

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini, konsep ekonomi syari'ah semakin gencar dikemukakan di berbagai negara. Cakupannya diperluas ke sektor-sektor ekonomi selain perbankan seperti sektor wisata. Perkembangan yang signifikan ini menunjukkan semakin meningkatnya kepercayaan masyarakat dunia terhadap sistem ini. Ekonomi syari'ah pada dasarnya sebagaimana ekonomi kapitalis yaitu mendukung persaingan pasar bebas akan tetapi kebebasan tersebut tidak bersifat muthlaq. Ada aturan syari'ah yang membatasinya. Seperti pelarangan praktik riba karena mengimplikasikan sifat *selfish* yang dampaknya adalah hutang berkepanjangan menyebabkan kemiskinan struktural masyarakat dunia. Sebagai contoh adalah sistem bunga pada saat krisis ekonomi. Salah satu urgensi ekonomi syari'ah dalam aspek ekonomi adalah menyelesaikan masalah krisis dan konflik pembangunan modern.<sup>1</sup> Kekuatan ini telah dibuktikan pada saat krisis perbankan 1998 dimana bank mu'amalat yang pada saat itu beroperasi dengan prinsip bagi hasil tetap *resilient* ditengah kolapsnya bank-bank konvensional.<sup>2</sup> Resiliensi bank syari'ah didukung oleh sistem yang dianutnya yaitu bagi hasil sehingga tingkat pembiayaan bermasalah (*NPF*) pada saat itu lebih rendah dari perbankan konvensional.

---

<sup>1</sup> Haris Maiza Putra, Dede Abdurrohman, And Hisam Ahyani, "Eksistensi Filsafat Ekonomi Syari'ah Sebagai Landasan Filosofis Perbankan Syari'ah Di Indonesia," *Ecobankers : Journal Of Economy And Banking* 3, No. 1 (February 28, 2022): 35.

<sup>2</sup> Dr Wasiaturrahma, *PERKEMBANGAN PERBANKAN*, N.D., 3.

Perbankan syari'ah di indonesia adalah tonggak keberhasilan penerapan sistem ekonomi syari'ah.<sup>3</sup> Sebagaimana tertera dalam pasal 4 UU No 7 Tahun 1992 tentang perbankan bahwa perbankan berperan strategis dalam menyukseskan pembangunan, ekonomi dan stabilitas nasional serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>4</sup> Bank dengan fungsi utamanya yaitu intermediasi/lembaga penghubung antara pihak defisit dan pihak surplus maka bank menjadi pendorong utama tumbuhnya sektor usaha dalam suatu negara. Bank mengaktifkan dana masyarakat yang mengendap untuk kemudian disalurkan ke berbagai sektor produktif yang akan meningkatkan pendapatan nasional. Melihat urgensi eksistensi perbankan dalam perekonomian, maka untuk menciptakan ekosistem ekonomi syari'ah yang kuat dapat dimulai dari penguatan perbankan syari'ah.

Bank syari'ah memiliki aktiva produktif dan non produktif. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia 7/2/PBI/2005 aktiva produktif adalah dana yang disediakan oleh bank syari'ah untuk aktivitas menghasilkan pendapatan. Aktiva produktif bisa berbentuk mata uang rupiah dan valuta asing, ditempatkan pada kegiatan investasi yang menghasilkan keuntungan seperti pembiayaan, piutang, surat berharga syari'ah dan lain sebagainya.<sup>5</sup> Pengelolaan aktiva produktif yang semakin baik akan menghasilkan laba yang

---

<sup>3</sup> Rosdiyah Rosdiyah Et Al., "Strategy Of Market Segmentation, Targeting And Positioning In Increasing The Number Of Customers At Pt. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kcp Panyabungan," *Journal Of Sharia Banking* 1, No. 2 (December 15, 2020): 69.

<sup>4</sup> Fahrial Fahrial, "Peranan Bank Dalam Pembangunan Ekonomi Nasional," *Ensiklopedia Of Journal* 1, No. 1 (2018): 182.

<sup>5</sup> Romantia Winarni Olga, "Pengaruh Risiko Pembiayaan, Kualitas Aktiva Produktif Dan Volume Pembiayaan Terhadap Tingkat Rentabilitas Pada Bank Umum Syariah (Studi Pada 5 Bank Umum Syariah Tahun 2016-2018)" (Undergraduate, Uin Raden Intan Lampung, 2022), 46.

semakin banyak dan meningkatkan kualitas kesehatan bank serta bertambahnya kepercayaan masyarakat.

Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) termasuk ke dalam aktiva produktif bank syari'ah. Menurut kasmir, KPR adalah fasilitas bantuan dana bank kepada nasabah untuk pembelian rumah dengan tanpa modal yang besar (dengan pembayaran angsuran).<sup>6</sup> Secara teori, produk pembiayaan KPR di bank syari'ah dapat dilaksanakan menggunakan 3 skema akad yaitu *murabahah*, *ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT)* dan *musyarakah mutanaqishah (MMQ)*. Murabahah adalah skema jual beli sedangkan IMBT adalah sewa menyewa dan MMQ adalah skema bagi hasil.<sup>7</sup> Setiap bank memiliki keputusan tersendiri dalam pemilihan akad tersebut.

Berdasarkan portal web resmi masing-masing bank, ditemukan bahwa dalam pembiayaan KPR Bank Mu'amalat menggunakan akad Murabahah dan MMQ, Bank BSI menggunakan skema Al-Ba'i MMQ, Bank Danamon Syari'ah dengan konsep MMQ, Bank BCA Syari'ah menggunakan akad Murabahah, Bank BTN Syariah menggunakan akad Istishna dan Bank Jatim Syari'ah (BJS) menggunakan akad Murabahah dan MMQ. Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa konsep akad yang dominan digunakan dalam produk pembiayaan rumah bank syari'ah adalah Murabahah dan MMQ. Penelitian ini akan mengkaji pembiayaan rumah yang ada di BJS.

---

<sup>6</sup> Iwan Mulyana, "Praktek Pembiayaan KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Bandung: Tantangan Dan Solusinya," *Banking And Management Review* 10, No. 2 (2021): 1487.

<sup>7</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2007), 127.

BJS merupakan kantor layanan keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip syari'ah dibawah naungan kantor induk Bank Jatim. Maka BJS saat ini adalah Unit Usaha Syari'ah (UUS) dari Bank Jatim. Kinerja Bank Jatim per 2021 menurut Busrul Iman (Dirut Bank Jatim) mengalami pertumbuhan positif sebanyak 26,90% atau setara Rp. 95,48 triliun. Berikut data capaian Bank Jatim 2021:



**Gambar 1. 1: Data Capaian Bank Jatim 2021**

BJS memiliki 11 macam produk pembiayaan yang menjadi sumber pendapatan. KPR adalah produk yang memiliki frekuensi transaksi tertinggi. Jelasnya, produk pembiayaan BJS yang paling diminati nasabah adalah KPR.

Akad yang digunakan oleh BJS dalam pembiayaan KPR adalah Murabahah dan MMQ. Setiap akad memiliki mekanisme tersendiri, seperti MMQ dan Murabahah yang memiliki perbedaan dari segi penentuan margin, hubungan antara bank dan nasabah, nilai rumah, angsuran,

pelunasan dan risiko.<sup>8</sup> Implikasinya adalah akad yang berbeda akan menghasilkan pendapatan yang berbeda bagi bank. KPR MMQ menggunakan sistem bagi hasil atas usaha penyewaan rumah, sehingga jika nasabah melunasi pembayaran lebih awal maka yang dibayar hanya sisa porsi kepemilikan bank ditambah sewa pada bulan pelunasan. Dalam hal ini, KPR murabahah berproyeksi lebih menguntungkan bagi bank karena angsuran yang harus dibayar oleh nasabah lebih besar.<sup>9</sup> Secara singkat, hal ini yang mendorong timbulnya fenomena Sindrom Murabahah oleh Bank-bank syari'ah.

Murabahah bertenor diatas 4 tahun dalam seminar iqtishad pada tahun 2017 bahkan disebut memiliki proyeksi harga yang lebih mahal dari KPR Konvensional, maka MMQ untuk persaingan harga lebih tepat digunakan dalam KPR Syari'ah (KPRS).<sup>10</sup> Pendapat tersebut didukung oleh penelitian Zabri, dkk. Yang menyatakan bahwa berdasarkan data departemen statistik malaysia, instrumen Islamic House Financing (IHF) berbasis ekuitas (MMQ) adalah alternatif pilihan terbaik dalam pembiayaan KPRS dari segi keterjangkauan finansial oleh nasabah.<sup>11</sup> Sedangkan

<sup>8</sup> Ayu Hanifah Rosyada, "Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2" (Diploma, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2020), 85–89.

<sup>9</sup> Nur Aeda Et Al., "Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1," *Journal Of Economics And Business* 8, No. 2 (November 2, 2022): 187–208.

<sup>10</sup> Agung Maulana Hidayat, Neneng Nurhasanah, And Mohamad Andri Ibrahim, "Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Metode AHP (Studi Pada Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Buah Batu)," *Prosiding Hukum Ekonomi Syariah*, No. 0 (July 29, 2018): 472,.

<sup>11</sup> Mohd Zaidi Md Zabri And Razali Haron, "A Comparative Analysis Of Financial Affordability In Islamic Home Financing Instrumentsin Malaysia," *International Journal Of Housing Markets And Analysis* 12, No. 6 (November 4, 2019): 1093–1112.

menurut Hidayat, dkk. dalam penelitiannya menyatakan bahwa Murabahah lebih tepat digunakan dalam KPRS meskipun lebih mahal dari MMQ, karena prosedur yang ditawarkan kepada nasabah lebih sederhana (tidak rumit).<sup>12</sup> Pendapat-pendapat yang tertera diatas menyatakan bahwa dari sudut pandang masyarakat akad musyarakah seharusnya lebih dibutuhkan dan terjangkau.

Berdasarkan observasi awal, produk pembiayaan yang paling diminati di Bank Jatim Syariah adalah KPR IB Barokah.<sup>13</sup> Dengan begitu laba yang diperoleh dari hasil pembiayaan tersebut memiliki kontribusi/pengaruh yang cukup signifikan terhadap *Return On Asset (ROA)*. Profitabilitas dijadikan tolok ukur efisiensi pengelolaan modal melalui pengukuran rasio keduanya ROA.<sup>14</sup> Menurut Bambang Riyanto, ROA adalah alat mengukur seberapa besar laba neto yang diperoleh dari modal yang dikeluarkan.<sup>15</sup> ROA adalah salah satu rasio profitabilitas yang digunakan untuk menilai kapabilitas perusahaan dalam menghasilkan keuntungan.<sup>16</sup> Produktivitas perusahaan dan potensi perkembangannya dapat dilihat dari tingkat pertumbuhan ROA. Semakin tinggi nilai ROA perusahaan maka semakin tinggi profit yang diperoleh.

<sup>12</sup> Hidayat, Nurhasanah, And Ibrahim, "Analisis Perbandingan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Metode AHP (Studi Pada Bank Negara Indonesia Syariah Kantor Cabang Buah Batu)," 476.

<sup>13</sup> "KPR IB Barokah | Bank Jatim," Accessed November 14, 2022, <https://www.bankjatim.co.id/id/syariah/pembiayaan/kpr-ib-griya-barokah> Diakses Pada Tanggal 14 November 2022 Pukul 04.50 WIB.

<sup>14</sup> Iksanti Nur Widhiati, "Pengaruh Kualitas Aktiva Produktif Terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah," *Jurnal Ekonomika Dan Bisnis Islam* 4, No. 2 (October 24, 2021): 202,.

<sup>15</sup> Defi Nurpitasari, "Pengaruh Pembiayaan Bagi Hasil Dan Pembiayaan Jual Beli Terhadap ROA Pada Bank Umum Syariah Melalui NPF Sebagai Variabel Intervening Periode 2012-2018" (Diploma, IAIN Ponorogo, 2020), 18.

<sup>16</sup> Kasmir Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan* (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2019), 198.



Untuk menghasilkan nilai ROA yang tinggi, BJS harus meningkatkan aktifitas transaksi pembiayaan. Setiap pembiayaan di Bank Syari'ah mengandung risiko-risiko yang akan meningkat seiring dengan peningkatan aktifitas tersebut.<sup>17</sup> Contohnya adalah risiko ketidakpastian pengembalian dana atau biasa disebut dengan gagal bayar. Tingkat gagal bayar dalam suatu lembaga direpresentasikan dalam nilai NPF (*Non Performing Finance*). NPF adalah rasio yang dihasilkan dari perbandingan antara total gagal bayar terhadap total pembiayaan.<sup>18</sup> Dengan demikian, NPF merupakan kendala yang dapat menghambat pencapaian profitabilitas oleh Bank Syari'ah.

Adanya beberapa akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPRS memberikan kebebasan bagi bank syari'ah selaku lembaga yang menjalankan kegiatan tersebut. Setiap akad memiliki risikonya masing-masing. Kebebasan pemilihan akad dalam pembiayaan KPRS berproyeksi mempengaruhi perolehan pendapatan yang akan dibukukan oleh perusahaan di setiap periode, dimana besaran pendapatan berpengaruh terhadap rasio profitabilitas (ROA). Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis dengan ini tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dengan judul “Analisis Pengaruh Pemilihan Akad Pembiayaan KPR Syari'ah Terhadap

---

<sup>17</sup> Masnah Siti Masnah And Hendrawati Hendrawati, “Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Terhadap Profitabilitas Dengan Non Performing Financing (Npf) Sebagai Variabel Moderasi,” *Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Terhadap Profitabilitas Dengan Non Performing Financing (Npf) Sebagai Variabel Moderasi*, 2020, 3.

<sup>18</sup> Yoga Adi Surya And Binti Nur Asiyah, “Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Bni Syariah Dan Bank Syariah Mandiri Di Masa Pandemi Covid-19,” *IQTISHADIA Jurnal Ekonomi & Perbankan Syariah* 7, No. 2 (November 16, 2020): 179.

## Profitabilitas Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri”

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah yang dihasilkan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaruh pembiayaan KPR Murabahah terhadap profitabilitas Bank Jatim Cabang Syari'ah (BJS) Kediri periode 2016-2022?
2. Bagaimana pengaruh pembiayaan KPR MMQ terhadap profitabilitas BJS Kediri periode 2016-2022?
3. Apakah Non Performing Financing (NPF) memoderasi pengaruh pembiayaan KPR Murabahah terhadap profitabilitas BJS Kediri periode 2016-2022?
4. Apakah NPF memoderasi pengaruh pembiayaan KPR MMQ terhadap profitabilitas BJS Kediri periode 2016-2022?
5. Apakah akad yang lebih efektif terhadap profitabilitas BJS Kediri antara Pembiayaan KPR Murabahah dengan pembiayaan KPR MMQ periode 2016-2022?



### C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mendeskripsikan pengaruh pembiayaan KPR Murabahah terhadap profitabilitas BJS Kediri periode 2016-2022.
2. Untuk mendeskripsikan pengaruh pembiayaan KPR MMQ terhadap profitabilitas BJS Kediri periode 2016-2022.
3. Untuk mendeskripsikan kemampuan NPF memoderasi pengaruh pembiayaan KPR Murabahah terhadap profitabilitas BJS Kediri periode 2016-2022.
4. Untuk mendeskripsikan kemampuan NPF memoderasi pembiayaan KPR MMQ terhadap profitabilitas BJS Kediri periode 2016-2022.
5. Untuk membandingkan efektivitas dalam hal profitabilitas antara pembiayaan KPR Murabahah dan pembiayaan KPR MMQ di BJS Kediri periode 2016-2022.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

##### 1. Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan tentang perbankan syari'ah khususnya tentang mekanisme akad dalam pembiayaan dan manajemen laba bank syari'ah.

##### 2. Praktis

###### a. Bagi Perbankan Syari'ah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bank-bank syari'ah selaku lembaga yang menjalankan kegiatan pembiayaan dalam menyusun strategi manajemen laba dengan pertimbangan pemilihan akad yang tepat.

###### b. Nasabah

Nasabah bank syari'ah diharapkan memperoleh informasi mengenai perbedaan mekanisme setiap akad dalam produk pembiayaan KPR, sehingga dapat dijadikan bahan pertimbangan keputusan memilih akad.

###### c. Investor

Investor diharapkan memperoleh informasi tentang hal-hal yang mempengaruhi perolehan laba bank syari'ah, sehingga dapat dijadikan pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi di perbankan syari'ah.

## E. Hipotesis Penelitian

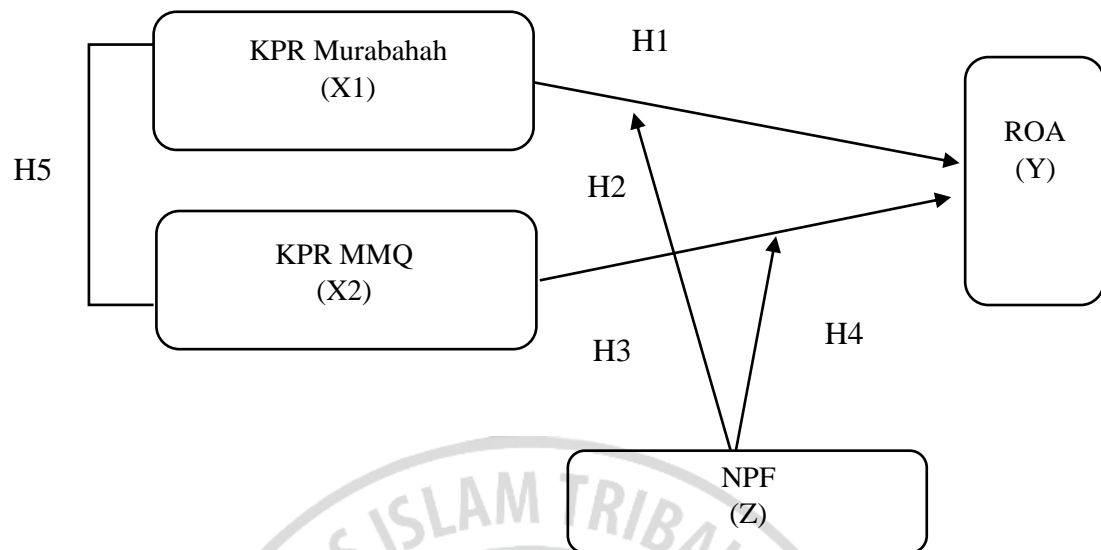
Hipotesis penelitian adalah jawaban dari rumusan masalah yang disajikan dalam bentuk pertanyaan. Hipotesis bersifat sementara karena hanya didasari oleh teori bukan data empiris, sehingga hipotesis penelitian juga dapat disebut dengan jawaban teoritis atas pertanyaan penelitian.<sup>19</sup>

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah dan tujuan penelitian maka peneliti membuat hipotesis sebagaimana berikut:

1.  $H_a$  : Pembiayaan KPR Murabahah berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas BJS Kediri
2.  $H_a$  : Pembiayaan KPR MMQ berpengaruh positif dan signifikan terhadap profitabilitas BJS Kediri
3.  $H_a$  : NPF mampu memoderasi pengaruh pembiayaan KPR Murabahah terhadap profitabilitas BJS Kediri
4.  $H_a$  : NPF mampu memoderasi pengaruh pembiayaan KPR MMQ terhadap profitabilitas BJS Kediri
5.  $H_a$  : Pembiayaan KPR Murabahah berpengaruh lebih besar (lebih efektif) terhadap profitabilitas BJS Kediri dari pembiayaan KPR MMQ

---

<sup>19</sup> Sugiyono Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D*, 8th Ed. (Bandung: Alfabeta, 2009), 64.



**Gambar 1. 2 : Kerangka Pemikiran**

#### **F. Definisi Operasional Variabel**

Berdasarkan judul penelitian ini yaitu “Analisis Pengaruh Pemilihan Akad Pembiayaan KPR Terhadap Profitabilitas Bank Jatim Cabang Syari’ah Kediri”, maka peneliti mengelompokkan variabel ke dalam 3 jenis yaitu *Variabel Independent (X)*, *Variabel dependent (Y)* dan *Variabel moderasi (Z)*

Variabel merupakan sifat atau nilai dari suatu obyek yang diteliti yang ditentukan oleh peneliti untuk dipelajari. Variabel independent (X) adalah variabel stimulus yang bersifat bebas dan mempengaruhi atas variabel lainnya. Sedangkan variabel moderasi (Z) adalah variabel yang dapat melemahkan atau

memperkuat pengaruh antara variabel X dengan variabel Y.<sup>20</sup> variabel dependen (Y) merupakan variabel yang menyangkut akibat yang ditimbulkan dari pengaruh variabel independen.<sup>21</sup>

Variabel independent (X) dalam penelitian ini adalah akad yang digunakan dalam aktifitas pembiayaan KPR Bank Jatim Cabang Syari'ah Kediri, ada dua akad yaitu akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dengan variabel dependent (Y) berupa rasio profitabilitas yakni *Return On Asset (ROA)* dan NPF sebagai variabel moderasi (Z).



---

<sup>20</sup> Sugiyono, 39.

<sup>21</sup> Sugiyono, 38–39.

Operasionalisasi variabel berguna untuk menentukan skala pengukuran yang mengarahkan pada pengujian dan analisis data dengan hasil yang tepat sasaran.<sup>22</sup>

**Tabel 1. 1 Definisi Operasional Variabel**

Variabel	Definisi	Indikator	Skala	Sumber
Pembiayaan KPR Murabahah	Akad jual beli rumah, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan transparansi dana sesuai persetujuan keduanya <sup>23</sup> .	Nominal Rupiah total pendapatan bagi hasil mudharabah	Numerik	Buku Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan oleh Adiwarmarman A. Karim 2004.
Pembiayaan KPR MMQ	Perkongsi antara bank dan nasabah dalam pengadaan rumah, dimana kepemilikan bank akan terus berkurang secara proporsional sesuai dengan besar angsuran nasabah <sup>24</sup> .	Nominal Rupiah total pendapatan margin murabahah	Numerik	Buku Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan oleh Adiwarmarman A. Karim 2004.
Profitabilitas	Kemampuan perusahaan dalam menghasilkan laba dari hasil penjualan, total	ROA (Perbandingan antara jumlah pembiayaan bermasalah	Rasio	Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Indonesia (JABISI)

<sup>22</sup> Kiki Rismayati, "Pengaruh Pemilihan Metode Pengakuan Pendapatan Istishna' Terhadap Return On Asset (Roa) Studi Pt Bpr Syariah Mulia Berkah Abadi Periode Tahun 2017-2019" (Masters, IAIN Ponorogo, 2021), 58,

<sup>23</sup> Nirmadarningsih Hiya, Saparuddin Siregar, And Sanusi Gazali Pane, "Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia," *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)* 4, No. 1 (August 28, 2022): 71 .

<sup>24</sup> Iswahyuni Iswahyuni, "Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Di Bank Danamon Syariah Kc Gunung Agung Denpasar," *Widya Balina* 7, No. 1 (June 30, 2022): 341.



	asset maupun modal sendiri. <sup>25</sup>	dengan total pembiayaan yang disalurkan x 100%) <sup>26</sup>		dengan judul Moderasi Manajemen Laba Pada Pengaruh Corporate Social Responsibility Terhadap Profitabilitas Perusahaan oleh Lukman Anthoni dan Yusuf.
NPF	NPF adalah rasio yang digunakan untuk mengukur efektifitas pembiayaan dengan membandingkan antara jumlah pembiayaan bermasalah dengan total pembiayaan yang disalurkan <sup>27</sup>	NPF (Perbandingan antara laba bersih setelah pajak dengan total aset x 100%) <sup>28</sup> .	Rasio	Jurnal Akuntansi dan Keuangan 6 dengan judul pengaruh NPF dan Pembiayaan Murabahah Terhadap Prifitabilitas (ROA) oleh Siti Yuliani, Liya Megawati dan Ujang Suhaemi.

<sup>25</sup> Ari Supeno, "Determinasi Nilai Perusahaan Dan Struktur Modal : Profitabilitas Dan Likuiditas Pada Perusahaan Perkebunan Di Indonesia," *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi* 3, No. 3 (January 1, 2022): 242,

<sup>26</sup> Lukman Anthoni And Yusuf Yusuf, "Moderasi Manajemen Laba Pada Pengaruh Corporate Social Responsibility Terhadap Profitabilitas Perusahaan," *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Indonesia (JABISI)* 3, No. 1 (April 29, 2022): 2,

<sup>27</sup> Andika Rahayu, Kosasih Kosasih, And Ujang Suhaemi, "Pengaruh Npf Dan Car Terhadap Pembiayaan Murabahah," *COMPETITIVE Jurnal Akuntansi Dan Keuangan* 6, No. 1 (January 19, 2022): 124,

<sup>28</sup> Siti Yuliani, Liya Megawati, And Ujang Suhaemi, "Pengaruh Npf Dan Pembiayaan Murabahah Terhadap Profitabilitas (Roa)," *COMPETITIVE Jurnal Akuntansi Dan Keuangan* 6, No. 1 (January 19, 2022): 130,

## G. Penelitian Terdahulu

**Tabel 1. 2 Keterkaitan Dengan Penelitian Terdahulu**

Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan	Hasil Penelitian
Moh Zaidi Md Zabri, Razali Haron (2019)	<i>A comparative analysis of financial affordability in islamic home financing instruments in malaysia</i> <sup>29</sup>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. This study compares 2 variables, are MMQ and BBA (murabahah).</li> <li>2. This is a study comparative of MMQ and BBA in terms of bank profits</li> <li>3. This Study contains an argument that MM yield less profit to ICB (Islamic Commercial Bank) than BBA.</li> </ol>	<i>This study compares the effectiveness of MMQ and BBA in terms of consumer financial affordability.</i>	<i>This study presented a comparative and financial affordability analysis between debt- and equity based IHF. The result shown that literatur's argument said that MM of HF by the financial cooperative is a better alternative.</i>
Tuti Anggraini, M. Yasir Nasution, Andri Soemitra (2021)	<i>Implementatio n Strategy of the Mutanaqishah Musyarakah academic at home ownership financing in sharia banks in Indonesia</i> <sup>30</sup>	<i>This study discusses about the results of the implementation of the musyarakah mutanaqishah contract in islamic home financing in sharia banking.</i>	<i>This study only has one variable of contracts of sharia home financing is musyarakah mutanaqishah</i>	<i>The result show that in the application of musyarakah mutanaqishah contracts in home financing there are obstacles which are divided into two, namely 1. internal constraints in the form of a</i>

<sup>29</sup> Md Zabri And Haron, "A Comparative Analysis Of Financial Affordability In Islamic Home Financing Instrumentsin Malaysia."

<sup>30</sup> Tuti Anggraini, M. Yasir Nasution, And Andri Soemitra, "Implementation Strategy Of The Mutanaqishah Musyarakah Academic At Home Ownership Financing In Sharia Banks In Indonesia," *Budapest International Research And Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* 4, No. 2 (May 8, 2021): 2394–2415,

				<p>lack of knowledge and skills of Islamic bank human resources in applying the contract</p> <p>2. external constraints namely customer insights about MMQ</p>
<p>Abdullateef Abdulqadir Maikabara, Sri Maulida, Abdul Majeed M.R Aderemi (2021)</p>	<p><i>Debt-based versus equity based financing: A comparative analysis on efficiency of islamic financial system<sup>31</sup></i></p>	<p><i>This study discusses the comparison between two contracts in islamic home financing (musyarakah dan murabahah)</i></p>	<p><i>This study compares the level of efficiency between musyarakah mutanaqishah and murabaha contracts from a socio-economic perspective</i></p>	<p><i>The result shown that Equity-based model as a partnership model is somewhat more productive in contributing to socio-economic development than debt-based financing, but not being widely applied due to specific issues such as high risk, agency problem, costumer's awareness, and sensitivity, and others more.</i></p>
<p>Zakaria Hassan</p>	<p><i>Polemic of debt-based VIS</i></p>	<p><i>This study compares between</i></p>	<p><i>This paper aims to</i></p>	<p><i>The research found that the</i></p>

<sup>31</sup> Abdullateef Abdulqadir Maikabara, Sri Maulida, And Abdulmajeed M. Aderemi, "Debt-Based Versus Equity-Based Financing: A Comparative Analysis On Efficiency Of Islamic Financial System," *Ihtifaz: Journal Of Islamic Economics, Finance, And Banking* 4, No. 1 (2021): 1–13.

Mohamed, Mahad Abdiwali Mohamed, Fatima Hassan Sayid Ahmed (2022)	<i>equity based transactions</i> <sup>32</sup>	<i>the two model of contracts in Islamic financing are debt-based (murabahah) and equity-based (musyarakah mutanaqishah)</i>	<i>highlight Islamic finance methods, particularly debt and equity-based financing discussed the present challenges surrounding debt and equity-based financing.</i>	<i>equity-based financing contracts is the best one in terms of profitability and poverty reduction.</i>
Hermin Nainggolan (2021)	Pengaruh produk pembiayaan murabahah (KPR Platinum, KPR FLPP, Swagriya) terhadap laba bersih PT. BTN Syariah Balikpapan <sup>33</sup>	Tulisan ini meneliti tentang pengaruh pembiayaan murabahah pada produk KPR syariah terhadap laba bersih yang termasuk komponen profitabilitas perusahaan.	Tulisan ini meneliti satu akad yaitu murabahah. Dan Indikator profitabilitas yang digunakan adalah laba bersih perusahaan.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ketiga produk KPR Murabahah yaitu KPR Platinum, FLPP dan Swagriya memiliki pengaruh signifikan terhadap laba bersih perusahaan.
Siti Masnah, Hendrawati (2020)	Pengaruh pembiayaan mudharabah, musyarakah dan murabahah terhadap profitabilitas dengan <i>non performing financing</i> (NPF) sebagai	Penelitian ini meneliti variabel akad pembiayaan musyarakah dan murabahah dengan variabel dependen profitabilitas dan Variabel moderasi adalah NPF	Penelitian ini megkaji akad musyarakah dan murabahah yang mencakup seluruh jenis produk pembiayaan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad musyarakah dan mudharabah memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap

<sup>32</sup> Zakaria Hassan Mohamed, Mahad Abdiwali Mohamed, And Fatima Hassan Sayid Ahmed, "Polemic Of Debt-Based Vis -Equity-Based Transaction," February 11, 2023.

<sup>33</sup> Hermin Nainggolan, "Pengaruh Produk Pembiayaan Muralabah (Kpr Platinum, Kpr Flpp, Swagriya) Terhadap Laba Bersih Pt. Btn Syariah Balikpapan," *Methosika* 4, No. 2 (2021): 515675.

	variabel moderasi <sup>34</sup>			profitabilitas dan NPF mampu melemahkan hubungan keduanya. Akad murabahah berpengaruh negatif signifikan terhadap profitabilitas dan NPF mampu memperkuat hubungan keduanya.
Purwati, Fitri Sagantha (2022)	Pengaruh pembiayaan murabahah dan pembiayaan musyarakah terhadap profitabilitas dengan <i>non performing financing</i> (NPF) sebagai variabel moderasi <sup>3536</sup>	Artikel ini mengkaji pembiayaan murabahah dan musyarakah sebagai variabel X, profitabilitas dengan indikator ROA sebagai variabel Y dan NPF sebagai variabel moderasi (Z)	Sampel dalam penelitian ini adalah seluruh BUS yang terdaftar di OJK dan metode analisis yang digunakan adalah model regresi berganda.	Secara parsial pembiayaan murabahah berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas dan pembiayaan musyarakah tidak berpengaruh. Npf mampu memoderasi hubungan antara murabahah dan musyarakah

<sup>34</sup> Siti Masnah And Hendrawati, "Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Terhadap Profitabilitas Dengan Non Performing Financing (Npf) Sebagai Variabel Moderasi."

<sup>35</sup> Purwati Purwati And Fitri Sagantha, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah Dan Pembiayaan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Dengan Non Performing Financing (Npf) Sebagai Variabel Moderasi: Studi Empiris Pada Bank Syariah Yang Terdaftar Di Otoritas Jasa Keuangan (Ojk)," *Jurnal Revenue: Jurnal Ilmiah Akuntansi* 3, No. 1 (August 30, 2022): 290–311, <https://doi.org/10.46306/Rev.V3i1.142>.

<sup>36</sup> Tara Malika Fajar, "Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Murabahah Terhadap Profitabilitas Dengan Non Performing Finance (Npf) Sebagai Variabel Moderasi: Studi Kasus Pada Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt) Ugt Nusantara Periode 2015-2021" (Undergraduate, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, 2023), <http://etheses.uin-malang.ac.id/43906/>.



				dengan profitabilitas. Secara simultan pembiayaan musyarakah dan murabahah berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas.
Fajar, Tara Malika (2023)	Pengaruh pembiayaan mudharabah, musyarakah, murabahah terhadap profitabilitas dengan non performing finance (NPF) sebagai variabel moderasi: studi kasus pada Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) UGT Nusantara Periode 2015-2021	Variabel independen terdiri dari akad musyarakah dan murabahah, variabel independen profitabilitas dan variabel moderasi NPF.	Lokasi penelitian artikel ini adalah BMT UGT Nusantara dan variabel akad mencakup seluruh produk pembiayaan.	Pembiayaan Musyarakah berpengaruh positif terhadap profitabilitas sedangkan pembiayaan murabahah tidak berpengaruh. NPF tidak memoderasi pengaruh antara pembiayaan musyarakah dengan profitabilitas dan memoderasi pengaruh antara murabahah dengan profitabilitas.
Nanda Suryadi, Burhan (2022)	Pengaruh pembiayaan mudharabah, murabahah dan musyarakah terhadap profitabilitas dengan NPF sebagai variabel moderasi di	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Artikel ini meneliti pengaruh antara akad musyarakah dan murabahah terhadap profitabilitas bank</li> <li>2. Indikator profitabilitas yang digunakan</li> </ol>	Objek penelitian dalam artikel ini adalah seluruh aktifitas pembiayaan yang menggunakan akad musyarakah dan murabahah di Bank Umum Syari'ah	Akad mudharabah tidak memiliki pengaruh terhadap profitabilitas, akad murabahah berpengaruh negatif signifikan dan akad



	Bank Umum Syari'ah <sup>37</sup>	adalah ROA		musyarakah berpengaruh positif signifikan. NPF tidak memoderasi pengaruh antara mudharabah dan profitabilitas namun mampu memoderasi pengaruh antara akad murabahah dan musyarakah dengan profitabilitas.
Ayu Hanifah Rosyada (2021)	Analisis perbandingan pembiayaan KPR menggunakan akad <i>murabahah bil wakalah</i> dengan akad <i>musyarakah mutanaqishah</i> di bank syari'ah indonesia kc. Bengkulu s.parman 2 <sup>38</sup>	Memiliki variabel penelitian yang sama yaitu pembiayaan KPR, <i>Murabahah bil Wakalah</i> dan <i>Musyarakah Mutanaqishah</i> .	Skripsi ini membahas pengimplementasian kedua akad ( <i>Murabahah dan Ijarah</i> ) dalam pembiayaan KPR dan membandingkannya dari segi konsep saja. Penulis tidak meneliti kontribusi setiap akad terhadap keuntungan bank dan akad apa yang lebih profitabel.	Akad murabahah dan musyarakah mutanaqishah memiliki perbedaan dalam mekanisme, nilai rumah, penentuan angsuran dan resiko. Keduanya memiliki kelebihan dan kelemahan. Secara sistematis akad murabahah bil wakalah menimbulkan angsuran yang

<sup>37</sup> Nanda Suryadi And Burhan Burhan, "Pengaruh Pembiayaan Mudharabah Murabahah Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Dengan Npf Sebagai Variabel Moderasi Pada Bank Umum Syariah," *Management Studies And Entrepreneurship Journal (MSEJ)* 3, No. 1 (January 28, 2022): 169–83.

<sup>38</sup> Rosyada, "Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2."

				lebih besar dari MMQ.
Erika Febriana Dewi Astuti (2020)	Pengaruh pembiayaan <i>murabahah</i> dan <i>ijarah</i> terhadap tingkat laba bersih dengan <i>return on asset (ROA)</i> sebagai variabel intervening pada Bank Umum Syari'ah periode 2015-2019 <sup>39</sup>	Terdapat variabel X yaitu <i>Murabahah</i> , serta Menguji pengaruh akad <i>Murabahah</i> terhadap profitabilitas Bank	skripsi ini berangkat dari akad <i>Ijarah</i> dan <i>Murabahah</i> yang mendominasi perbankan syari'ah dan secara teori seharusnya berpengaruh terhadap peningkatan <i>Return On Asset (ROA)</i> . Namun nyatanya fakta lapangan berbeda dengan teori yang ada.	Secara parsial <i>murabahah</i> dan <i>ijarah</i> tidak berpengaruh terhadap ROA, secara parsial ROA berpengaruh terhadap laba bersih, ROA tidak dapat memediasi pembiayaan <i>murabahah</i> <i>ijarah</i> terhadap tingkat laba bersihnya.
Astriani Lesmaya (2022)	Pengaruh pembiayaan <i>Musyarakah</i> dan <i>Murabahah</i> terhadap profitabilitas pada Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Harta Insan Karimah <sup>40</sup>	1) Menguji hubungan antara 2 variabel X dan 1 variabel Y 2) Memiliki variabel independen yang sama yaitu <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah</i>	Tesis ini meneliti pengaruh akad <i>Murabahah</i> dan <i>Musyarakah</i> pada seluruh produk pembiayaan.	Pembiayaan <i>musyarakah</i> tidak lebih berpengaruh terhadap profitabilitas BPRS dibandingkan <i>murabahah</i> . Artinya yang lebih besar berkontribusi terhadap profitabilitas BPRS adalah pembiayaan <i>murabahah</i> .
Migra (2021)	Pengaruh pendapatan margin <i>murabahah</i> dan bagi hasil <i>musyarakah</i>	Penelitian ini mengkaji variabel akad <i>murabahah</i> dan <i>musyarakah</i> dan pengaruhnya terhadap	1. Penelitian ini mengkaji margin akad <i>murabahah</i> dan bagi	Hasil penelitian menunjukkan bahwa margin pembiayaan <i>murabahah</i>

<sup>39</sup> Erika Febriana Dewi Astuti, "Pengaruh Pembiayaan *Murabahah* Dan *Ijarah* Terhadap Tingkat Laba Bersih Dengan *Return On Asset (Roa)* Sebagai Variabel Intervening Pada Bank Umum Syariah Periode 2015-2019" (Diploma, Iain Ponorogo, 2020).

<sup>40</sup> Astriani Lesmaya, "Pengaruh Pembiayaan *Musyarakah* Dan *Murabahah* Terhadap Profitabilitas Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah" (Masterthesis, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Uin Jakarta, 2020).

	terhadap laba operasional (studi kasus bank syariah indonesia) <sup>41</sup>	profitabilitas bank syariah.	hasil musyarakah pada semua produk pembiayaan 2. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah laba operasional	berhubungan positif dengan laba operasional sedangkan bagi hasil musyarakah berhubungan negatif dengan laba operasional.
--	--	------------------------------	--	--

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan berfungsi memperjelas alur dari isi skripsi ini agar tidak terjadi kesalahan didalam penulisan dan tersusun secara sistematis. Pada bagian ini juga akan dimuat gambaran umum tentang muatan skripsi.<sup>42</sup> Pembahasan terbagi menjadi 5 bagian yaitu Bab 1, Bab 2, Bab 3, Bab 4 dan Bab 5, sebagaimana berikut:

BAB I merupakan bagian pendahuluan dari skripsi ini yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, hipotesis, definisi operasional dan sistematika penulisan. Bab ini merupakan pengantar dari isi skripsi.

BAB II menguraikan landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini, yang berisi Pembahasan tentang pembiayaan, KPR perspektif syari'ah,

<sup>41</sup> Migra Migra, "Pengaruh Pendapatan Margin Murabahah Dan Bagi Hasil Musyarakah Terhadap Laba Operasional (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia)" (Skripsi, UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALOPO, 2021).

<sup>42</sup> Rismayati, "Pengaruh Pemilihan Metode Pengakuan Pendapatan Istishna' Terhadap Return On Asset (Roa) Studi Pt Bpr Syariah Mulia Berkah Abadi Periode Tahun 2017-2019," 18.

tinjauan umum Murabahah, tinjauan umum Musyarakah Mutanaqishah, NPF dan Rasio profitabilitas.

BAB III berisi tentang metode yang digunakan dalam penelitian meliputi rancangan penelitian, populasi & sampel, instrumen penelitian, teknik pengumpulan data dan teknik analisis data.

BAB IV Menjelaskan tentang hasil penelitian seputar BJS dan KPR Ib Barokah, Paparan data, Pengujian hipotesis dan Pembahasan atas hasil pengujian hipotesis.

BAB V Membahas Kesimpulan penelitian dan Saran peneliti untuk berbagai pihak.

