

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Landasan Teori**

##### **1. Bank Syariah**

Bank merupakan badan usaha atau sebuah perusahaan yang bergerak dibidang jasa keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan serta menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit maupun bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan bisnis keuangannya secara tidak menggantungkan pada bunga. Bank Syariah atau biasa dikatakan “Bank Tanpa Bunga”, adalah perusahaan penyedia jasa keuangan/ perbankan yang beroperasi dan produknya dikembangkan berdasarkan pada kitab suci Al-Qur’an dan Hadits Nabi SAW, atau dengan kata lain, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta perputaran uang yang pengoperasiannya mirip dengan prinsip syariat islam (Muhammad, 2005). Karakteristik utama Bank Syariah adalah tanpa menggunakan bunga sebagai representasi dari riba yang diharamkan. Karakteristik inilah yang mewujudkan perbankan syariah jauh lebih unggul dari pada beberapa hal termasuk dalam sistem operasional yang dijalankan

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 mengenai perbankan Syariah, Bank Syariah adalah Bank yang operasional kegiatannya usahanya berlandaskan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

## **2. Bank Syariah Berdasarkan Jenisnya**

Menurut jenisnya bank syariah terdiri 2 kategori salah satunya adalah dari BUS (Bank Umum Syariah) dan Unit Usaha Syariah (UUS).

### **a. Bank Umum Syariah (BUS)**

BUS yang berdiri sendiri sesuai dengan akta pendiriannya, maka bukan merupakan bagian dari bank konvensional. Beberapa contoh Bank Umum Syariah yaitu Bank Syariah Mandiri, Bank Syariah Bukopin, Bank Muamalat Indonesia dan lain sebagainya. Operasional Bank Umum Syariah diatur dalam Pasal 19 UU Perbankan Syariah, yaitu didalamnya meliputi:

- 1) Mengumpulkan dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, serta bentuk lainnya yang sama dengan itu berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum syariah.
- 2) Mengumpulkan dana dalam bentuk investasi berupa deposito, tabungan, atau bentuk lainnya yang hampir sama dengan itu berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum syariah.

- 3) Menyalurkan pembiayaan bagi hasil berlandaskan akad *mudharabah*, akad *musyarakah*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum syariah.
- 4) Menyalurkan pembiayaan berlandaskan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna'*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum syariah.
- 5) Menyalurkan pembiayaan Berlandaskan akad *qardh* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 6) Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak bagi nasabah berdasarkan akad *ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan hukum syariah.
- 7) Melakukan pengambilalihan utang berlandaskan akad *hawalah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 8) Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berlandaskan hukum syariah.
- 9) Memperjual belikan, dan menjamin bagi risiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan berdasarkan transaksi nyata berdasarkan hukum syariah, diantaranya seperti akad *ijarah*, *musyarakah*, *mudharabah*, *murabahah*, *kafalah*, atau *hawalah*.
- 10) Mengedarkan surat berharga berlandaskan hukum syariah yang dikeluarkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia.

- 11) Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga serta melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berlandaskan hukum syariah.
- 12) Melakukan penitipan bagi kepentingan pihak lain berlandaskan suatu akad yang berdasarkan prinsip syariah.
- 13) Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berlandaskan hukum syariah.
- 14) Memindahkan uang, baik bagi kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berlandaskan hukum syariah.
- 15) Menjalankan fungsi sebagai wali amanat berdasarkan akad *wakalah*.
- 16) Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berlandaskan hukum syariah.
- 17) Melakukan operasional lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan serta di bidang sosial sepanjang tidak bersinggungan dengan hukum syariah dan sesuai dengan perpu yang ada.

**b. Unit Usaha Syariah (UUS)**

Unit Usaha Syariah adalah unit usaha yang dibentuk oleh bank konvensional, akan tetapi dalam aktivitasnya operasional perbankan berpondasikan prinsip syariah, serta melaksanakan kegiatan lalu lintas pembayaran. Aktivitas unit usaha syariah sama halnya dengan aktivitas yang dilakukan oleh Bank Umum Syariah (BUS), yaitu aktivitas dalam menawarkan produk pengumpul Dana Pihak Ketiga (DPK),

penyaluran dana kepada pihak yang membutuhkan, serta memberikan service berupa jasa perbankan lainnya. Unit Usaha Syariah (UUS) adalah bagian dari kantor pusat bank konvensional yang memiliki fungsi sebagai pemegang wewenang dalam melaksanakan kegiatan usaha berazaskan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang memiliki kedudukan di luar negeri yang dimana dalam pelaksanaannya kegiatan usaha tersebut secara konvensional yang berguna untuk kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah atau unit syariah.

Unit usaha syariah masih bergantung pada bank induk, akan tetapi menjadi bagian dari induknya yang pada umumnya bank konvensional. Unit Usaha Syariah tidak mempunyai kantor pusat, karena merupakan bagian atau unit tertentu dalam bagan organisasi bank konvensional. Hal ini dilakukan dengan dalih bahwa semua transaksi syariah tidak boleh dicampur dengan transaksi konvensional.

Unit usaha syariah tidak mempunyai akta pendirian terpisah dari induknya bank konvensional, akan tetapi adalah divisi tersendiri atau cabang yang khusus melakukan transaksi perbankan sesuai syariah Islam. Beberapa contoh Unit Usaha Syariah antara lain, Bank Danamon Syariah, Bank Permata Syariah, BII Syariah, CIMB Niaga Syariah, dan Unit Usaha Syariah lainnya. Secara umum unit usaha syariah sama dengan bank umum syariah lainnya.

### 3. Pembiayaan Murabahah

Menurut Ahmad Gozali (2005:94) pengertian murabahah adalah sebagai berikut :“Suatu perjanjian yang disetujui bersama-sama antara bank syariah dengan nasabah yang dimana bank menyediakan pembiayaan bagi pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya dalam bentuk barang yang dibutuhkan nasabah yang akan dibayarkan kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu dan cara kerja pembayaran yang telah disepakati sebelumnya di awal”.

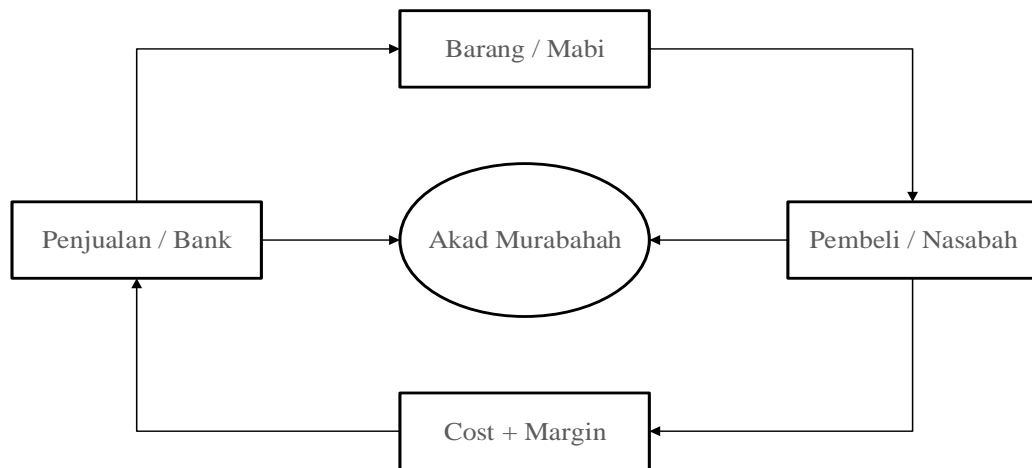
Menurut Muhammad (2005:304) pengertian pembiayaan adalah penanaman modal yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti Bank Syariah dan dikeluarkan demi mendukung penyelidikan yang telah direncanakan kepada nasabah.

Pembiayaan pada Bank Syariah terbagi menjadi beberapa jenis yang diantaranya adalah pembiayaan jual beli. Penyaluran modal melalui peraturan jual beli dilakukan dengan akad murabahah, salam, ataupun istishna. Penyaluran modal dengan prinsip jual beli yang paling berpengaruh adalah murabahah.

Jenis-jenis pembiayaan murabahah menurut Wiroso(2005:37):

a. Murabahah tanpa pesanan

Artinya, ada tidaknya pemesanan dan pembelian, bank syariah menyediakan barang dagangannya, penyediaan barang tidak terpengaruh langsung dengan ada tidaknya pembeli.



Sumber : Wasilah (2008:163)

**Gambar 2.1**  
**Skema Murabahah Tanpa Pesanan**

b. Murabahah berdasarkan pesanan

Artinya Bank Syariah baru akan melakukan jual beli jika ada nasabah yang memesan barang, maka penyediaan barang baru dilakukan apabila ada pesanan. Murabahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

- 1) Bersifat mengikat, yaitu apabila sudah dipesan maka wajib dibeli,
- 2) Bersifat tidak mengikat, yaitu apabila nasabah telah memesan barang, akan tetapi nasabah tidak terikat, maka nasabah dapat menerima atau membelikan barang tersebut.



Sumber : Wasilah (2008:163)

**Gambar 2.2**  
**Skema Murabahah Berdasarkan Pesanan**

Dari susunan skema transaksi pembiayaan murabahah berdasarkan pesanan diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Seorang nasabah datang ke bank untuk memberikan permohonan pembiayaan Murabahah kemudian nasabah mendapatkan persyaratan oleh pihak bank, setelah persyaratan tersebut dipenuhi, pihak bank memberikan harga kepada nasabah dan terjadi negosiasi antara bank dengan nasabah baik dari segi harga, uang muka, cara pembayaran, produk dan waktu pengiriman.
- Setelah negosiasi selesai maka terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah dan terjadilah akad jual beli.
- Dalam akad jual beli ini bank tidak menghasilkan sendiri barang tersebut melainkan membeli barang pesanan tersebut kepada penjual.



- d) Selanjutnya barang pesanan dibeli maka bank langsung mengirimkannya kepada nasabah.
- e) Jika barang sudah sampai ketangan nasabah maka nasabah akan menerima berkas-berkas penerimaan barang tersebut.
- f) Nasabah melakukan pembayaran lewat bank sesuai dengan akad yang telah disepakati pada awal transaksi.

Pembiayaan Murabahah Menurut Muhammad Syafi'I Antonio(2001:102) perjanjian pembiayaan murabahah harus memenuhi syarat berikut ini:

- a. Penjual menginformasikan biaya modal kepada nasabah,
- b. Perjanjian pertama harus sah sesuai rukun yang ditetapkan,
- c. Kontrak wajib terbebas daripada riba,
- d. Penjual wajib menjelaskan kepada pembeli jika terjadi cacat atas barang pasca pembelian,
- e. Penjual harus memberitahukan akan semua hal, berkaitan dengan pembelian.

Secara prinsip, jika syarat a, d, dan e tidak mampu dipenuhi, maka pembeli mempunyai pilihan:

- a. Tetap melanjutkan pembelian dengan apa adanya,
- b. Kembali lagi kepada penjual untuk menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual,
- c. Menunda kontrak.

Menurut Wiroso manfaat murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Adanya profit yang ada dari selisih harga beli dengan harga penjualan kepada nasabah. Selain itu, sistem murabahah juga sedikit sederhana. Hal tersebut mempermudah pengelolaan administrasinya di bank syariah.
- b. Mudah dijalankan, jual beli murabahah dengan cepat mudah diterapkan dan dipahami, karena para nasabah bank syariah membuat sama pembiayaan murabahah dengan kredit pemodal
- c. Penanaman modal konsumtif. Pendapatan bank dapat diramalkan, dalam transaksi murabahah bank syariah mampu melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam pembiayaan murabahah hutang nasabah merupakan harga jual sedangkan dalam harga jual terkandung ukuran pokok keuntungan. Sehingga dalam keadaan normal bank dapat meramalkan pendapatan yang akan diterima.
- d. membuat sesuatu yang baru berdasarkan murabahah dengan pembiayaan konsumtif, karena secara sepintas terdapat kesamaan antara jual beli murabahah dengan pembiayaan yang diberikan adalah komoditi (barang) bukan uang serta pembayarannya dapat dilakukan dengan secara berkala atau cicilan ataupun cara lainnya. Namun jika diperhatikan ketentuan fatwa yang ada dan dijalankan sesuai dengan konsep syariah keduanya mempunyai karakteristik yang berbeda.

Sedangkan Menurut Muhammad Syafi'i Antonio akibat yang harus diantisipasi dalam proses pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian nasabah; nasabah dengan sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Perubahan harga komparatif. Hal ini terjadi jika harga naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak mampu mengubah harga jual tersebut.
- c. Nasabah menolak barang yang dikirim karena berbagai sebab.
- d. Dijual, karena murabahah bersifat jual beli melalui utang maka ketika perjanjian ditandatangani, barang tersebut jadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa saja terhadap aset miliknya. Diantaranya adalah untuk menjualnya. Jika terjadi demikian resiko default akan besar.

#### **4. *Return On Assets (ROA)***

Return On Asset (ROA) merupakan rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen bank dalam memperoleh laba secara keseluruhan (Dendawijaya, 2003). Semakin besar *Return On Asset (ROA)*, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai bank tersebut dan menunjukkan kinerja perusahaan yang semakin baik. *Return On Asset (ROA)* dipilih sebagai indikator pengukur kinerja keuangan perbankan karena *Return On Asset (ROA)* digunakan untuk mengukur efektifitas perusahaan didalam menghasilkan keuntungan dengan memanfaatkan aktiva yang dimilikinya. *Return On Asset (ROA)* merupakan rasio antara

laba sebelum pajak terhadap rata-rata total aset. Semakin besar ROA, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai bank (Almilia, 2005).

#### **5. *Non Performing financing* (NPF)**

*Non Performing Financing* (NPF) yang analog dengan *Non Performing Loan* (NPL) pada bank konvensional merupakan rasio keuangan yang berkaitan dengan risiko kredit. *Non Performing Financing* (NPF) menunjukkan kemampuan manajemen bank dalam mengelola pembiayaan bermasalah yang diberikan oleh bank. Sehingga semakin tinggi rasio ini maka akan semakin semakin buruk kualitas kredit bank yang menyebabkan jumlah kredit bermasalah semakin besar maka kemungkinan suatu bank dalam kondisi bermasalah semakin besar. Kredit dalam hal ini adalah kredit yang diberikan kepada pihak ketiga tidak termasuk kredit kepada bank lain. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kualitas kurang lancar, diragukan dan macet.

#### **6. Dana Pihak Ketiga (DPK)**

Pada dasarnya, sumber dana Bank Syariah dibedakan menjadi tiga yaitu dana pihak pertama, dana pihak kedua dan dana pihak ketiga. Sumber dana yang berasal dari modal pribadi disebut dengan dana pihak pertama, kemudian dana yang berasal dari pinjaman pihak luar disebut dengan dana pihak kedua, sedangkan dana yang berasal dari masyarakat luas berupa giro, tabungan dan deposito disebut dengan dana pihak ketiga. Secara luas, yang dimaksud dengan dana pihak ketiga merupakan dana investasi yang tidak terikat yang dipercayakan oleh nasabah kepada bank

Syariah dan/atau unit usaha Syariah beralaskan akad wadi'ah/mudharabah yang tidak bertentangan dengan hukum Syariah dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan serta bentuk lainnya yang sama dengan itu.

Produk perbankan Syariah di bidang penghimpunan dana dari masyarakat (funding) meliputi :

- a. Giro (*demand deposit*) adalah simpanan pada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat, artinya adalah bahwa uang yang disimpan di rekening giro dapat diambil setiap waktu setelah memenuhi berbagai persyaratan yang ditetapkan. Mendasarkan pada definisi tersebut, giro terdapat dua macam, yaitu bisa berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah) atau berdasarkan prinsip titipan (wadi'ah). Walaupun demikian dalam praktiknya prinsip wadi'ah yang paling banyak dipakai, mengingat motivasi utama nasabah memilih produk giro adalah untuk kemudahan dalam lalu lintas pembayaran, bukan untuk mendapatkan keuntungan.
- b. Tabungan (*saving deposit*) merupakan simpanan yang paling populer dikalangan masyarakat umum. Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- c. Deposito (*time deposit*) didefinisikan sebagai investasi dana berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan

dengan prinsip syariah yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dan bank syariah dan/atau UUS. Berbeda dengan perbankan konvensional yang memberikan imbalan berupa bunga bagi nasabah deposit, maka dalam perbankan syariah imbalan yang diberikan kepada nasabah deposit adalah bagi hasil (*profit sharing*) sebesar nisbah yang telah disepakati di awal akad.

## **7. Tingkat Inflasi (TI)**

Salah satu kejadian moneter yang begitu penting dan yang di sering jumpai di hampir seluruh negara di dunia adalah Inflasi. Boediono (1999) mengatakan bahwa arti singkat dari inflasi adalah keinginan dari harga-harga yang naik secara umum dan terus menerus. Kenaikan harga dari satu atau dua barang saja bukan disebut inflasi, kecuali jika kenaikan tersebut melebar (atau mengakibatkan kenaikan) sebagian besar dari harga barang-barang lain.

Peningkatan harga-harga dikarena musiman, atau menjelang hari-hari besar, serta yang terjadi sekali saja (dan tidak mempunyai pengaruh lanjutan) bukan disebut inflasi. Kenaikan harga semacam ini tidak di cap sebagai masalah atau "penyakit" ekonomi dan tidak menggunakan kebijaksanaan khusus untuk menanganinya.

## B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang dijadikan acuan antara lain

1. Sela Dwiyuni Lestari pada tahun 2014 dengan judul “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah di Bank Umum Syariah di Indonesia”. Tujuan penelitian ini adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi pembiayaan *murabahah* di Bank Umum Syariah di Indonesia dan mengukur seberapa besar pengaruh faktor tersebut terhadap pembiayaan *murabahah*. dengan metode regresi data panel. Penelitian ini menggunakan data triwulan periode tahun 2010 hingga tahun 2013. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah pembiayaan *murabahah* sebagai variabel dependen dan Dana Pihak Ketiga (DPK), *Capital Adequacy Ratio* (CAR), *Non Performing Financing* (NPF), *Return On Asset* (ROA), *Finance to Deposit Ratio* (FDR) dan suku bunga konvensional sebagai variabel independen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada uji F variabel DPK, CAR, NPF, ROA, FDR, dan suku bunga konvensional berpengaruh nyata terhadap pembiayaan *murabahah* di bank umum syariah di Indonesia. Untuk uji t variabel DPK, ROA, FDR dan suku bunga berpengaruh positif dan signifikan terhadap pembiayaan *murabahah*. Sedangkan untuk variabel CAR dan NPF berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan *murabahah* di Bank Umum Syariah di Indonesia.

2. Tribudi Utami pada tahun 2016 dengan judul penelitian Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Di Indonesia Periode 2012.05 – 2015.04. Penelitian ini bertujuan untuk menguji apakah variable Dana Pihak Ketiga (DPK), *Financing to Deposit Ratio* (FDR), Inflasi dan *Non Performing Financing* (NPF) berpengaruh terhadap Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah di Indonesia dengan obyek penelitian yaitu Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah (UUS) di Indonesia dengan menggunakan data sekunder berdasarkan runtun waktu bulanan pada periode 2012.05-2015.04. Teknik analisis yang digunakan adalah Model Penyesuaian Parsial pada signifikansi ( $\alpha$ ) sebesar 0,05. Hasil penelitian dari uji t menunjukkan bahwa secara parsial DPK dan FDR memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap Pembiayaan *Murabahah*, NPF memiliki pengaruh negatif dan signifikan terhadap Pembiayaan *Murabahah* sedangkan Inflasi berpengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah di Indonesia. Dan dari hasil uji F secara simultan menunjukkan bahwa DPK, FDR, Inflasi dan NPF secara bersama-sama berpengaruh signifikan terhadap Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah di Indonesia pada periode 2012.05-2015.04.

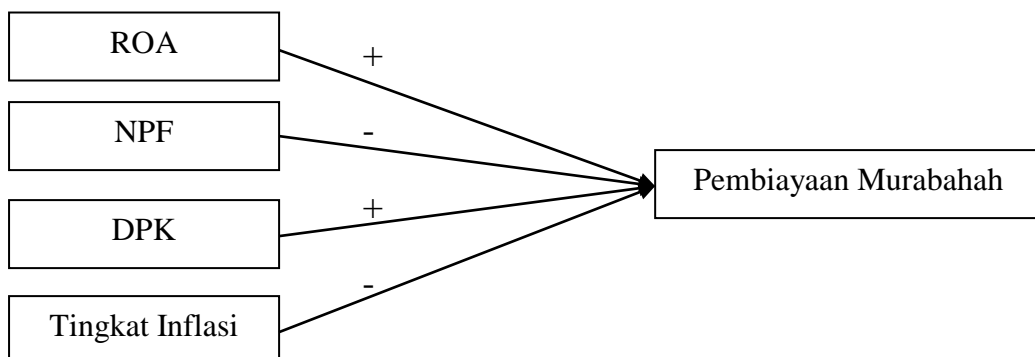


**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

Variabel	Independent			
	ROA	NPF	DPK	TI
Pembiayaan Murabahah (Dependent)	+	-	+	
	(Dwiyuni Lestari, Sela, 2014)	(Dwiyuni Lestari, Sela, 2014)	(Dwiyuni Lestari, Sela, 2014)	
		-	+	-
		(Tribudi Utami, 2016)	(Tribudi Utami, 2016)	(Tribudi Utami, 2016)

### C. Kerangka Penelitian

Pembiayaan Murabahah adalah Proses jual beli di Perbankan Syariah yang dinilai dari pembiayaan yang dikeluarkan serta penerimaan yang diperoleh. Penggunaan faktor-faktor Pembiayaan Murabahah dalam perbankan syariah yaitu *Return On Assets* (ROA), *Non Performing financing* (NPF), Dana Pihak Ketiga (DPK), Dan Tingkat Inflasi akan berpengaruh Terhadap Pembiayaan Murabahah yang dijabarkan dalam gambar kerangka pemikiran teoritis.



**Gambar 2.3**  
**Skema kerangka pemikiran**

#### **D. Hipotesis**

Hipotesis penelitian ini adalah:

1. Diduga *Return On Asset* (ROA) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pembiayaan Murabahah.
2. Diduga *Non Performing Finance* (NPF) mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan Murabahah.
3. Diduga Dana Pihak Ketiga (DPK) mempunyai pengaruh positif dan signifikan terhadap pembiayaan Murabahah.
4. Diduga Tingkat Inflasi (TI) mempunyai pengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan Murabahah.