



**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ANDALAS**

SKRIPSI

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENDAPATAN MARGIN
MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH**

(Studi Kasus: Bank Mandiri Syariah)

Oleh:

MIRA WARDANI

(06151107)

MAHASISWA PROGRAM STUDI JURUSAN ILMU EKONOMI

**Untuk Memenuhi Sebagian Dari Syarat-Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi**

**PADANG
2010**



No. Alumni Universitas

MIRA WARDANI

No. Alumni Fakultas

BIODATA

a) Tempat/tanggal lahir : Medan / 30 Maret 1987 b) Nama Orang Tua : Chaldir (alm) & Zaimar c) Fakultas : Ekonomi d) Jurusan : Ilmu Ekonomi e) NO BP : 06151107 f) Tanggal Lulus : 30 Agustus 2010 g) Predikat Lulus : Sangat Memuaskan h) IPK : 3,12 i) Lama Studi : 4 tahun h) Alamat Orang Tua : Jln. Ulujami Raya Gg. H. Buang Rt 01/07 No.54 Jakarta Selatan

Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah Untuk Pembiayaan Pemilikan Rumah (Studi kasus: Bank Syariah Mandiri)

Skripsi S1 oleh: Mira Wardani Pembimbing Skripsi: Zulkifli. N, SE, M.Si

Abstrak

Skripsi ini membahas tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan margin *murabahah* untuk pembiayaan pemilikan rumah (studi kasus: Bank Syariah Mandiri). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaruh biaya overhead, proporsi bagi hasil DPK, dan tingkat bunga pinjaman bank konvensional terhadap besarnya pendapatan margin *murabahah*. Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode OLS (*Ordinary Least Square*), yakni analisis regresi berganda dengan memakai metode selisih logaritma natural, untuk melihat bagaimana pengaruh ketiga variabel tersebut terhadap pendapatan Margin *Murabahah*. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang bersumber dari Bank Syariah Mandiri dan Bank Indonesia. Data yang digunakan adalah data bulanan biaya overhead, proporsi bagi hasil DPK, dan tingkat bunga pinjaman bank konvensional. Hasil penelitian menunjukkan, biaya overhead dan proporsi bagi hasil DPK terdapat pengaruh yang positif dan signifikan, sedangkan tingkat bunga pinjaman bank konvensional terdapat hubungan yang negatif dan tidak signifikan mempengaruhi pendapatan margin *murabahah*. Untuk itu, Bank Syariah Mandiri perlu mempertahankan prinsip syariah pada pembiayaan *murabahah*. Agar masyarakat tidak berfikir negatif terhadap perbankan syariah dan mendapatkan kepercayaan dari masyarakat.

Skripsi telah dipertahankan di depan sidang penguji dan dinyatakan lulus pada tanggal : 30 Agustus 2010

Abstrak telah disetujui oleh :

Tanda Tangan	1.	2.	3.
Nama Terang	Zulkifli. N, SE, M.Si	Sri Maryati, SE, M.Si	Lukman, SE, M.Si

Mengetahui,
Ketua Jurusan

Prof. Dr. H. Firwan Tan, SE, M.Ec. DEA. Ing

NIP. 130 812 952

Tanda Tangan

Alumnus telah mendaftar ke fakultas/universitas dan mendapat nomor alumnus :

	Petugas Fakultas/Universitas	
No. Alumni Fakultas	Nama	Tanda Tangan
No. Alumni Universitas	Nama	Tanda Tangan

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Lembaga perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam, yakni bagian muamalah sebagai bagian yang mengatur hubungan sesama manusia. Pengaturan lembaga perbankan dalam syariah Islam dilandaskan pada kaidah dalam ushul fiqih yang menyatakan bahwa *maa laa yatimm al-wajib illa bihi fa huwa wajib*, yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan. Mencari nafkah (yakni melakukan kegiatan ekonomi) adalah wajib diadakan. Oleh karena pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, maka lembaga perbankan ini pun menjadi wajib untuk diadakan. (Hermansyah: 2005)

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Keberadaan sistem keuangan ini diharapkan dapat melaksanakan fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermdiation*) dan lembaga transmisi yang mampu menjembatani mereka yang berlebihan dana, dan kekurangan dana serta memperlancar transaksi ekonomi. (Hermansyah: 2005)

Lembaga pembiayaan merupakan salah satu fungsi bank, selain fungsi menghimpun dana dari masyarakat. Fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial intermediary function*). Hal ini diatur dalam UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan. Pembiayaan dikucurkan melalui dua jenis bank, yaitu Bank Konvensional maupun Bank Syariah. Sistem bunga yang diterapkan dalam perbankan konvensional telah mengganggu hati nurani

umat Islam di dunia tanpa kecuali umat Islam di Indonesia. Bunga uang dalam fiqih dikategorikan sebagai riba yang demikian merupakan sesuatu yang dilarang oleh syariah (haram). Alasan mendasar inilah yang melatar belakangi lahirnya lembaga keuangan bebas bunga, salah satunya adalah Bank Syariah.

Tabel 1.1. Perbedaan bank Syariah dengan Bank Konvensional

Bank Syariah	Bank konvensional
1. Melakukan investasi-investasi yang halal saja 2. Berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli atau sewa 3. <i>Profit dan falah oriented</i> 4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan kemitraan 5. Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah	1. Investasi yang halal dan haram 2. memakai perangkat bunga 3. <i>Profit oriented</i> 4. Hubungan dengan nasabah dalam bentuk hubungan debitor-kreditor 5. Tidak terdapat dewan sejenis

Sumber: Antonio (2001)

Perkembangan industri keuangan syariah secara informal telah dimulai sebelum dikeluarkannya kerangka hukum formal sebagai landasan operasional perbankan di Indonesia. Beberapa badan usaha pembiayaan non-bank telah didirikan sebelum tahun 1992 yang telah menerapkan konsep bagi hasil dalam kegiatan operasionalnya. Hal tersebut menunjukkan kebutuhan masyarakat akan hadirnya institusi-institusi keuangan yang dapat memberikan jasa keuangan yang sesuai dengan syariah.

Kebutuhan masyarakat itu telah terjawab dengan terwujudnya sistem perbankan yang sesuai syariah. Pemerintah telah memasukkan kemungkinan tersebut dalam UU yang baru. Undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang perbankan secara implicit telah membuka peluang kegiatan usaha perbankan yang memiliki dasar operasional bagi hasil. Ketentuan tersebut telah dijadikan sebagai dasar hukum beroperasinya bank syariah di Indonesia.

BAB VI

PENUTUP

6.1. KESIMPULAN

Dari penelitian yang dilakukan baik secara matematis maupun deskriptif diketahui bahwa pembiayaan *murabahah* tetap menjadi dominasi pembiayaan yang disalurkan oleh Bank Syariah Mandiri kepada masyarakat. Serta secara margin keuntungan pembiayaan *murabahah* lebih menghasilkan keuntungan yang lebih besar dibandingkan dengan *mudharabah* dan *musyarakah*. Pembiayaan *murabahah* ini secara dominan merupakan pembiayaan dengan tujuan konsumtif. Terlihat dari Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri, dimana terdapat pembiayaan konsumtif seperti otomotif (1,5%), multifinance (2,7%), perumahan (12,8%), multiguna (15%), tabungan haji (16%) dan kopkar sebesar (52%) walau tidak kemungkinan digunakan sebagai pembiayaan untuk tujuan produktif.

Pembiayaan *murabahah* lebih banyak disalurkan oleh bank syariah karena akad dan transaksi *Murabahah* lebih mudah dimengerti dan dipahami masyarakat, terutama bagi nasabah membutuhkan dana bagi transaksi konsumtif.

Rendahnya pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* menggambarkan bahwa operasi perbankan syariah belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan sejatinya bank syariah yang seharusnya memperbesar pangsa pasar kedua jenis pembiayaan tersebut, bukan hanya terfokus pada pembiayaan *murabahah*. Keunggulan bank syariah justru pada jenis kedua pembiayaan ini yang dikenal sebagai *quasi equity financing* yang dapat memberikan dampak bagi perekonomian yang lebih stabil.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Quran Karim
- Antonio, Syafii, Muhammad, 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta
- Antonio, Syafii, Muhammad, 1999. *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, Tazkia Institute, Jakarta
- Arifin, Zainul, 2002. *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka alvabet
- Ascarya, 2007. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Asmita, Budi, SE, Msi, 2004, *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Margin Pembiayaan Murabahah , Studi Kasus Pada BPRS PNM Mentari*. Tesis strata dua. Jakarta: Universitas Indonesia
- Bank Syariah Mandiri, 2008. *Laporan Tahunan Manajemen*. Jakarta
- Bank Syariah Mandiri, 2009. *Laporan Tahunan Manajemen*. Jakarta
- Bank Syariah Mandiri, 2008. *Laporan Bulanan*. Jakarta
- Bank Syariah Mandiri, 2009. *Laporan Bulanan*. Jakarta
- Bank Indonesia, 2008. *Laporan Bulanan Tingkat Bunga Perbankan*.
- Bank Indonesia, 2009. *Laporan Bulanan Tingkat Bunga Perbankan*.
- BIMB Institute of Research and Training Sdn.Bhd. (1998). *Konsep Syariah dalam Sistem Perbankan*. Kuala Lumpur: Perniagaan Rita.
- Boediono, 1982. *Ekonomi Moneter: seri sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi no.5* BPFE. Yogyakarta.
- Gujarati, Damodar, 1999. *Ekonometrika Dasar*, PT. Gelora Aksara Pratama, Jakarta
- Gujarati, Damodar. 1978. *Ekonometrika Dasar*. Jakarta: Erlangga
- Haris, Helmi, 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Jakarta: Jurnal Ekonomi Islam. Vol. 1, No. 1.
- Haron, Sudin, 1997. *Islamic Banking, Rules & Regulation*. Malaysia: Pelanduk Publications
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana.