

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Overhead Cost*

##### 1. Pengertian *Overhead Cost*

*Overhead Cost* merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam melaksanakan kegiatan operasinya. *Overhead Cost* yaitu seluruh biaya yang dikeluarkan bank dalam kegiatan penghimpunan dana dari berbagai sumber yang menjadi beban laba rugi.<sup>18</sup> *Overhead cost* juga diartikan sebagai biaya pengelolaan kegiatan dan usaha bank baik langsung maupun tidak langsung yang berpengaruh terhadap biaya kredit, seperti biaya sumber daya manusia, biaya pengelolaan sarana atau prasarana penunjang biaya asset bank dan biaya berbagai kegiatan promosi, biaya tenaga kerja dan biaya operasional.

*Overhead Cost* digunakan untuk memperhitungkan biaya operasional yang akan dikeluarkan oleh bank. Bank harus memperkirakan pendapatan dari asetnya cukup untuk menutupi biaya operasional bank sehingga bank harus meramalkan *overhead cost* sebelum melakukan pricing pada aset. Dalam menentukan *overhead cost* tiap bank menetapkan presentase *overhead cost* yang berbeda-beda karena sangat tergantung pada kebijakan masing-masing bank. Tinggi rendahnya *overhead cost* suatu bank sangat tergantung efisiensi pada masing-masing bank dan

---

<sup>18</sup> Leon Boy dan Sonny Ericson, *Manajemen Aktiva Passiva Bank Non Devisa*, (Jakarta: PT Grasindo, 2008), hlm 35

kemampuan bank dalam mengendalikan penggunaan biaya dalam mengelola *earning assets*.<sup>19</sup>

Meningkatnya biaya operasional, terutama *overhead cost* mempengaruhi besarnya tingkat suku bunga, jika tingkat suku bunga kredit suatu bank tidak dapat bersaing dengan tingkat suku bunga pasar maka alokasi dana perkreditan bank tersebut tidak dapat diserap oleh pasar sehingga dapat dipastikan bahwa bank tersebut akan menanggung biaya yang besar sehingga pada akhirnya akan merugikan bank tersebut.

Kesimpulan dari teori diatas dijelaskan bahwa *overhead cost* merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam melaksanakan kegiatan operasionalnya. Maka dari itu, apabila bank syariah dapat mengendalikan pengeluaran biaya overheadnya maka semakin tinggi pendapatn margin yang akan diterima oleh bank syariah tersebut.

## 2. Perhitungan *Overhead Cost*

Rumus untuk menghitung overhead cost adalah:

$$\text{Overhead Cost} = \frac{\text{Total Biaya dana}}{\text{Total earning asset}} \times 100 \%$$

### B. *Financing To Deposit Ratio (FDR)*

#### 1. Pengertian *Financing To Deposit Ratio (FDR)*

Menurut Kasmir, FDR adalah rasio untuk mengukur komposisi jumlah pembiayaan yang diberikan dibandingkan

---

<sup>19</sup> Veitzal Rivai dkk, *Bank and Financial Institution Management Conventional dan Sharia System*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2007), hlm 695.

dengan jumlah dana masyarakat dan modal sendiri yang digunakan.<sup>20</sup>

Menurut Veithal Rivai menyatakan bahwa *Financing to Deposit Ratio* adalah perbandingan antara pembiayaan yang diberikan oleh bank dengan Dana Pihak Ketiga (DPK) yang berhasil dikerahkan oleh bank. Rasio ini dipergunakan untuk mengukur sampai sejauh mana dana pinjaman yang bersumber dari dana pihak ketiga.<sup>21</sup>

Semakin tinggi rasio FDR memberikan indikasi rendahnya likuiditas bank, karena dana bank lebih banyak digunakan untuk memberikan pembiayaan daripada diinvestasikan dalam bentuk kas sehingga diharapkan dengan pembiayaan yang tinggi keuntungan yang diperoleh juga tinggi.

*Financing to Deposit Ratio* (FDR) adalah menunjukkan kesehatan bank dalam memberikan pembiayaan. Sehingga semakin tinggi FDR maka laba bank semakin meningkat. Dengan meningkatnya laba bank, maka kinerja bank juga meningkat dan dengan demikian besar kecilnya rasio FDR suatu bank akan mempengaruhi kinerja bank tersebut.

FDR menyatakan kemampuan bank dalam membayar kembali penarikan dana yang dilakukan deposan dengan mengandalkan kredit yang diberikan sebagai sumber likuiditasnya, atau menyatakan seberapa jauh pemberian pembiayaan kepada nasabah dapat mengimbangi kewajiban bank untuk memenuhi

---

<sup>20</sup> Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hal.

<sup>21</sup> Veithal Rivai, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi...*, hal. 784-785

kewajiban kepada deposan yang melakukan penarikan kembali dananya yang telah disalurkan oleh bank berupa pembiayaan.<sup>22</sup>

Jika rasio *Financing to Deposit Ratio* (FDR) bank berada pada standar yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, maka laba yang diperoleh oleh bank tersebut akan meningkat (dengan asumsi bank tersebut mampu menyalurkan pembiayaannya dengan efektif).<sup>23</sup> Praktisi perbankan menyepakati bahwa batas aman dari FDR suatu bank adalah 80%. Namun batas toleransi berkisar antara 85%-110%.<sup>24</sup> Nilai *Financing to Deposit Ratio* (FDR) yang diperkeankan oleh Bank Indonesia sekurang-kurangnya adalah sebesar 80%.

**Tabel 2.2**

**Kriteria penilaian FDR**

Peringkat 1 : $50\% < LDR \leq 75\%$	Sangat Rendah
Peringkat 2 : $75\% < LDR \leq 85\%$	Cukup Rendah
Peringkat 3 : $85\% < LDR \leq 100\%$ atau $LDR \leq 50\%$	Rendah
Peringkat 4: $100\% < LDR \leq 120\%$	Cukup Tinggi

Sumber: [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

*Financing to Deposit Ratio* (FDR) dapat pula digunakan untuk menilai strategi suatu bank. Manajemen bank konservatif biasanya cenderung memiliki nilai yang relatif rendah. Sebaliknya apabila *Financing to Deposit Ratio* (FDR) melebihi batas toleransi dapat dikatakan manajemen bank yang bersangkutan sangat ekspansif atau agresif.

<sup>22</sup> Veithal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persoalan Perbankan & Ekonomi Global...*, hal. 500

<sup>23</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, hal. 178

<sup>24</sup> *Ibid.*, hal. 55

Dari teori yang dijelaskan bahwa *Financing to Deposit Ratio* merupakan rasio untuk mengukur komposisi jumlah pembiayaan yang diberikan dibandingkan dengan jumlah dana masyarakat dan modal sendiri yang digunakan. Dapat disimpulkan bahwa apabila bank syariah dapat menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat dengan baik, maka akan berpengaruh terhadap margin yang akan diterima oleh bank syariah tersebut.

## 2. Perhitungan *Financing to Deposit Ratio* (FDR)

*Financing to Deposit Ratio* (FDR) merupakan perbandingan antara seluruh jumlah pembiayaan yang diberikan bank syariah dengan dana pihak ketiga yang dihimpun bank. *Financing to Deposit Ratio* (FDR) dirumuskan sebagai berikut:

$$FDR = \frac{\text{Jumlah Pembiayaan}}{\text{Jumlah DPK}} \times 100\%$$

## C. *Return On Asset* (ROA)

### 1. Pengertian *Return On Asset* ((ROA)

*Return On Asset* ((ROA) merupakan rasio yang menggambarkan kemampuan bank dalam mengelola dana yang diinvestasikan dalam keseluruhan aktiva yang menghasilkan keuntungan. ROA adalah gambaran produktivitas bank dalam mengelola dana sehingga menghasilkan keuntungan.<sup>25</sup>

*Return On Asset* ((ROA) yaitu rasio yang menunjukkan perbandingan antara laba (sebelum pajak) dengan total asset bank.

---

<sup>25</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah...*, hal. 159

Rasio ini menunjukkan tingkat efisiensi pengelolaan asset yang dilakukan oleh bank yang bersangkutan. ROA merupakan suatu pengukuran kemampuan manajemen bank dalam memperoleh keuntungan (laba) secara keseluruhan atau tingkat pengembalian aset. Semakin besar tingkat ROA yang didapat oleh bank, maka semakin pula tingkat keuntungan yang dicapai bank tersebut dan semakin baik pula posisi bank dari segi penggunaan aset.<sup>26</sup>

ROA merupakan indikator kemampuan perbankan untuk memperoleh laba atau sejumlah aset yang dimiliki. Semakin tinggi hasil pengembalian atas aset berarti semakin tinggi pula jumlah laba yang bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset. Sebaliknya, jika semakin rendah hasil pengembalian atas aset berarti semakin rendah pula jumlah laba bersih yang dihasilkan dari setiap rupiah dana yang tertanam dalam total aset.

---

<sup>26</sup> Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005), hal 118

Skala predikat, rasio, dan nilai kredit untuk ROA bank, adalah:

**Tabel 2.3**

**Skala Predikat, Rasio dan Nilai Kredit ROA Bank**

No.	Predikat	Rasio	Nilai kredit
1.	Sehat	1,22%- 1,5%	81-100
2.	Cukup sehat	0,99%-< 1,22%	66 - < 81
3.	Kurang sehat	0,77% -< 0,99%	51- < 66
4.	Tidak sehat	0% - < 0, 775	0 - < 51

Sumber: Surat Edaran BI no 26/5/BPPP tanggal 29 Mei 1993

Jadi, jika suatu perusahaan mempunyai ROA yang tinggi maka perusahaan tersebut berpeluang besar dalam meningkatkan pertumbuhan. Tetapi, jika total aktiva yang digunakan perusahaan tidak memberikan laba maka perusahaan akan mengalami kerugian dan akan menghambat pertumbuhan.

Dari teori diatas dijelaskan bahwa *Return On Asset* merupakan rasio yang menunjukkan perbandingan antara laba (sebelum pajak) dengan total asset bank. Rasio ini menunjukkan tingkat efisiensi pengelolaan asset yang dilakukan oleh bank yang bersangkutan. Maka dari itu, apabila rasio *Return On Asset* baik dapat menyebabkan keinginan masyarakat untuk bertransaksi dengan bank syariah tersebut semakin meningkat, maka hal ini akan berpengaruh terhadap margin yang akan diterima oleh bank syariah tersebut.

## 2. Perhitungan *Return On Asset* ((ROA)

Rumus untuk menghitung ROA adalah:

$$ROA = \frac{\text{Laba Sebelum Pajak}}{\text{Total Aktiva}} \times 100 \%$$

### D. Margin

#### 1. Pengertian Margin

Margin adalah presentase tertentu yang ditetapkan per tahun. Perhitungan margin secara harian maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari.<sup>27</sup> Perhitungan margin keuntungan secara bulanan maka setahun ditetapkan 12 bulan. Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan *murabahah*, *salam*, *istishna'*, dan atau ijarah disebut sebagai piutang.

Besarnya piutang tergantung pada *plafond* pembiayaan yaitu jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum di dalam perjanjian pembiayaan.<sup>28</sup> Dalam penentuan margin ini memiliki perhatian lebih dari nasabah yang akan melakukan transaksi pembiayaan *murabahah*. Karena dengan adanya margin ini, nasabah bisa memperkirakan harga yang pantas

---

<sup>27</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hal 177

<sup>28</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqg Dan Keuangan...*, hal. 279-280

dari barang yang akan dibeli dari pihak Bank Syariah ataupun Lembaga Keuangan Syariah.

Karena disini margin adalah harga perolehan penentu akhir yang diperoleh oleh penambahan harga pokok dari supplier. Perlakuan margin ini sangat berbeda dengan bunga bank. Karena margin ini diperoleh melalui akad yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang berdasarkan prinsip keadilan.

Serta penetapan atau tingkat margin ini tergantung dari jenis barang, pembanding, reputasi mitra dan alat ukur yang digunakan. Batas maksimal penentuan keuntungan dalam murabahah adalah tidak ada dalil dalam syariah yang berkaitan dengan penentuan keuntungan usaha, sehingga bila melebihi jumlah tersebut dianggap haram. Hal demikian, telah menjadi kaidah umum untuk seluruh jenis barang dagangan di setiap zaman dan tempat. Ketentuan tersebut, karena ada beberapa hikmah, diantaranya:

- a. Perbedaan harga, terkadang cepat berputar dan terkadang lambat. Menurut kebiasaan, kalau perputarannya cepat maka keuntungannya lebih sedikit. Sementara bila perputarannya lambat keuntungannya banyak.
- b. Perbedaan penjualan kontan dengan penjualan pembayaran tunda (kredit). Pada asalnya, keuntungan pada penjualan kontan lebih kecil dibandingkan keuntungan pada penjualan kredit.

- c. Perbedaan komoditas yang dijual, antara komoditas primer dan sekunder keuntungannya lebih sedikit karena memperhatikan orang-orang yang membutuhkan dengan komoditas luks yang keuntungannya dlebihhkan menurut kebijakan karena kurang dibutuhkan.

Sebagaimana telah dijelaskan, tidak ada riwayat dalam sunnah Nabi yang mengatur pembatasan keuntungan sehingga tidak boleh mengambil keuntungan melebihi dari yang sewajarnya. Bahkan sebaliknya diriwayatkan dalam suatu hadits yang menetapkan bolehnya keuntungan perdagangan itu mencapai dua kali lipat pada kondisi tertentu, atau bahkan lebih.<sup>29</sup>

- 1) Referensi margin keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah.
- 2) Penetapan harga jual, setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli/harga pokok/harga perolehan bank dan margin keuntungan.
- 3) Pengakuan angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli/harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode yaitu:
  - a) Metode margin keuntungan menurun

---

<sup>29</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah...*, hal. 122

- b) Metode keuntungan rata-rata
  - c) Metode keuntungan flat
  - d) Metode keuntungan anuitas
- 4) Persyaratan untuk perhitungan margin keuntungan= f  
(pladfound) harga bisa dihitung apabila komponen-komponen yang dibawah ini tersedia:
- a) Jenis perhitungan margin keuntungan
  - b) Pladfound pembiayaan sesuai jenis
  - c) Jangka waktu pembiayaan
  - d) Tingkat margin keuntungan pembiayaan
  - e) Jatuh tempo pembiayaan
- 5) Konsep Penetapan Margin berdampak pada keuntungan bank erta kaitannya dengan harga yang terbentuk dalam pembiayaan yang dilakukan. Dalam akad jual beli, Bank sebagai penjual boleh menetapkan harga berapapun yang dikehendaki. Namun demikian bank syariah dalam menjaga fungsi intermediasi tidak hanya berfikir untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi melainkan bagaimana fungsi intermediasi berjalan lancar.<sup>30</sup>

## **2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Peneteapan Margin**

Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penetapan margin dan bagi hasil di Bank Syariah antara lain:<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, hal. 155-157

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal. 157-159

- a. *Overhead Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga. Penetapan margin yang dilakukan perbankan syariah dipastikan berdasarkan kebutuhan dan kondisi lingkungan yang dihadapi. Dan diasumsikan bahwa bank syariah berada pada pasar persaingan sempurna.
- b. *Financing To Deposit Ratio (FDR)* adalah rasio yang mencerminkan perbandingan antara pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah dengan dana yang berhasil dihimpun oleh bank syariah.<sup>32</sup>
- c. *Return On Asset (ROA)* adalah rasio yang memberikan informasi seberapa efisien suatu bank dalam melakukan kegiatan usahanya karena rasio ini mengindikasikan berapa besar keuntungan dapat diperoleh rata-rata terhadap setiap rupiah assetnya.<sup>33</sup>
- d. *Direct Competitor's Market Rate (DCMR)* adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO (Asset Liability Commite) sebagai kelompok kompetitor langsung atau tingkat margin keuntungan bank syariah tertentu yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai *competitor* langsung terdekat.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, hal. 55

<sup>33</sup> Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Lembaga Penerbit FE UI, 2004), HAL 102

<sup>34</sup>Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah...*, hal. 162-163

- e. *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)* adalah tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional, tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kompetitor tidak langsung terdekat.<sup>35</sup>
- f. *Expected Competitive Return For Investor (ECRI)* adalah target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.
- g. *Acquiring Cost* adalah biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.

## **E. Pembiayaan**

### **1. Pengertian pembiayaan**

Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun oleh lembaga.<sup>36</sup>

Menurut Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah No :91/Kep/M.KUKMI/IX/2004 tentang petunjuk Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah Pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antar koperasi dengan anggota, calon anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal. 163

<sup>36</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah...*, hal. 260

<sup>37</sup> Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, No :91/Kep/M.KUKMI/IX/2004, *Petunjuk Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah*, 2004.

## 2. Dasar Hukum Pembiayaan

Q.S Ali Imran ayat 130:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya:

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.”*<sup>38</sup>

Q.S Al Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

*“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang-orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat): “Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba”. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan): dan*

<sup>38</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*

*urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka: mereka kekal di dalamnya”*<sup>39</sup>

### 3. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan secara umum dibedakan menjadi dua yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat makro.<sup>40</sup>

#### a. Pembiayaan tingkat mikro

- 1) Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha.
- 2) Upaya meminimalkan resiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul.
- 3) Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *missing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- 4) Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana, sementara ada pihak yang kekurangan dana.

#### b. Pembiayaan tingkat makro

---

<sup>39</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*

<sup>40</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014),

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan.
- 3) Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya.
- 4) Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja.
- 5) Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja.<sup>41</sup>

#### **4. Fungsi Pembiayaan**

Pembiayaan yang diselenggarakan oleh bank syariah secara umum berfungsi untuk:<sup>42</sup>

a. Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di Bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

b. Meningkatkan daya guna barang

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal 4-6

<sup>42</sup> Veithzal Rivai dan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010, ) hal 683

- 1) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* bahan tersebut meningkat.
  - 2) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.
- c. Meningkatkan peredaran uang
- Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet, giro, wesel, promes dsb. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang, karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah, baik secara kualitatif maupun kuantitatif.
- d. Menimbulkan kegairahan berusaha
- Pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank kemudian digunakan memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.
- e. Stabilitas ekonomi
- Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas diarahkan pada usaha-usaha:
- 1) Pengendalian inflasi.
  - 2) Peningkatan ekspor.
  - 3) Rehabilitasi prasarana.

4) Pemenuhan kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus inflasi dan untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan memegang peranan penting.

f. Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan memperoleh pembiayaan untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi ke dalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus menerus. Dengan pendapatan yang terus meningkat pajak pengusahapun akan terus bertambah.<sup>43</sup>

## 5. Jenis-Jenis Pembiayaan

Berdasarkan sifat penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu:<sup>44</sup>

a. Pembiayaan produktif

Yaitu pembiayaan yang digunakan memenuhi kebutuhan produksi, dalam arti luas yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

b. Pembiayaan Konsumtif

Yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi.

---

<sup>43</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan...*, hal.8-10

<sup>44</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik...*, hal. 160

Berdasarkan segi kegunaan, pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu:<sup>45</sup>

a. Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi adalah pembiayaan yang biasanya digunakan untuk perluasan usaha atau membangun proyek atau untuk keperluan rehabilitasi.

b. Pembiayaan modal kerja

Pembiayaan modal kerja adalah pembiayaan yang biasanya digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

Berdasarkan jangka waktunya, pembiayaan dibagi menjadi tiga yaitu:

a. *Short time* (pembiayaan jangka pendek), yaitu suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu maksimum satu tahun.

b. *Intermediate term* ( pembiayaan jangka waktu menengah), yaitu suatu bentuk pembiayaan yang berjangka waktu lebih dari satu tahun sampai tiga tahun.

c. *Long term* ( pembiayaan jangka waktu panjang), yaitu suatu bentuk pembiayaan yang setiap waktu dapat diminta kembali.

## **F. Pembiayaan Murabahah**

### **1. Pengertian Pembiayaan Murabahah**

*Bai' al murabahah* merupakan kegiatan jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara

---

<sup>45</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2002) , hal 99-101

pihak nasabah dan bank. Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.<sup>46</sup> Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok, dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di *mark-up*.

*Murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli sebagai saran tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.

## 2. Rukun Bai' al-Murabahah

- a. Penjual (*Ba'i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual.<sup>47</sup>
- b. Pembeli (*Musytari*) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- c. Objek jual beli (*Mabi'*) adalah barang dagangan yang dijadikan transaksi tersebut.
- d. Harga (*Tsaman*).
- e. ijab Qabul.

## 3. Syarat Bai' al-Murabahah

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hal 222.

<sup>47</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah...*, hal 82.

- b. Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Pembiayaan dengan prinsip murabahah memiliki manfaat diantaranya, adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dan harga jual nasabah. Bentuk pembiayaannya sederhana sehingga memudahkan administrasi di bank syariah.

Dalam transaksi murabahah yang diperjual belikan adalah barang, sehingga barang yang diperjual belikan harus memenuhi syarat- syarat sebagai berikut:

- 1) Barangnya harus ada.

Tidak boleh mengadakan akad jual beli barang yang tidak ada sebelum ditemukan barang itu, dan barang terancam tidak ada.

- 2) Barangnya berupa harta yang jelas harganya.

Harta adalah setiap benda yang bernilai materi dikalangan manusia, sedangkan harta yang jelas harganya adalah sesuatu yang mungkin disimpan dan dibolehkan secara syar'i.

- 3) Barang yang dimiliki sendiri artinya terjaga.

---

<sup>48</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik...*, hal. 102

Jual beli barang tidak diperbolehkan apabila jual beli barang yang dimiliki oleh seorang seperti jual beli ilalang.

4) Barang itu dapat diserahkan sewaktu akad.

Tidak diperbolehkan melakukan jual beli barang yang sulit diserahkan meskipun dimiliki oleh penjual.

Resiko-resiko yang mungkin timbul dari pembiayaan murabahah adalah:<sup>49</sup>

- a) Kelalaian nasabah yang sengaja tidak membayar angsuran.
- b) Fluktuasi harga barang komparatif, bank tidak bisa lagi merubah harga setelah barang dibeli oleh bank.
- c) Adanya kemungkinan penolakan terhadap barang yang dikirim oleh bank terhadap nasabah, sehingga perlu dilindungi dengan asuransi.
- d) Kemungkinan penipuan yang dilakukan nasabah karena memberikan pinjaman kepada orang lain yang tidak sesuai akad.

#### **4. Jenis-Jenis *Murabahah***<sup>50</sup>

*a. Murabahah* tanpa pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan adalah penyediaan barang tidak terpengaruh atau terkait dengan pesanan atau pembeli.

*b. Murabahah* dengan pesanan

*Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan, bank dalam melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal 107

<sup>50</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah...*, hal 37-38.

dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Murabahah berdasarkan pesanan ini bersifat mengikat, pembeli atau nasabah tidak dapat membatalkan pesanan.<sup>51</sup>

## 5. Ketentuan-ketentuan Murabahah

### a. Ketentuan tentang *murabahah*

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Di dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan mengenai murabahah yaitu sebagai berikut.

#### 1) Ketentuan umum *murabahah*.<sup>52</sup>

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- c) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian dilakukan secara berutang.
- d) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berutang.
- e) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

---

<sup>51</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan...*, hal. 115

<sup>52</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hal 141-142

- f) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - g) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak lembaga dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa peningkatan jaminan dan atau asuransi.
  - h) Jika lembaga hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad wakalah), akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik lembaga.
- 2) Ketentuan murabahah kepada nasabah.<sup>53</sup>
- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada lembaga.
  - b) Jika lembaga menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah.
  - c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya.
  - d) Dalam jual beli ini lembaga atau bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hal 142

- e) Jika kemudian nasabah menolak membeli barang tersebut, biaya riil lembaga atau bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- b. Jaminan dalam murabahah
- 1) Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - 2) Lembaga atau bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- c. Utang dalam murabahah
- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya dengan lembaga.
  - 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia wajib melunasi seluruhnya.
  - 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal, ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu dipertimbangkan.
  - 4) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai

kesepakatan awal, ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

d. Penundaan pembayaran dalam murabahah

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Apabila nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

e. Bangkrut dalam murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank atau lembaga keuangan tersebut harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan:<sup>54</sup>

1) Uang muka murabahah

- a) Dalam akad penyaluran dana *murabahah*, Lembaga Keuangan Syariah dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- b) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.

---

<sup>54</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal 246-248

- c) Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada Lembaga Keuangan Syariah dari uang muka tersebut.
- d) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, maka Lembaga Keuangan Syariah dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- e) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, Lembaga Keuangan Syaria harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

2) Diskon murabahah<sup>55</sup>

- a) Harga dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai benda yang menjadi objek jual beli lebih tinggi maupun lebih rendah.
- b) Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
- c) Jika dalam jual beli *murabahah* Lembaga Keuangan Syariah mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon.
- d) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad.

---

<sup>55</sup> Fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000.

- e) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.
- 3) Sanksi atas nasabah tidak mampu yang menunda-nunda pembayaran.<sup>56</sup>

Sanksi yang disebut disini adalah sanksi yang dikenakan Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah yang mampu membayar tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.

- a) Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- b) Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran atau tidak mempunyai kemauan dan iktikad baik untuk membayar uangnya boleh dikenakan sanksi.
- c) Saksi didasarkan pada prinsip *ta;zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- d) Saksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- e) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana social.

---

<sup>56</sup> Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000.

- 4) Potongan pelunasan dalam *murabahah*
  - a) Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang di sepakati, Lembaga Keuangan Syariah boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut.
  - b) Besarnya potongan sebagaimana di maksud di atas di serahkan pada kebijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah.
- 5) Ketentuan ganti rugi
  - a) Bank dapat mengenakan ganti rugi hanya atas kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas kepada nasabah yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan mengakibatkan kerugian pada bank.
  - b) Besarnya ganti rugi dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuatu nilai kerugian riil yang berkaitan dengan upaya bank untuk memperoleh pembayaran dari nasabah dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi karena adanya peluang yang hilang.
  - c) Klausal pengenaan ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam akad dan dipahami oleh nasabah.

## G. Bank Syariah

### 1. Pengertian Bank Syariah

Menurut Pasal 1 Ayat 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Buchari Alma, Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya sesuai dengan prinsip syariat Islam.<sup>57</sup>

Menurut Trisadini dan Abd. Shomad bank syariah merupakan suatu aplikasi sistem ekonomi syariah yang merupakan bagian dari suatu nilai-nilai ajaran Islam yang memiliki aturan dalam bidang perekonomian umat serta tidak terpisahkan dari aspek-aspek dalam ajaran Islam secara universal.<sup>58</sup>

Dari beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa bank syariah merupakan lembaga keuangan yang dalam

---

<sup>57</sup> Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hal. 7

<sup>58</sup> Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hal. 3

operasionalnya baik kegiatan usaha dan keuangannya sesuai prinsip-prinsip syariah.

## 2. Prinsip-Prinsip Bank Syariah

Bank syariah menerapkan prinsip-prinsip yang konsisten berdasarkan tuntunan Al-Quran dan Hadits. Prinsip-prinsip Bank Syariah yaitu sebagai berikut:

### a. Prinsip titipan atau simpanan (*Al-Wadiah*)<sup>59</sup>

#### 1) *Wadiah Yad Al-Amanah*

*Wadiah Yad Al-Amanah* merupakan akad penitipan barang atau uang dimana pihak penerima titipan tidak diperkenankan menggunakan barang atau uang yang dititipkan dan tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kehilangan barang titipan yang bukan diakibatkan perbuatan atau kelalaian penerimaan titipan.

#### 2) *Wadiah Yad adh-Dhamanah*

*Wadiah Yad adh-Dhamanah* merupakan akad penitipan barang atau uang dimana pihak penerima titipan dengan atau tanpa ijin pemilik barang/uang dapat memanfaatkan barang/uang titipan dan harus bertanggungjawab atas kerusakan atau kehilangan barang titipan tersebut.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik...*, hal. 85

<sup>60</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...*, hal. 43

b. Prinsip Bagi Hasil

1) *Al-Mudharabah*

*Al-Mudharabah* adalah akad kerjasama antara dua belah pihak dimana pihak pertama (*shahibul al mal*) menyediakan dana, dan pihak kedua (*mudharib*) bertanggung jawab atas pengelolaan usaha.<sup>61</sup>

2) *Al-Musyarakah*

*Al-Musyarakah* adalah akad kerjasama dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan.<sup>62</sup>

c. Prinsip Jual Beli

1) *Al-Murabahah*

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati penjual dan pembeli.<sup>63</sup>

2) *Salam*

*Salam* adalah akad jual beli barang pesanan dengan penangguhan pengiriman oleh penjual dan pelunasannya segera oleh pembeli sebelum barang pesanan diteriam.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> Dwi Swiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal 181

<sup>62</sup> Buchari Alma dan Donni Juni Priansa, *Manajemen Bisnis Syariah*..., hal 11

<sup>63</sup> M. Abdul Mujeb, *Kamus Istilah Fiqh*, ( Jakarta: PT Pustaka Firdaus, 2001), hal 225

<sup>64</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Media Group, 2012), hal. 113

### 3) *Istishna'*

*Istishna'* adalah akad jual beli antara pembeli dan produsen yang juga bertindak sebagai penjual. Cara pembayarannya dimuka, cicilan, atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu.<sup>65</sup>

#### d. Prinsip Sewa

*Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri.<sup>66</sup> *Ijarah* terbagi menjadi dua yaitu: 1) *ijarah*, sewa murni dan 2) *ijarah al muntahiya bit tamlik*, penggabungan sewa dan beli dimana si penyewa mempunyai hak untuk memiliki barang pada akhir masa sewa.

#### e. Prinsip Jasa

##### 1) *Al-Wakalah*

*Al-wakalah* adalah nasabah memberi kuasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu seperti transfer.<sup>67</sup>

##### 2) *Al-Kafalah*

*Al kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.<sup>68</sup>

<sup>65</sup> Atang Abd Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), hal

<sup>66</sup> Muhammad, *Pengantar Akuntansi Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2005), hal. 221

<sup>67</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), hal 20

3) *Al-Hawalah*

*Al hawalah* adalah pengalihan utang dari orang yang berutang kepada orang lain yang wajib menanggungnya.<sup>69</sup>

4) *Ar-Rahn*

*Ar rahn* adalah menahan salah satu harta milik peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.<sup>70</sup>

5) *Al-Qardh*

*Al qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.<sup>71</sup>

6) *Al –Sharf*

*Al-Sharf* adalah jasa yang diberikan bank syariah untuk membeli atau menjual valuta asing yang sama maupun berbeda yang hendak ditukarkan atau dikehendaki oleh nasabah.<sup>72</sup>

### 3. Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional

Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai, dan lingkungan kerja.<sup>73</sup> Butir-butir perbedaan tersebut akan dijelaskan lebih lanjut dibawah ini.

---

<sup>68</sup> Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2015), hal. 433

<sup>69</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...*, hal. 104-107

<sup>70</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, hal. 128

<sup>71</sup> Atang Abd Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah Transformasi Fiqh Muamalat ke dalam Peraturam Perundang-undangan...*, hal. 266

<sup>72</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah...*, hal. 64

<sup>73</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Darin Teori Ke Praktik...*, hal. 29

a. Akad dan Aspek Legalitas

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi dunia dan akhirat karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan atau perjanjian yang telah dilakukan apabila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif, tetapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban hingga *yaumul qiyamah* nanti.

Setiap akad dalam perbankan syariah, baik dalam hal barang, transaksi, maupun ketentuan lainnya harus memenuhi akad seperti hal-hal berikut:

1) Rukun. seperti:

- a) Penjual
- b) Pembeli
- c) Barang
- d) Harga
- e) Akad

2) Syarat, seperti:

- a) Barang dan jasa harus halal sehingga transaksi atas barang dan jasa yang haram menjadi batal demi hukum syariah.
- b) Harga barang dan jasa harus jelas.
- c) Tempat penyerahan harus jelas karena akan berdampak pada biaya transportasi.

d) Barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan. Tidak boleh menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasai.

b. Lembaga Penyelesaian Sengketa

Berbeda dengan perbankan konvensional, jika pada perbankan syariah terdapat perbedaan atau perselisihan antara bank dan nasabahnya, kedua belah pihak tidak menyelesaikannya di pengadilan negeri tetapi menyelesaikannya sesuai tata cara dan hukum materi syariah. Lembaga yang mengatur hukum materi dan atau berdasarkan prinsip syariah di Indonesia dikenal dengan Badan Arbitrase Muamalah di Indonesia (BAMUI) yang didirikan secara bersama oleh Kejaksaan Agung Republik Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia.

c. Struktur Organisasi

Bank syariah dapat memiliki struktur yang sama dengan Bank Konvensional, misalnya dalam hal komisaris dan direksi tetapi unsur yang membedakan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang bertugas mengawasi operasional bank dan produk-produknya agar sesuai dengan garis-garis syariah serta terdapat Dewan Syariah Nasional (DSN) yang mengeluarkan fatwa terkait pengawasan produk-produk lembaga keuangan syariah disini termasuk Bank Syariah.

d. Bisnis Usaha yang Dibiayai

Dalam perbankan syariah suatu pembiayaan tidak akan disetujui sebelum dipastikan beberapa hal pokok, diantaranya sebagai berikut:

- 1) Apakah objek pembiayaan halal atau haram?
- 2) Apakah proyek menimbulkan kemudharatan untuk masyarakat?
- 3) Apakah proyek berkaitan dengan perbuatan asusila?
- 4) Apakah usaha itu berkaitan dengan industri senjata yang ilegal atau berorientasi pada pengembangan senjata pembunuh massal?
- 5) Apakah proyek dapat merugikan syiar Islam baik secara langsung maupun tidak langsung?

e. Lingkungan Kerja dan *Corporate Culture*

Setiap karyawan Bank Syariah haruslah memiliki etika dan sifat jujur, dapat dipercaya, harus *skillfull* dan profesional dan mampu melakukan tugas secara *team work* dimana informasi merata di seluruh fungsional organisasi. Dalam hal *reward and punishment* diperlukan prinsip keadilan yang sesuai dengan syariah.

Secara singkat perbandingan perbedaan antara Bank Syariah dan Bank Konvensional tertera dalam tabel berikut:

**Tabel 2.1**  
**Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional** <sup>74</sup>

<b>Bank Konvensional</b>	<b>Bank Syariah</b>
Investasi yang halal dan haram	Melakukan investasi-investasi yang halal saja
Berdasarkan bunga	Berdasarkan prinsip bagi hasil
<i>Profit oriented</i>	Profit dan <i>Falah Oriented</i>
Hubungan bank dan nasabah adalah sebagai kreditur dan debitur	Hubungan bank dan nasabah sebagai mitra
Tidak ada DPS	Penghimpunan dan penyaluran dana harus sesuai dengan fatwa Dewan Pengawas Syariah (DPS)

#### **H. Kajian Penelitian Terdahulu**

Penelitian yang melatarbelakangi penelitian ini terdiri dari penelitian terdahulu yaitu sebagai berikut:

1. Penelitian Endang Hatma Juniawati<sup>75</sup>, bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana pengaruh biaya operasional, bagi hasil dana pihak ketiga dan bunga kredit bank konvensional terhadap margin pembiayaan murabahah (Studi Kasus di PT. Bank Syariah Mandiri). Metode yang digunakan adalah teknik regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa biaya operasional dan bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh negatif secara signifikan terhadap margin pembiayaan murabahah, sedangkan bunga kredit konvensional berpengaruh positif secara signifikan terhadap margin pembiayaan murabahah. persamaan yang terletak

<sup>74</sup> Muhammad syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, hal 34

<sup>75</sup> Endang Hatma Juniawati, "Pengaruh Biaya Operasional, Bagi Hasil DPK, dan Bunga Kredit Bank Konvensional Terhadap Margin Pembiayaan Murabahah", *Jurnal Ekonomi Keuangan, Perbankan, dan Akuntansi*, Vol. 3 No. 2 November 2011

pada objek penelitian yaitu sama-sama objeknya Bank Syariah Mandiri. Perbedaan dengan penelitian ini adalah pada variabel lain yang digunakan yaitu menguji biaya operasional, bagi hasil dana pihak ketiga dan bunga kredit bank konvensional terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Mandiri.

2. Penelitian Astri Arumdhani dan Rini Septiani<sup>76</sup>, bertujuan mengetahui pengaruh pembiayaan murabahah dan tingkat suku bunga BI terhadap pendapatan margin murabahah pada PT Bank Syariah Mandiri. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif verifikatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel pembiayaan murabahah dan tingkat suku bunga BI berpengaruh signifikan terhadap pembiayaan margin murabahah. Persamaan dengan penelitian peneliti yaitu sama-sama objek penelitiannya di PT Bank Syariah Mandiri, sedangkan perbedaannya dengan peneliti yaitu menggunakan variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh pembiayaan murabahah dan tingkat suku bunga BI terhadap pendapatan margin murabahah pada PT Bank Syariah Mandiri.

3. Penelitian Riris Rizky Hayati<sup>77</sup>, bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh *cost of loanable fund*, *overhead cost*, dan *risk factor* terhadap tingkat margin pembiayaan berbasis natural

---

<sup>76</sup> Astri Arumdhani dan Rini Septiani, “ Pengaruh Pembiayaan Murabahah dan Tingkat Suku Bunga BI Terhadap Pendapatan Margin Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri”, *Jurnal Riset Akuntansi*, Vol. 4 No.1 April 2012

<sup>77</sup> Riris Rizky Hayati, “ Pengaruh *Cost Of Loanable Fund*, *Overhead Cost*, dan *Risk Factor* terhadap Tingkat Margin Pembiayaan Berbasis Natural Certanty Contract di Industri Perbankan Syariah”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* ,Vol. 2 No. 5 Mei 2015

certanty contract di industri perbankan syariah. Metode yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *overhead cost*, *cost of loanable fund* dan *risk factor* berpengaruh signifikan terhadap tingkat margin pembiayaan murabahah. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pengaruh variabel *overhead cost*, sedangkan perbedaannya dengan peneliti yaitu menggunakan variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh *cost of loanable fund* dan *risk factor* terhadap margin pembiayaan murabahah di industri perbankan syariah.

4. Penelitian Yusro Rahma<sup>78</sup>, bertujuan untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi margin murabahah bank syariah di indonesia. Metode yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bagi hasil dana pihak ketiga, berpengaruh secara signifikan terhadap penentuan margin pembiayaan murabahah, sedangkan variabel biaya overhead, *return on asset (ROA)* dan volume pembiayaan tidak berpengaruh terhadap margin pembiayaan murabahah. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pengaruh variabel *overhead cost*, dan *return on asset (ROA)*. Sedangkan untuk perbedaan dengan penelitian ini adalah pada variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh tingkat bagi hasil dana pihak

---

<sup>78</sup> Yusro Rahma, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Margin Murabahah Bank Syariah di Indonesia", *Jurnal Ilmu Akuntansi*, Vol.9 No. 1 April 2016

ketigadan volume pembiayaan terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Syariah di Indonesia.

5. Penelitian Frinda Fraktika Devi<sup>79</sup>, bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana pengaruh komponen harga pembiayaan (*cost of loanable fund*, *overhead cost*, dan *risk factor*) terhadap pricing pembiayaan berbasis bagi hasil di industri perbankan syariah. Metode yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *cost of loanable fund*, *overhead cost*, dan *risk factor* berpengaruh signifikan terhadap tingkat bagi hasil. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang *overhead cost*, sedangkan perbedaannya dengan peneliti yaitu menggunakan variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh *cost of loanable fund* dan *risk factor* terhadap pricing pembiayaan berbasis bagi hasil di industri perbankan syariah.
6. Penelitian Malinda Iriani dan Indri Yuliafitri<sup>80</sup>, bertujuan untuk menguji faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan margin murabahah bank umum syariah di Indonesia. Metode yang digunakan adalah menggunakan metode *descriptive explanatory*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *direct competitor market rate (DCMR)*, *indirect competitor market rate (ICMR)*, *expected*

---

<sup>79</sup> Frinda Fraktika Devi, “Pengaruh Komponen Harga Pembiayaan (*Cost Of Loanable Fund*, *Overhead Cost* Dan *Risk Factor*) Terhadap Pricing Pembiayaan Berbasis Bagi Hasil Di Industri Perbankan Syariah Di Indonesia”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori Dan Terapan*, Vol.5 No.1 Januari 2018

<sup>80</sup> Malinda Iriani dan Indri Yuliafitri, “Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah Bank Umum Syariah di Indonesia”, *Jurnal Bank Syariah*, Vol.4 No.2 Juli-Desember 2018

*competitive return for investors (ECRI)*, dan *acquirung cost*, *overhead cost* berpengaruh positif terhadap pendapatan margin murabahah. Persamaan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pengaruh *overhead cost*, sedangkan untuk perbedaan dengan penelitian ini adalah pada variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh *direct competitor market rate (DCMR)*, *indirect competitor market rate (ICMR)*, *expected competitive return for investors (ECRI)*, dan *acquirung cost* terhadap pendapatan margin murabahah di Bank Umum Syariah di Indonesia.

7. Penelitian Khiaroh Ekawati dan Atina Shofawati<sup>81</sup>, bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tingkat margin murabahah pada industri perbankan syariah di Indonesia periode 2012-2017. Metode yang digunakan adalah teknik analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *financing to deposit ratio (FDR)*, dan bagi hasil dana pihak ketiga berpengaruh positif dan signifikan terhadap tingkat margin pembiayaan murabahah, sedangkan variabel *overhead cost*, dan *BI rate* tidak berpengaruh terhadap tingkat margin murabahah. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pengaruh variabel *overhead cost*, dan *financing to deposit ratio (FDR)*. Sedangkan untuk perbedaan dengan penelitian ini adalah pada variabel lain yang digunakan

---

<sup>81</sup> Khiaroh Ekawati dan Atina Shofawati, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Margin Murabahah Pada Perbankan Syariah Periode 2012-2017", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 5 No. 1 2019

yaitu menguji pengaruh tingkat bagi hasil dana pihak ketiga dan *BI rate* terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Syariah di Indonesia yang meliputi BUS (Bank Umum Syariah) dan UUS (Unit Usaha Syariah).

8. Penelitian Erfa Andriani<sup>82</sup>, bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana Pengaruh *cost of loanable fund*, *overhead cost*, dan *risk factor* terhadap margin murabahah Pada Bank Umum Syariah di Indonesia (Periode 2013-2017). Metode yang digunakan adalah analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel *cost of loanable fund* berpengaruh negatif terhadap margin murabahah, sedangkan *overhead cost* berpengaruh positif terhadap margin murabahah dan *risk factor* tidak berpengaruh terhadap margin murabahah. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pengaruh variabel *overhead cost*, sedangkan perbedaannya dengan peneliti yaitu menggunakan variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh *cost of loanable fund* dan *risk factor* terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Umum Syariah di Indonesia. Selain itu objek penelitiannya dilakukan di Bank Umum Syariah (BUS).

---

<sup>82</sup> Erfa Andriani, “Pengaruh *Cost Of Loanable Fund*, *Overhead Cost*, dan *Risk Factor* Terhadap Margin Murabahah Pada Bank Umum Syariah di Indonesia (Periode 2013-2017)”, *Jurnal Akuntansi*, Vol. 8 No.1 September 2019

9. Penelitian Niavis Nurchasanah<sup>83</sup>, bertujuan untuk mengetahui pengaruh pembiayaan murabahah, biaya *overhead* dan tingkat suku bunga BI terhadap pendapatan margin murabahah pada perbankan syariah Studi Bank Syariah Mandiri Periode 2009-2017. Metode yang digunakan adalah metode penelitian kuantitatif dengan metode sampling jenuh dan teknik analisis data menggunakan teknik analisis asumsi klasik, analisis regresi linier berganda dan uji hipotesis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara parsial variabel biaya *overhead* mempunyai pengaruh positif terhadap pendapatan margin murabahah, sedangkan variabel pembiayaan murabahah dan variabel tingkat suku bunga BI tidak berpengaruh terhadap pendapatan margin murabahah. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pengaruh variabel *overhead cost*. Sedangkan perbedaannya dengan peneliti yaitu menggunakan variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh pembiayaan murabahah dan tingkat suku bunga BI terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah pada Perbankan Syariah Studi Bank Syariah Mandiri .
10. Penelitian Rilo Wahyudi<sup>84</sup>, bertujuan untuk mengetahui pengaruh ROA, DPK, Inflasi dan BI Rate terhadap margin pembiayaan murabahah perbankan syariah di Indonesia. Metode yang

---

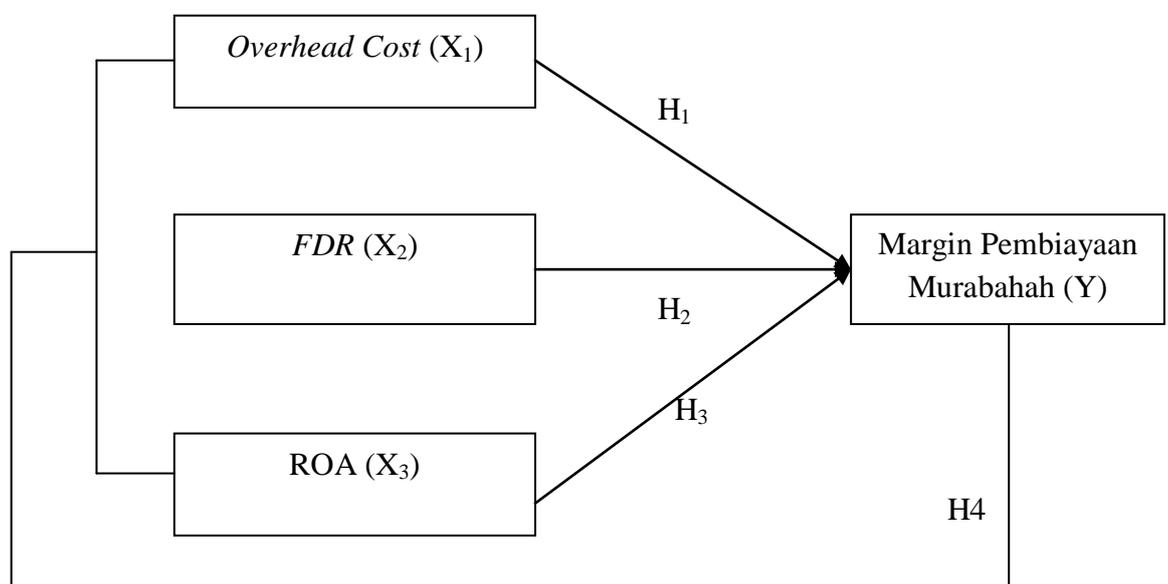
<sup>83</sup> Niavis Nurchasanah, "Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Biaya *Overhead*, dan Tingkat Suku Bunga BI Terhadap Pendapatan Margin Murabahah Pada Perbankan Syariah Studi Pada Bank Syariah Mandiri Periode 2009-2017", (Surakarta: Skripsi tidak diterbitkan, 2017), dalam [www.repo.iain-surakarta.ac.id](http://www.repo.iain-surakarta.ac.id) diakses pada Kamis, 05 Desember 2019 pukul 07.43

<sup>84</sup> Rilo Wahyudi, "Pengaruh ROA, DPK, Inflasi, dan BI Rate Terhadap Margin Pembiayaan Murabahah Perbankan Syariah di Indonesia", (Jakarta: Skripsi tidak diterbitkan, 2017), dalam [www.repo.uinjkt.ac.id](http://www.repo.uinjkt.ac.id) diakses pada senin, 13 Januari 2020 pukul 18:43

digunakan dalam penelitian adalah regresi data panel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel ROA, DPK, Inflasi dan BI Rate berpengaruh terhadap margin murabahah. Persamaan dengan penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang pengaruh variabel ROA, sedangkan perbedaannya dengan peneliti yaitu menggunakan variabel lain yang digunakan yaitu menguji pengaruh DPK, Inflasi dan BI Rate terhadap margin murabahah pada perbankan syariah di Indonesia.

### I. Kerangka Konseptual

Pada penelitian ini menggunakan judul “ Pengaruh *Overhead Cost*, *Financing To Deposit Ratio* (FDR), dan *Return On Asset* (ROA) Terhadap Tingkat Margin Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri”, dengan variabel bebas dalam penelitian ini diberi simbol X yaitu *Overhead Cost* ( $X_1$ ), *Financing To Deposit Ratio* ( $X_2$ ), *Return On Asset* ( $X_3$ ). Sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini diberi simbol Y yaitu Margin Pembiayaan Murabahah (Y).



## J. Hipotesis Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti akan *menentukan* hipotesis sebagai berikut:

H<sub>1</sub> : *Overhead Cost* berpengaruh terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri.

H<sub>2</sub> : *Financing To Deposit Ratio* (FDR) berpengaruh terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri.

H<sub>3</sub> : *Return On Assets* (ROA) berpengaruh terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri.

H<sub>4</sub> : *Overhead Cost, Financing To Deposit Ratio* (FDR), dan *Return On Assets* (ROA) berpengaruh terhadap margin pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri.