

## BAB II

### TELAAH PUSTAKA

#### 2.1 Unit Usaha Syariah

##### 2.1.1 Pengertian Unit Usaha

Usaha adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan tujuan memperoleh hasil berupa keuntungan, upah, atau laba usaha. usaha adalah kegiatan dengan mengerahkan tenaga, pikiran, atau badan untuk mencapai suatu maksud pekerjaan (perbuatan, prakarsa, ikhtiar, daya upaya) untuk mencapai sesuatu.

##### 2.1.2 Pengertian Unit Usaha Syariah

Pengertian UUS menurut Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yaitu, Unit usaha syariah adalah unit kerja dari kantor pusat bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah. UUS merupakan unit usaha yang dilakukan berlandaskan prinsip-prinsip syariah dilakukan atau dikelola melalui bank umum konvensional. Hal ini terwujud melalui adanya Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Prinsip Syariah dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. UU10/1998jo.UU72/1992), yang intinya menegaskan bahwa Bank Umum adalah

bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan sistem riba.

### **2.1.3 Pembukaan Unit Usaha Syariah (UUS) Bank Umum Konvensional**

Berkenaan dengan pembentukan UUS, ketentuan dalam pasal 5 ayat (9) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menegaskan, bahwa:

*Bank Umum Konvensional yang akan melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah wajib membuka UUS di kantor pusat Bank dengan izin Bank Indonesia.*

Hal ini selaras dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang memberikan kemungkinan kekhususan kepada Bank Umum Konvensional untuk dapat pula melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah melalui cara sebagai berikut:

- a. Pendirian/pembukaan kantor cabang atau kantor di bawah kantor cabang yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah.
- b. Melakukan perubahan kantor cabang atau kantor di bawah kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional menjadi kantor yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah.

Pembukaan UUS hanya dapat dilakukan dengan izin Bank Indonesia, yang dilakukan dalam bentuk izin melakukan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah. Persyaratan modal kerja UUS ditetapkan, bahwa BUK wajib menyisihkan modal kerja paling kurang sebesar Rp 100 miliar dalam bentuk tunai.

### **2.1.4 Kegiatan Usaha Unit Usaha Syariah (UUS)**

Kegiatan usaha perbankan syariah yang dijalankan Unit Usaha Syariah ditentukan pula secara limitatif sebagaimana dirinci dalam ketentuan pasal 19 ayat

(2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, meliputi:

- a. Menghimpun dana dalam bentuk simpanan berupa giro, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad wadi'ah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan.

Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.

- b. Menghimpun dana dalam bentuk Investasi berupa deposito, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindahbukuan.

Deposito adalah simpanan yang penarikannya hanya dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpan dengan bank. Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.

- c. Menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad mudharabah, akad musyarakah, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- d. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad mudharabah, Akad salam dan akad istishna', atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- e. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad qardh atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- f. Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah dan/atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- g. Menyalurkan pengambilalihan utang berdasarkan akad hawalah , atau akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.
- h. Melakukan usaha kartu debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.
- i. Membeli dan menjual surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata berdasarkan Prinsip Syariah, antara lain seperti akad ijarah, musyarakah, mudharabah, murabahah, kafalah atau hawalah.
- j. Membeli surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah yang diterbitkan oleh pemerintah dan/atau Bank Indonesia
- k. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antarpihak ketiga berdasarkan Prinsip Syariah.

- l. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan Prinsip Syariah.
- m. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan Prinsip Syariah.
- n. Memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan Prinsip Syariah.
- o. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan di bidang perbankan dan di bidang social sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Demikian pula selain melakukan kegiatan usaha sebagaimana di maksud diatas, Unit Usaha Syariah juga dapat pula melakukan kegiatan usaha lainnya sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008, yaitu:

- a. Melakukan kegiatan valuta asing berdasarkan Prinsip Syariah
- b. Melakukan kegiatan dalam pasar modal sepanjang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah dan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pasar modal.
- c. Melakukan kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya.
- d. Menyelenggarakan kegiatan atau produk bank yang berdasarkan Prinsip Syariah dengan menggunakan sarana elektronik.

- e. Menerbitkan, menawarkan, dan memeperdagangkan surat berharga jangka pendek berdasarkan Prinsip Syariah, baik secara langsung maupun tidak langsung melalui pasar uang, dan
- f. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha bank Umum Syariah lainnya yang berdasarkan Prinsip Syariah.

### **2.1.5 Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah dalam Konteks Perbankan Syariah**

Meskipun Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah termasuk dalam lingkup perbankan syariah, tetapi keduanya tidakalah sama. Berdasarkan Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bab III Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 4 menjelaskan asas, tujuan, dan fungsi bank syariah, sebagai berikut:

- **Asas Perbankan Syariah**

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.

- **Tujuan Perbankan Syariah**

Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

- **Fungsi Perbankan Syariah**

- 1) Bank syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
- 2) Bank syariah dan UUS dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal , yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak,

sedekah, hibah, atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.

- 3) Bank syariah dan UUS dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (nazhir) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf ( wakif )
- 4) Pelaksanaan fungsi sosial sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dan ayat 3 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menurut UU. No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, mendefinisikan Bank Umum Syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan definisi Unit Usaha Syariah adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.

Berkaitan dengan permodalan antara keduanya memiliki perbedaan sebagai mana dijelaskan berikut :

- Bank Umum Syariah

Pendirian bank umum syariah baru wajib memenuhi persyaratan permodalan sebagai berikut:

1. Jumlah modal disetor minimal sebesar Rp. 1 trilyun. Bagi bank asing yang membuka kantor cabang syariah dana disetor minimal Rp. 1 trilyun, yang dapat berupa rupiah atau valuta asing.
  2. Sumber dana modal disetor untuk pendirian bank umum baru tidak boleh berasal dari dana pinjaman atau fasilitas pembiayaan dalam bentuk apapun dari bank atau pihak lain di Indonesia.
  3. Sumber dana modal disetor untuk bank baru tersebut tidak boleh berasal dari sumber yang diharamkan menurut ketentuan syariah termasuk dari dan tujuan pencucian uang (money laundering).
- Unit Usaha Syariah

Bank umum konvensional yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah wajib membuka UUS. Pembukaan UUS hanya dapat dilakukan dengan izin Bank Indonesia. Modal kerja UUS merupakan modal yang disisihkan dalam suatu rekening tersendiri yang dapat digunakan untuk membiayai kegiatan operasional dan non operasional kantor cabang syariah. Besarnya modal kerja minimal sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus miliar rupiah). Penyisihan modal kerja UUS dari kantor induknya, dimaksudkan agar pengelolaannya tidak tercampur dengan dana kantor induknya yang beroperasi secara konvensional.

### 2.1.6 Pengertian Pembiayaan

Pada dasarnya fungsi utama Bank Syariah tidak jauh beda dengan bank konvensional yaitu menghimpun dana dari masyarakat kemudian menyalurkannya kembali atau lebih dikenal sebagai fungsi intermediasi. Dalam prakteknya bank syariah menyalurkan dana yang diperolehnya dalam bentuk pemberian pembiayaan, baik itu pembiayaan modal usaha maupun untuk konsumsi.

Adapun pengertian pembiayaan menurut berbagai literatur yang ada sebagai berikut, Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biyai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Muhammad (2002;91), Manajemen Bank Syariah. Penyaluran dananya pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya yaitu:

1. Pembiayaan dengan prinsip Jual Beli ( Ba'i )

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (Transfer Of Property) Tingkat keuntungan ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual.

Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayaran dan waktu penyerahan yakni sebagai berikut:

- a. Pembiayaan Murabahah
- b. Pembiayaan Salam

c. Pembiayaan Istimah

2. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (Ijarah)

Transaksi Ijarah dilandasi oleh adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip Ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksi adalah jasa. Pada akhir masa sewa, bank dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah.

3. Prinsip Bagi Hasil

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan atas prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut :

1) Pembiayaan Musyarakah

2) Pembiayaan Mudharabah

4. Pembiayaan Dengan Akad Pelengkap

Untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, biasanya diperlukan akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, tetapi di tujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini dibolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini.

Adapun jenis-jenis akad pelengkap ini adalah sebagai berikut:

1) Hiwalah (Alih Hutang-Piutang)

2) Rahn (Gadai)

3) Qardh

4) Wakalah (Perwakilan)

5) Kafalah (Garansi Bank)

Sedangkan menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu:

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.
- b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang dipergunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

#### 2.1.7 Pengertian akad murabahah

Pengertian Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Definisi lain murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. (Muhammad, 2009:57). Dalam murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). (Muhammad, 2009:57) .

Pembiayaan *Murabahah* mirip dengan Kredit Modal Kerja yang biasa diberikan oleh bank-bank konvensional, dan karenanya pembiayaan Murabahah

berjangka waktu 1 tahun (Short Run Financing). Bank-bank Islam pada umumnya telah menggunakan *Murabahah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira 75% dari total kekayaan mereka. Serta mengadopsi *Murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas laba. Jadi, ciri dasar kontrak *Murabahah* (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dengan harga asli barang, dan batas laba harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya, barang yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang, barang yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh si penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli, dan pembayarannya ditangguhkan. Pembiayaan *Murabahah* merupakan salah satu bentuk pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contract* karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

#### **2.1.8 Rukun Murabahah**

Adapun menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun dalam *murabahah*, yaitu:

##### **1) Orang yang menjual (Ba'i)**

Yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya. Dalam transaksi pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah merupakan pihak penjual.

**2) Orang yang membeli (Musytari)**

Yaitu pihak yang membutuhkan dan ingin membeli barang dari penjual, dalam pembiayaan murabahah nasabah merupakan pihak pembeli.

**3) Sighat atau ijab qabul atau serah terima, dan**

Yaitu sebagai indicator saling ridha antara kedua pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan transaksi.

**4) Barang atau sesuatu yang diakadkan**

Yaitu barang yang diperjual belikan. Barang tersebut harus sudah dimiliki oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli, atau penjual menyanggupi untuk mengadakan barang yang diinginkan pembeli.

**2.1.9 Syarat Murabahah**

Adapun syarat *murabahah* sebagai berikut:

1. Pihak yang berakad, yaitu Ba'i' dan Musytari harus cakap hukum atau balik (dewasa), dan mereka saling meridhai (rela).
2. Khusus untuk Mabi' persyaratannya adalah harus jelas dari segi sifat jumlah, jenis yang akan ditransaksikan dan juga tidak termasuk dalam kategori barang haram.
3. Harga dan keuntungan harus disebutkan begitu pula sistem pembayarannya, semuanya ini dinyatakan didepan sebelum akad resmi (ijab qabul) dinyatakan tertulis

Sedangkan syarat untuk jual beli *al-murabahah* menurut Syafi'I Antonio adalah sebagai berikut.

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam 1, 4, atau 5, tidak terpenuhi pembeli memiliki pilihan.

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak

#### **2.1.10 Perkembangan Operasioanl Murabahah**

Awalnya transaksi murabahah adalah transaksi jual beli sederhana yaitu dalam murabahah dengan kerelaan penjual memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman, murabahah mengalami perkembangan.

***Beberapa hal yang menunjukkan perkembangan tersebut antara lain :***

Awalnya transaksi murabahah dilakukan tanpa melalui pihak ketiga atau pesanan.

1. *Murabahah* yang dibayar secara kredit/hutang.
2. *Murabahah* dengan jaminan.
3. *Murabahah* yang dilakukan dengan barang yang belum ada.

Hal tersebut menunjukkan bahwa suatu akad, dalam hal ini *murabahah* berkembang sesuai dengan dinamika zaman. Akan tetapi meskipun mengalami perkembangan karakteristik dari jual beli ini harus tetap ada sebagai ciri yang membedakannya dengan jenis jual beli lainnya.

#### **2.1.11 Jenis – jenis Murabahah**

Jenis-jenis *Murabahah* ada 2, yaitu :

1. *Murabahah* tanpa pesanan.

Maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, Bank Syari'ah menyediakan dagangannya, penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada atau tidaknya pesanan atau pembeli.

2. *Murabahah* berdasarkan pesanan.

Bank Syari'ah baru akan melakukan transaksi *murabahah* apabila ada nasabah yang memesan barang, sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. *Murabahah* ini dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. *Murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, maksudnya apabila telah dipesan harus dibeli.
- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah sudah memesan, nasabah bisa menerima atau membatalkan barang tersebut.

**Faktor-faktor yang mempengaruhi permintaan pembiayaan murabahah diantaranya yaitu :**

Permintaan adalah keinginan konsumen membeli suatu barang pada berbagai tingkat harga selama periode tertentu. (Pratama Rahardja dan Mandala Manurung, 2004). Ada banyak faktor yang mempengaruhi, peneliti memfokuskan kepada empat faktor saja yaitu :

- 1) Harga barang itu.
- 2) Harga barang lain yang terkait.
- 3) Usaha-usaha produsen meningkatkan penjualan.
- 4) Perkiraan harga di masa mendatang.

**2.1.12 Fenomena Murabahah**

Fenomena yang terjadi pada paraktek bank syariah menunjukkan bahwa bank syariah sebagai bagian dari sistem ekonomi islam belum menunjukkan perannya yang signifikan dalam pengembangan ekonomi dan kesejahteraan ekonomi umat. Kekuatan bank syariah selama ini hanya bertumpu pada pijakan emosional ideologis yang memang menjadi kekuata yang terbesar. Tetapi sangat rentan dengan perkembangan bank syariah yang tidak menunjukka perannya yang signifikan terhadap perkembangan ekonomi dan kesejahteraan umat.

Hal-hal yang perlu dikalukan adalah dengan membuka konsep-konsep pembiayaan yang masih mungkin digulirkan, dengan prosedur yang lebih mudah dan tetaphati-hati. Beberapa perbaiakan berkaitan dengan permasalahan di atas adalah peningkatan mutu sistem pembiayaan yang lebih baik. Secara rill untuk menghindari transaksi jual-beli fudhul dan memprioritaskan pembiayaan kepada

sektor riil yang membuka peluang lapangan pekerjaan dan memperkecil kemiskinan. Prosedur yang memberatkan seperti adanya masa pekerjaan bagi nasabah yang mengajukan permohonan perlu dirubah dengan mengadakan pendampingan. Jadi bukan menolak permohonan pembiayaan produktif, tetapi menerima dengan pendampingan atau dengan *personal guarantee addlaman*. Dengan model ini lapangan kerja akan lebih terbuka dan pada gilirannya kesejahteraan akan menjadi lebih luas sebenarnya.

### 2.1.13 Penerapan Konsep Murabahah Pada Bank Syariah

Penerapan konsep *murabahah* pada Bank Syariah dihubungkan dengan pandangan ulama mengalami beberapa modifikasi. *Murabahah* yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murâbahah li al-âmir bi al-Syirâ'*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut secara *murabahah*, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara *installment* (cicilan berkala) sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki. Mengenai kedudukan hukum praktik *murâbahah li al-âmir bi al-Syira'* ulama kontemporer berbeda pendapat. Ada yang memperbolehkan dan ada juga yang melarang atau mengharamkan.

Penerapan *murabahah* dalam praktik bank syariah terbagi kedalam beberapa tipe yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu tipe konsisten terhadap *fiqih muamalah*, Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah,

sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank, dan Tipe Ketiga ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya.

#### **2.1.15 Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah**

Penelitian ini akan lebih fokus pada empat faktor yang mempengaruhi pembiayaan murabahah, yaitu :

##### **1. Inflasi**

Inflasi adalah suatu proses meningkatnya harga-harga secara umum dan terus-menerus berkaitan dengan mekanisme pasar yang disebabkan oleh berbagai faktor, yaitu konsumsi masyarakat yang meningkat, berlebihnya likuiditas di pasar yang memicu konsumsi atau bahkan spekulasi, sampai termasuk juga akibat adanya ketidak lancaran distribusi barang. Inflasi juga merupakan suatu proses peristiwa menurunnya nilai mata uang secara kontinu. Inflasi adalah proses, bukan tinggi-rendahnya tingkat harga suatu barang. Artinya, tingkat harga yang dianggap tinggi belum tentu menunjukkan inflasi. Inflasi adalah indikator untuk melihat tingkat perubahan, dan dianggap terjadi jika proses kenaikan harga berlangsung secara terus-menerus dan saling pengaruh - memengaruhi. Istilah *inflasi* juga digunakan untuk mengartikan peningkatan persediaan uang yang kadang kala dilihat sebagai penyebab meningkatnya harga barang. Ada banyak cara untuk mengukur tingkat inflasi, dua yang paling sering digunakan adalah CPI dan

GDP Deflator. Inflasi dapat digolongkan menjadi empat golongan, yaitu inflasi ringan, sedang, berat, dan hiperinflasi. Inflasi ringan terjadi apabila kenaikan harga berada di bawah angka 10% setahun; inflasi sedang antara 10%—30% setahun; berat antara 30%—100% setahun; dan hiperinflasi atau inflasi tak terkendali terjadi apabila kenaikan harga berada di atas 100% setahun.

Detri & Syamri (2016:57) Untuk menentukan tingkat inflasi perlu terlebih dahulu menentukan indeks harga. Pada umumnya menentukan inflasi digunakan indeks harga konsumen, atau lebih dikenal dengan Consumer Price Index (CPI), yaitu indeks harga dari barang-barang yang selalu digunakan para konsumen. Persamaanya adalah sebagai berikut:

$$\text{Inflasi} = \frac{\text{IHKt} - \text{IHKt} - 1}{\text{IHKt} - 1} \times 100$$

## 2. Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS)

Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS), berdasarkan peraturan Bank Indonesia No. 10/11/PBI/2008 tentang SBIS bahwa definisinya adalah surat berharga berdasarkan berprinsip syariah berjangka waktu pendek dalam mata uang rupiah yang diterbitkan oleh Bank Indonesia. Hal ini sedikit berbeda dengan SBI Konvensional yang diterbitkan melalui lelang dengan tingkat diskonto yang berbasis bunga (interest), sedangkan SBIS diterbitkan menggunakan akad/kontrak transaksi ju'alah. Akad ju'alah adalah janji atau komitmen (iltizam) untuk memberikan imbalan tertentu atas pencapaian hasil yang ditentukan dari suatu pekerjaan. Para peserta yang dibolehkan mengikuti lelang SBIS diantaranya Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) atau pialang yang bertindak

untuk dan atas nama BUS/UUS. Ketentuan lainnya, wajib memenuhi persyaratan Financing To Deposit Ratio (FDR) yang ditetapkan Bank Indonesia.

Menurut Wirdyaningsih, Perwataatmadja, Gemala dan Yeni (2006:149) SWBI yang sekarang disebut SBIS merupakan instrumen kebijakan moneter yang bertujuan mengatasi kesulitan kelebihan likuiditas pada bank yang beroperasi dengan prinsip syariah.

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

Dana pihak ketiga (simpanan) berdasarkan UU Perbankan No. 10 tahun 1998 adalah dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank berdasarkan perjanjian penyimpanan dana dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan, dan bentuk lainnya. Dana Pihak Ketiga yang dihimpun dari masyarakat luas merupakan sumber dana terpenting bagi operasional bank.

Menurut Ismail, dana pihak ketiga lebih dikenal dengan dana masyarakat, merupakan dana yang dihimpun oleh bank yang berasal dari masyarakat dalam arti luas, meliputi masyarakat individu, maupun badan usaha. Pentingnya sumber dana dari masyarakat luas, disebabkan sumber dana dari masyarakat merupakan sumber dana yang paling utama bagi bank. Sumber dana yang disebut juga sumber dana pihak ketiga ini disamping mudah untuk mencarinya juga tersedia banyak di masyarakat. Kemudian persyaratan untuk mencarinya juga tidak sulit.

Sumber dana yang berasal dari pihak ketiga antara lain :

a. Simpanan giro

Simpanan giro merupakan simpanan yang diperoleh dari masyarakat atau pihak ketiga yang sifat penarikannya dalah dapat ditarik setiap saat dengan

menggunakan cek dan bilyet giro atau sarana perintah bayar lainnya atau pemindahbukuan. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 tanggal 10 november 1998 adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah pembayaran lainnya atau dengan cara pemindah bukuan.

b. Tabungan

Jenis simpanan yang dilakukan oleh pihak ketiga yang penarikannya dilakukan menurut syarat tertentu sesuai perjanjian antara bank dan pihak nasabah. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998, tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu.

c. Deposito

Menurut Mudrajat Kuncoro dan Suharjono, deposito adalah simpanan berjangka yang dikeluarkan oleh bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan perjanjian nasabah penyimpanan dengan bank. Jenis simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan antara bank dengan nasabah.

Menurut Mudrajat Kuncoro dan Suharjono, deposito adalah simpanan berjangka yang dikeluarkan oleh bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan sebelumnya. Dana tersebut dapat berupa mata uang rupiah ataupun valuta asing. Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa deposito

adalah simpanan berjangka yang penarikannya dapat diambil sesuai dengan perjanjian berdasarkan jangka waktu tertentu. Kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana merupakan fokus utama kegiatan bank syariah. Oleh karena itu, untuk dapat meyalurkan dana secara optimal, bank harus memiliki kemampuan dalam menghimpun dana pihak ketiga karena DPK ini merupakan sumber utama pembiayaan bank syariah.

Berikut Rumus Dana Pihak Ketiga (DPK):

$$\text{Dana Pihak Ketiga} = \text{Giro} + \text{Deposito} + \text{Tabungan}$$

#### 4. *Non Performing Financing (NPF)*

Menurut Kamus Bank Indonesia, Non Performing Financing (NPF) adalah kredit bermasalah yang terdiri dari kredit yang berklasifikasi kurang lancar, diragukan dan macet. Termin NPL diperuntukkan bagi bank umum, sedangkan NPF untuk bank syariah.

Rasio keuangan yang digunakan sebagai proksi terhadap nilai suatu resiko pembiayaan/kredit adalah rasio *Non - Performing Financing (NPF)*. Rasio ini menunjukkan bahwa kemampuan manajemen bank dalam mengelola pembiayaan/kredit bermasalah yang diberikan oleh bank. *Non-Performing Financing (NPF)* mencerminkan resiko pembiayaan/kredit, semakin kecil *Non - Performing Financing (NPF)*, maka semakin kecil pula resiko pembiayaan/kredit yang ditanggung pihak bank. Bank dalam memberikan pembiayaan harus melakukan analisis terhadap kemampuan debitur untuk membayar kembali kewajibannya. Setelah pembiayaan diberikan, bank wajib melakukan pemantauan terhadap penggunaan pembiayaan serta kemampuan dan kepatuhan

debitur dalam memenuhi kewajiban. Bank melakukan peninjauan, penilaian, dan pengikatan terhadap agunan untuk memperkecil resiko pembiayaan/kredit (Ali, 2004).

Besarnya NPF yang diperbolehkan Bank Indonesia adalah maksimal 5%, jika melebihi 5% akan mempengaruhi penilaian tingkat kesehatan bank yang bersangkutan yaitu akan mnegurangi nilai skor yang diperoleh. Variabel ini mempunyai bobot nilai 20%, skor nilai NPF ditentukan sebagai berikut:

- Lebih dari 8%, skor nilai = 0
- Antara 5% - 8%, skor nilai = 80
- Antara 3% -5%, skor nilai = 90
- Kurang dari 3%, skor nilai = 100

*Bila resiko pembiayaan meningkat, margin/bunga kredit akan meningkat pula. Sementara itu, dalam ekonomi islam sector perbankan tidak mengenal instrument bunga, sistem keuangan islam menerapkan sistem pembagian keuntungan dan kerugian, bukan kepada tingkat bunga yang telah menetapkan tingkat keuntungan di muka.*

*NPF adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan yang diberikan dengan tingkat kolektabilitas 3 sampai dengan 5 dibandingkan dengan total pembiayaan yang diberikan oleh bank. Terdapat 5 kategori tingkat kolektabilitas pembiayaan yaitu: lancar (current), dalam perhatian khusus (special mention), kurang lancar (sub-standar), diragukan (doubtful), dan macet (loss). Berikut adalah rumusnya:*

$$\text{NPF} = \frac{\text{Penyediaan Dana Bermasalah}}{\text{Total Penyediaan Dana}}$$

*Keterangan: PPAP adalah Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif sesuai ketentuan tentang PPAP yang berlaku bagi bank syariah.*

## 2.2 Penelitian Terdahulu

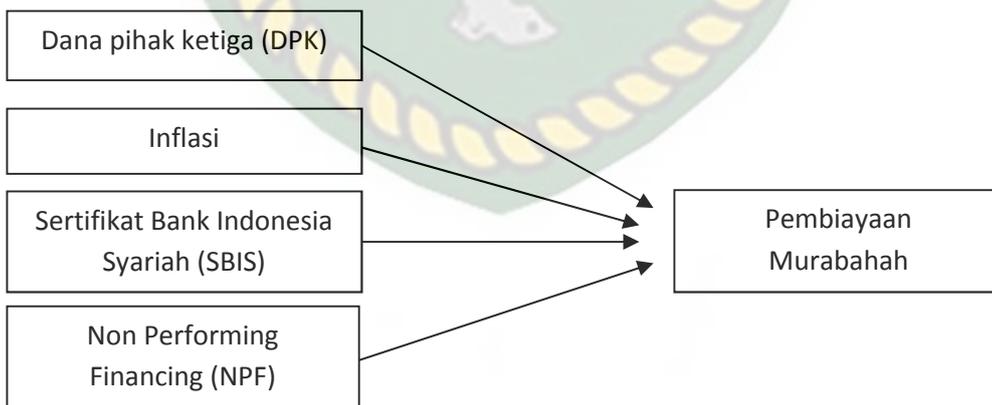
Dasar atau acuan yang berupa teori-teori atau temuan-temuan melalui hasil berbagai penelitian sebelumnya merupakan hal yang sangat perlu dan dapat dijadikan bagian tersendiri adalah penelitian terdahulu yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Dalam hal ini fokus penelitian terdahulu di jadikan acuan adalah terkait dengan masalah pembiayaan Akad Murabahah. Oleh karena itu, peneliti melakukan langkah kajian terhadap beberapa hasil penelitian. Hasil penelitian berupa tesis dan junal-jurnal melalu internet. Adapun penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini antara lain:

**Tabel 2.2**  
**Penelitian Terdahulu**

No	Penelitian	Judul	Variabel	Hasil Penelitian
1.	Khodijah Hadiyyatul Maula (2008)	Pengaruh Simpanan (Dana Pihak Ketiga), Modal Sendiri, Marjin Keuntungan dan NPF ( <i>Non Performing Financing</i> ) terhadap Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri	Dependen : Pembiayaan Murabahah  Independen : DPK, Modal Sendiri, Marjin Keuntungan dan NPF	Simpanan (Dana Pihak Ketiga) berpengaruh negatif terhadap pembiayaan murabahah, Modal Sendiri dan Marjin Keuntungan berpengaruh positif dan signifikan terhadap pembiayaan murabahah, dan NPF berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan murabahah.
2.	Endang Nurjaya (2011)	Analisis pengaruh Inflasi, Sertifikat Bank Indonesia	Dependen : Pembiayaan Murabahah	Inflasi berpengaruh positif terhadap pembiayaan

		Syariah (SBIS), Non Performing Financing (NPF) dan Dana Pihak Ketiga terhadap Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah di Indonesia (Periode Januari 2007-Maret 2011)	Independen : Inflasi, SBIS, DPK, dan NPF	murabahah, SBIS berpengaruh negatif terhadap pembiayaan murabahah, NPF berpengaruh positif terhadap pembiayaan murabahah dan DPK berpengaruh positif terhadap pembiayaan murabahah.
3.	Dwi Nurapriyani (2009)	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri Periode Tahun 2004-2007	Dependen : Pembiayaan Murabahah  Independen : NPF, SWBI dan Suku Bunga Konvensional	NPF berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan murabahah, SWBI berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan murabahah dan Suku Bunga Konvensional berpengaruh negatif dan signifikan terhadap pembiayaan murabahah

### 2.3 Kerangka Berfikir



## 2.4 Hipotesis

Diduga Dana Pihak Ketiga (DPK), Inflasi, Sertifikat Bank Indonesia Syariah (SBIS), dan Non Performing Financing (NPF) berpengaruh dan signifikan terhadap pembiayaan.

