Supaya produknya dapat laku di pasar maka harus mengikuti persaingan pasar yang berlaku, sebab pada kondisi demikian orang mencari dan menginginkan harga yang murah dibandingkan harga yang mahal. Dengan demikian selisih margin antara perbankan syariah juga sangat dipengaruhi oleh kondisi pesaing antar bank tersebut, sehingga nasabah akan memilih bank syariah yang menetapkan margin yang lebih kecil (Isnaliana, 2015: 240).

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **6.1 Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan mengenai analisis faktor-faktor penetapan margin keuntungan murabahah pada bank syariah dengan melakukan penelitian terhadap faktor yang mendominasi penetapan margin dengan menggunakan kajian pustaka (*Library Research*) dan mengutip dari web tentang bank syariah. Maka kesimpulan dari penelitian ini terdapat dua faktor yang mempengaruhi besaran margin yang ditetapkan oleh bank syariah diantaranya yaitu faktor internal dan eksternal. Dimana dalam faktor internal berkenaan dengan biaya *overhead*, volume pembiayaan, profit target, dana pihak ketiga dan *acquiring cost*. Faktor tersebut sangat berpengaruh yang berasal dari dalam perbankan syariah. Sedangkan faktor eksternal diantaranya ialah BI *rate* dan persaingan pasar. Faktor tersebut yang merupakan suatu hal yang sangat mempengaruhi margin keuntungan diluar dari ruang lingkup perbankan. Maka dari pertimbangan-pertimbangan tersebutlah, bank syariah dapat menentukan tingkat margin yang ditetapkan oleh bank syariah. Tidak heran kita lihat bahwa masing-masing bank syariah berbeda-beda dalam menetapkan margin, hal ini juga disebabkan oleh perbedaan analisis mereka terhadap faktor internal dan eksternal.

## 6.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan, maka peneliti mempertimbangkan untuk memberi beberapa saran sebagai masukan. Adapun saran peneliti sebagai berikut:

1. Peneliti berharap penelitian ini dapat dilanjutkan dengan spesifikasi berfokus pada bank syariah tentu agar dapat melihat penerapan margin keuntungan pembiayaan murabahah melalui faktor-faktor yang mempengaruhinya.
2. Bank syariah harus dapat meningkatkan perhatian mereka pada administrasi agar terciptanya efisiensi dan efektifitas kerja dalam melakukan penetapan margin pembiayaan murabahah, dengan mempertimbangkan berbagai faktor yang ada.
3. Bank syariah harus mampu menerapkan strategi dalam melakukan penetapan margin murabahah, hal tersebut agar bank tersebut tidak kalah dengan kompetitornya baik yang bersifat langsung maupun tidak langsung.

## DAFTAR PUSTAKA

- A Karim, Adiwarmarman. (2014). *Bank Islam: Analisis Fiqh dan keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ali, Zainuddin. (2008). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah Sebagai Bankir dan praktisi keuangan*. Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendikia.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2009). *Dasar-dasar Bank Syariah*. Tangerang: Pustaka Alvabet.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2010). *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Tazki Cendekia.
- Arifin, Zainul. (1999). *Memahami Bank Syariah, Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*. Jakarta: Alvabet.
- Ascarya. (2011). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bela, Sinta. (2018). *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Tentang Penetapan Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah<sup>R</sup> (Studi Bank Pembiayaan rakyat Syariah Bandar Lampung)*. Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Dina Ira, Vera. (2017). *Pengaruh pembiayaan murabahah mudarabah terhadap laba bersih pada PT. Bank Syariah Mandiri*. Skripsi. Palembang: UIN Raden Fatah
- Djamil, Fathurrahman. (2012). *Penerapan hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Ekawati, Khairoh. Atina Shofawati. (2019). Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Margin Murabahah Pada Industri Perbankan Syariah Periode 2012-2017. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 5, Nomor1*, 50-67.
- Endraswara, Suwardi. (2011). *Metodologi Penelitian Sastra*. Yogyakarta: Tim Redaksi CAPS.
- Farianti, Rizki, Bambang Agus Pramuka, dan Atiek Sri Purwati. (2019). Pengaruh NPF, NOM dan FDR Terhadap Pembiayaan Murabahah Dengan DPK Sebagai Variabel Moderating. *Journal of Islamic Banking and Finance Volume 3. Nomor 1*, ISSN 2654-8577.
- Hakim, Lukman. Amelia Anwar. (2017). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perpektif Hukum Indonesia. *Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam, Volume 1. Nomor 2*, 212-223.
- <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/laporan-perkembangan-keuangan-syariah-indonesia/pages/2021.aspx>. diakses 15 Juni 2021.
- <https://keuangan.kontan.co.id/news/bsi-tawarkan-promo-pembiayaan-otomotif-bermargin-298-di-ajang-iims-2021>. diakses 3 Desember 2021
- Iriani, Malinda, dan Indri Yuliafitri. (2018), Analisi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah Bank Umum Syariah di Indonesia Dengan NPF Sebagai Variabel Moderasi. *Jurnal Bangue Syar'i Volume 4. Nomor 2*. 123-154.
- Ismail. (2010). *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*. Jakarta: Kencana Purnada Media Group.
- Isnaliana. (2015). Penetapan Margin Keuntungan Murabahah: Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia dan Bank

Aceh Syariah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*,  
*Volume 4. Nomor 2, 229-244.*

Kasmir. (2001). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Kasmir. (2008). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: In Media.

Muhith, Abdul. (2012). Sejarah Perbankan Syariah. *Jurnal kajian KeIslaman dan Pendidikan Volume 01, Nomor 02, 69-84*

Mahmud. (2011). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Pustaka Setia

Moleong, L. J. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosda Karya.

Muljono, Teguh. (1996). *Bank Budgeting, Profil and Planning Control*. Yogyakarta: BPFE.

Muhamad. (2014). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Muhammad. (2011). *Managemen y Bank Syariah*. Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.

Muhammad (2014). *Manajemen Keuangan Bank Syariah Analisis Fiqh Dan Keuangan*. Cetakan Pertama. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.

Umam, Khotibul. (2007). *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Oktari, Frisca. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Pada Prmbiyaan

Kepemilikan Rumah. Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

- Rabbani, Mulida, dan Nawirah Fachri. (2018). Determinan Margin Keuntungan Produk Pembiayaan Murabahah. *Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah Volume 6. Nomor 2*, 112-127.
- Rahma, Yusro. (2016). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia. *Jurnal Ilmu Akuntansi Volume 9. Nomor 1*, ISSN 2461-1190.
- Rivai, Veithzal, dan Arifin Arviyan. (2010). *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Sholeh, Abdul Rahman. (2005). *Pendidikan Agama dan Pengembangan bangsa*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sugiono. (2007). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarweni, V. Wiratna. (2014). *Metodologi penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.
- Sukardi. (2013). *Metodologi Penelitian Pendidikan Kopetensi dan Praktiknya*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Veithzal, Rivai. (2007). *Bank and Financial Institute Mangement*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Wibowo, Edi dkk. (2005). *Mengapa Memilih Bank Syariah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Wirosa. (2005). *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*. Jakarta: PT Grafindo.

Zuhaili, Wahbah. (1997). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*. Jilid IV.  
Damaskus: Dar Al-Fikr.

