

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA, KERANGKA PEMIKIRAN, DAN HIPOTESIS
PENELITIAN

2.1 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-qur'an dan hadist Nabi Muhammad SAW untuk menghindari pengoperasian bank dengan system bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip *muamalah* Islam. Dengan kata lain, bank Islam hadir sebagai salah satu alternatif terhadap persoalan pertentangan anantara bunga bank dengan riba.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 pasal 1 ayat 2 Tentang Perbankan Syariah, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Sedangkan dalam pasal 1 ayat 7, pengertian bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan syariah.

menurut Sudarsono (2008:27) bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.

Sedangkan menurut Rivai dkk (2007:733) bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam.

Dari definisi-definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa bank syariah merupakan suatu lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariat Islam yang berdasarkan prinsip bagi hasil, bukan berdasarkan prinsip bunga.

Adapun Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 pasal 4 Tentang Perbankan Syariah mengenai fungsi dari perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.
2. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk *baitul maal*, yaitu menerima dana yang berasal dari *zakat, infaq, sedekah, hibah* atau dana sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.
3. Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah 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 perundang-undangan.

2.1.1.2 Tujuan Bank Syariah

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 pasal 3 Tentang Perbankan Syariah mengenai fungsi dari perbankan syariah adalah sebagai berikut:

“Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat”. (Dalam mencapai tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, Perbankan Syariah tetap berpegang pada Prinsip Syariah secara menyeluruh (*kaffah*) dan konsisten).

2.1.1.3 Sumber Dana Bank Syariah

Menurut Amir & Rukmana (2010:26) sebagai salah satu lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat, bank syariah harus memiliki sumber dana yang optimal sebelum disalurkan kembali ke masyarakat. Disamping itu, sebagai bank syariah yang dituntut untuk dapat mempraktikkan kaidah syariah Islam, maka perlu dipahami terlebih dahulu dana masyarakat dan transaksi-transaksinya yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

Dana adalah uang tunai yang dimiliki atau dikuasai oleh bank dalam bentuk tunai, atau aktiva lain yang dapat segera diubah menjadi uang tunai. Uang tunai yang dimiliki oleh bank tidak hanya berasal dari pemilik bank itu sendiri, tetapi juga berasal dari titipan atau penyertaan orang lain atau pihak lain yang sewaktu-waktu atau pada waktu tertentu akan ditarik kembali, baik sekaligus maupun secara berangsur-angsur.

Adapun sumber dana bank syariah yang dapat diperoleh terdiri dari:

1. Dana Pihak ke-I, yaitu dana dari modal sendiri, yang terdiri atas modal yang disetor, cadangan-cadangan, dan laba ditahan.
2. Dana Pihak ke-II, yaitu dana pinjaman dari pihak luar, yang terdiri atas pinjaman dari bank-bank lain, pinjaman dari Bank atau Lembaga Keuangan Lain di luar negeri, pinjaman dari Lembaga Keuangan Bukan Bank, dan pinjaman dari Bank Sentral (Bank Indonesia).
3. Dana Pihak ke-III, yaitu dana dari masyarakat, yang terdiri atas giro syariah, deposito syariah, dan tabungan.

2.1.2 Pembiayaan

2.1.2.1 Pengertian Pembiayaan

Dalam hal kegiatan penyaluran dana bank syariah melakukan investasi dan pembiayaan. Berbeda dengan kredit pada perbankan konvensional karena dalam pembiayaan bank syariah dilarang adanya riba. Menurut Rivai Dkk (2009:681) mengemukakan:

“Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.”

Sedangkan menurut Arifin (2009:234) Pembiayaan adalah pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.

Dengan kata lain pembiayaan merupakan kegiatan pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi pihak-pihak yang memerlukan dana tersebut

serta mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

2.1.2.2 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam. Sifat pembiayaan bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha. Sementara tujuan pembiayaan Menurut Rivai Dkk (2009:681) diantaranya sebagai berikut:

1. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian, dapat meningkatkan taraf ekonominya.
2. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
3. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat jalan tanpa adanya dana.
4. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.

Keberadaan bank syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman. Sedangkan fungsi pembiayaan Menurut Rivai Dkk (2009:683) adalah sebagai berikut:

1. 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.

2. Meningkatkan Peredaran Uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif apalagi secara kuantitatif.

3. Stabilitas Ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- 1) Pengendalian inflasi
- 2) Peningkatan ekspor
- 3) Rehabilitas prasarana
- 4) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

4. Sebagai Jembatan untuk Meningkatkan Pendapatan Nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi kedalam struktur permodalan, maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus.

2.1.2.3 Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut Rivai Dkk (2009:686) Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank Islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantara:

1. Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuannya dibedakan menjadi:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- b) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

2. Pembiayaan menurut Jangka Waktu

Pembiayaan menurut jangka waktunya dibedakan menjadi:

- a) Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- b) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- c) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

Jenis pembiayaan pada bank Islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu:

1. Jenis aktiva produktif pada bank Islam, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut:

a) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

1) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Aplikasi: Pembiayaan modal kerja, pembiayaan proyek, pembiayaan ekspor.

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* adalah perjanjian diantara para pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana/modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya.

Aplikasi: Pembiayaan modal kerja, pembiayaan ekspor.

b) Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang). Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

1) Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah di mana bank Islam membeli barang yang diperlukan oleh

nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/ keuntungan yang disepakati antara bank Islam dan nasabah.

2) Pembiayaan *Salam*

Pembiayaan *salam* adalah perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dulu. Aplikasi: Pembiayaan sektor pertanian dan produk manufacturing.

3) Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan *istishna* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.

Aplikasi: Pembiayaan konstruksi/ proyek/ produk manufacturing.

c) Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan:

1) Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan *ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

Aplikasi: Pembiayaan sewa.

2) Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Biltamlik/Wa Iqtina*

Pembiayaan *ijarah muntahiya biltamlik/ wa iqtina* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

d) Surat Berharga Islam

Surat berharga Islam adalah surat bukti berinvestasi berdasarkan prinsip Islam yang lazim diperdagangkan di pasar uang dan/ pasar modal, antara lain wesel, obligasi Islam, sertifikat dana Islam, dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip Islam.

e) Penyertaan Modal

Penyertaan modal adalah penanaman dana Bank Islam dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak di bidang keuangan Islam, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat utang konversi (*convertible options*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu berdasarkan prinsip Islam yang berakibat Bank Islam memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan yang bergerak di bidang keuangan Islam.

Adapun perusahaan yang bergerak di bidang keuangan Islam adalah Bank Islam, BPR Islam, dan perusahaan di bidang keuangan lain berdasarkan prinsip Islam yang berlaku antara lain sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan.

f) Penyertaan Modal Sementara

Penyertaan modal sementara adalah penyertaan modal bank Islam dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan dan/ atau piutang (*debt to equity swap*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konversi (*convertible bond*) dengan opsi saham (*equity options*) yaitu jenis transaksi tertentu

yang berakibat bank Islam memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan nasabah.

g) Transaksi Rekening Administratif

Transaksi rekening administratif adalah komitmen dan kontinjensi (*off Balance Sheet*) berdasarkan prinsip Islam yang terdiri atas bank garansi, akseptasi/ endorsemen, *Irrevocable Letter of Credit* (L/C), dan garansi lain berdasarkan prinsip Islam.

h) Sertifikat *Wadiah* Bank Indonesia (SWBI)

SWBI adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana berjangka pendek dengan prinsip *wadiah*.

2. Jenis aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yang disebut dengan:

a) Pinjaman *Qardh*

Pinjaman *qardh* atau talangan adalah penyediaan dana dan/ atau peminjaman pokok antara bank Islam dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

2.1.2.4 Unsur-unsur Pembiayaan

Menurut Rivai (2008:5), pada pembiayaan Bank Syariah terdapat beberapa unsur-unsur pembiayaan antara lain :

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan kerja sama yang saling menguntungkan.

2. Adanya kepercayaan dari *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi dan potensi *mudharib*.
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrument (*credit instrument*).
4. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari *shahibul maal* kepada *mudharib*.
5. Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan.
6. Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak *shahibul maal* maupun di pihak *mudharib*. Risiko di pihak *shahibul maal* adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidaksediaan membayar. Risiko di pihak *mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan.

2.1.2.5 Prinsip-prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam melakukan penilaian permohonan pembiayaan Bank Syariah bagian *marketing* harus memperhatikan beberapa prinsip utama yang berkaitan dengan kondisi secara keseluruhan calon nasabah. Di dunia Perbankan Syariah prinsip penilaian dikenal dengan 5C + 1S, yaitu :

1. *Character*

Yaitu penilaian terhadap karakter atau kepribadian calon penerima pembiayaan dengan tujuan untuk memperkirakan kemungkinan bahwa penerima pembiayaan dapat memenuhi kewajibannya.

2. *Capacity*

Yaitu penilaian secara subyektif tentang kemampuan penerima pembiayaan untuk melakukan pembayaran. Kemampuan diukur dengan catatan prestasi penerima pembiayaan di masa lalu yang didukung dengan pengamatan di lapangan atas sarana usahanya seperti toko, karyawan, alat-alat, pabrik serta metode kegiatan.

3. *Capital*

Yaitu penilaian terhadap kemampuan modal yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan yang diukur dengan posisi perusahaan secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh *rasio financial* dan penekanan pada komposisi modalnya.

4. *Collateral*

Yaitu jaminan yang dimiliki calon penerima pembiayaan. Penilaian ini bertujuan untuk lebih meyakinkan bahwa jika suatu risiko kegagalan pembayaran tercapai terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dari kewajiban.

5. *Condition*

Bank Syariah harus melihat kondisi ekonomi yang terjadi pada masyarakat secara spesifik melihat adanya keterkaitan dengan jenis usaha yang dilakukan

oleh calon penerima pembiayaan. Hal tersebut karena kondisi eksternal berperan besar dalam proses berjalannya usaha calon penerima pembiayaan.

6. *Syariah*

Penilaian ini dilakukan untuk menegaskan bahwa usaha yang akan dibiayai benar-benar usaha yang tidak melanggar syariah sesuai dengan fatwa DSN(Dewan Syariah Nasional). Menyatakan bahwa pengelola tidak boleh menyalahi hukum Syariah islam dalam tindakannya yang berhubungan dengan *mudharabah*.

2.1.3 Pembiayaan *Murabahah*

2.1.3.1 Pengertian *Murabahah*

Menurut Antonio (2014:101) *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Sedangkan menurut Arifin (2010:100) *Murabahah* adalah suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.

Dari definisi-definisi diatas dapat disimpulkan bahwa *Murabahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah, dimana Bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah, kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan (margin) yang telah disepakati antara bank dengan nasabah.

2.1.3.2 Rukun dan Syarat *Murabahah*

Dalam melakukan transaksinya pembiayaan *Murabahah*, bank harus memperhatikan rukun dan syarat *Murabahah*. Hal ini dilakukan agar transaksi yang dilakukan dapat dianggap sah dan sesuai dengan syariat Islam. Rukun *Murabahah* terdiri dari: penjual, pembeli, barang yang diperjual-belikan, harga dan ijab-qabul.

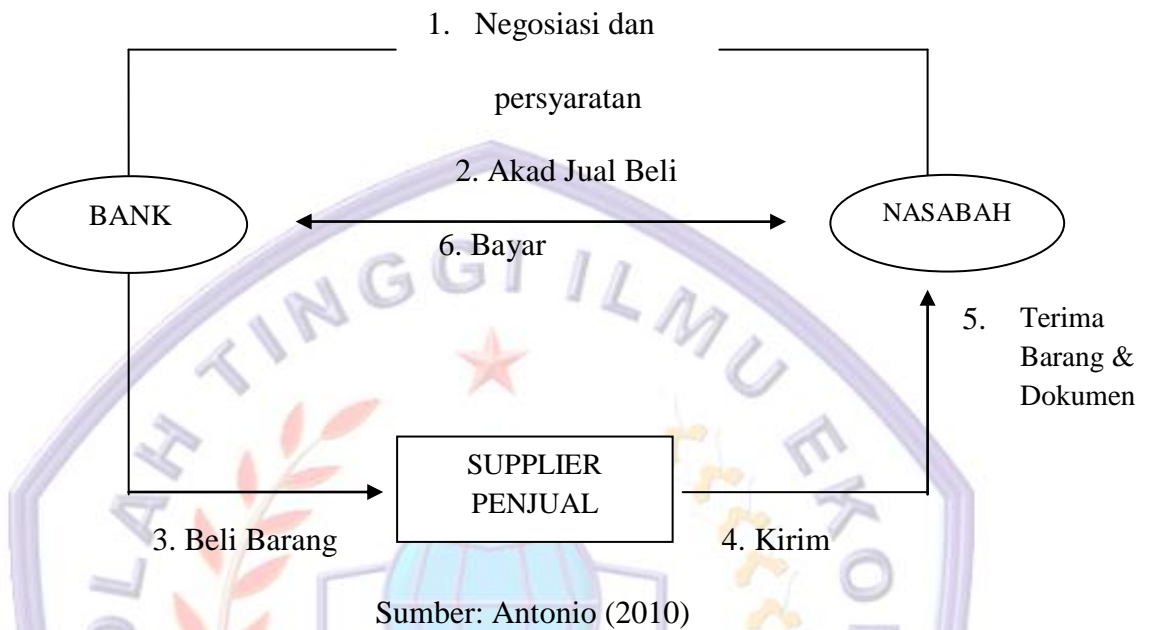
Rukun *Murabahah* merupakan hal-hal yang harus diperhatikan dan harus ada dalam melakukan transaksi *Murabahah*. Jika salah satu rukun tersebut tidak ada maka transaksi *Murabahah* dianggap tidak sah atau tidak bisa dilaksanakan. Sedangkan syarat-syarat *Murabahah* terdiri dari:

- a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari 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.

Jika salah satu dari syarat tersebut tidak ada maka transaksi tersebut dianggap tidak sah menurut Islam. Transaksi *Murabahah* tersebut dapat dilaksanakan, bila terpenuhinya rukun-rukunnya, akan tetapi transaksi tersebut menjadi tidak sah menurut Islam bila syarat-syaratnya tidak terpenuhi.

2.1.3.3 Skema Pembiayaan *Murabahah*

Secara umum, aplikasi perbankan dari pembiayaan *Murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:



Gambar 2.1
Skema Pembiayaan *Murabahah*

Penjelasan:

1. Bank dan nasabah melakukan negosiasi perjanjian dan nasabah memenuhi persyaratan yang sudah diberlakukan oleh pihak bank sebelumnya, sehingga mencapai persetujuan antara kedua belah pihak dengan tidak merugikan satu sama lain.
2. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli dengan perjanjian yang sudah disepakati.
3. Pihak bank membeli barang kepada supplier untuk dikirim kepada nasabah.

4. Pihak supplier penjual mengirim barang yang sudah dipesan oleh pihak bank.

2.1.4 Kepemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian bagi pembinaan keluarga.

KPR adalah singkatan dari Kredit Pemilik Rumah. Ini adalah fasilitas untuk membeli dan memiliki rumah dengan melalui pendanaan dari bank. KPR dianggap menguntungkan karena dapat memiliki rumah sendiri dengan cara diangsur dalam proses pembayarannya. Prinsip KPR adalah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar balik dilakukan dengan cara angsuran atau cicilan tersebut seiring dengan berjalannya waktu. Di beberapa bank pengertian KPR juga berbeda-beda sehingga dalam pengelompokan produk yang ingin ditawarkannya pun berbeda.

2.1.4.1 KPR di Perbankan Syariah

Produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) diperbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsip yang diterapkan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, perbankan syariah memadukan skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang banyak digunakan

oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR salah satunya menggunakan skim *Murabahah*.

2.1.4.2 KPR Syariah Yang Menggunakan Skim *Murabahah*

KPR Syariah menggunakan system berbasis *Murabahah* (jual-beli). Secara etimologi, *Murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan pengertian dalam terminologis, *Murabahah* merupakan transaksi jual beli, dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Akad jenis ini adalah salah satu jenis akad yang mencari keuntungan bersifat pasti (*certainly return*) dan telah diketahui dimuka (*pre-determiner return*). Dengan sistem *Murabahah* yang diterapkan dalam pembiayaan KPR ini berarti pihak bank syariah harus memberitahukan harga asal rumah yang dibeli dari developer kepada nasabah KPR Syariah dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.

1. Rukun dan Syarat KPR yang menggunakan skim *Murabahah*

Dalam semua pembiayaan *Murabahah*, termasuk pembiayaan KPR Syariah, terdapat beberapa rukun yang dikristalisasikan sebagai berikut: pihak yang berakad (Penjual dan Pembeli), objek yang diakadkan (Barang diperjualbelikan dan harga jual/keuntungan), akad (serah dan terima).

Dengan mengacu pada skim *Murabahah*, dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syariah adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak bank harus memberitahukan biaya pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah.
- 2) Kontrak transaksi KPR Syariah ini haruslah sah.
- 3) Kontrak tersebut harus terbebas dari riba.

- 4) Pihak bank syariah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan obyek transaksi KPR Syariah.
- 5) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.

Sumber: http://www.academia.edu/6497439/Konsep_dan_Aplikasi_Akad_Murabahah_pada_Perbankan_Syariah_di_Indonesia, di unduh pada tanggal 14 Maret 2014

2. Penentuan Keuntungan Pembiayaan *Murabahah* KPR Syariah

Sebagaimana pada perbankan konvensional, fungsi bank syariah juga merupakan lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari nasabah yang menabung atau investor atau masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan. Produk KPR Syariah merupakan salah satu produk pelepasan dana pada bank syariah, berdasarkan salah satunya skim *Murabahah*, yang perolehan keuntungannya disebut *margin* atau *mark-up* yang bersifat tetap selama masa perjanjian.

Bentuk keuntungan atau *margin* dalam pembiayaan KPR Syariah adalah dalam bentuk nominal rupiah, namun dapat juga dipresentasikan jika ingin mengetahui berapa sebenarnya besarnya presentase *margin* dibandingkan harga perolehan. Hal ini dapat dibenarkan karena transaksi *murabahah* adalah transaksi yang obyeknya terdapat barang yang diperjual belikan, sehingga jenis transaksi ini merupakan bentuk bisnis yang nyata pada sektor riil yang menciptakan nilai tambah.

Dengan merujuk pada skim *murabahah*, penentuan harga atau keuntungan dan angsuran dalam KPR Syariah haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) Keuntungan atau *mark-up* yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.
- 2) Harga jual bank adalah harga beli (harga perolehan) bank ditambah keuntungan.
- 3) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- 4) System pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Sumber: http://www.academia.edu/6497439/Konsep_dan_Aplikasi_Akad_Murabahah_pada_Perbankan_Syariah_di_Indonesia, di unduh pada tanggal 14 Maret 2014

2.1.5 Profitabilitas

2.1.5.1 Pengertian Profitabilitas

Menurut Dendawijaya (2009:118) Profitabilitas bank atau biasa disebut Rentabilitas bank adalah alat untuk menganalisis atau mengukur tingkat efisiensi usaha dan keuntungan yang dicapai oleh bank yang bersangkutan. Profitabilitas biasanya diukur menggunakan rasio perbandingan, Rasio yang biasa digunakan untuk mengukur dan membandingkan kinerja rentabilitas bank adalah *Return On Equity* (ROE) dan *Return On Asset* (ROA). ROE merupakan perbandingan antara laba bersih bank dengan modal sendiri. ROA menunjukkan kemampuan manajemen bank dalam menghasilkan pendapatan dari pengelolaan aset yang

dimiliki. Untuk melihat rasio rentabilitas, alat ukur yang dipakai penulis yaitu *Return On Asset (ROA)*.

2.1.5.2 Pengertian *Return On Asset (ROA)*

Return On Asset (ROA) dapat diartikan sebagai pengembalian atas total aktiva. Dalam analisis tentang rentabilitas bank, rasio *Return On Asset (ROA)* merupakan hal yang paling efektif sebagai dasar analisis untuk mengukur rentabilitas bank karena Bank Indonesia sebagai pembina dan pengawas perbankan lebih mengutamakan nilai rentabilitas suatu bank, diukur dengan *asset* yang dananya sebagian besar dari dana simpanan masyarakat.

Menurut (Dendawijaya 2009:118) *Return On Assets (ROA)* adalah rasio yang digunakan untuk mengukur kemampuan manajemen dalam menghasilkan keuntungan (laba) secara keseluruhan. Semakin besar ROA suatu bank, semakin besar pula posisi bank tersebut dari segi penggunaan aset.

Sedangkan menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 9/24/DBPS/2007, ROA digunakan untuk mengukur keberhasilan manajemen dalam menghasilkan laba. Semakin besar ROA suatu bank, semakin besar pula tingkat keuntungan yang dicapai bank, dan semakin baik pula posisi bank dari segi penggunaan *asset*.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ROA merupakan gambaran produktivitas bank saat mengelola aset sehingga dapat menghasilkan keuntungan dari setiap yang ditanamkan.

2.1.5.3 Pengukuran *Return On Asset (ROA)*

Return On Asset (ROA) merupakan rasio antara laba sebelum pajak terhadap rata-rata total aset. Rasio ROA dirumuskan sebagai berikut:

$$\text{ROA} = \frac{\text{Laba sebelum pajak}}{\text{Rata-rata total aset}} \times 100\%$$

Sistem penilaian tingkat kesehatan bank diklasifikasikan sebagai berikut:

Tabel 2.1 Kriteria Penilaian Peringkat ROA

Peringkat	Standar	Kriteria
1	$\text{ROA} > 1,5\%$	Perolehan laba sangat tinggi atau sangat sehat
2	$1,25\% < \text{ROA} \leq 1,5\%$	Perolehan laba tinggi atau sehat
3	$0,5\% < \text{ROA} \leq 1,25\%$	Perolehan laba cukup tinggi atau cukup sehat
4	$0\% < \text{ROA} \leq 0,5\%$	Perolehan laba rendah atau kurang sehat
5	$\text{ROA} \leq 0\%$	Perolehan laba rendah atau kurang sehat

Sumber: SE Bank Indonesia No. 9/24/DPbS Tahun 2007

2.1.5.4 Unsur-Unsur *Return On Asset* (ROA)

Return On Asset (ROA) merupakan rasio yang dapat mengukur kemampuan bank dalam menghasilkan laba dengan menggunakan aset yang dimiliki. Berdasarkan hal tersebut, *Return On Asset* (ROA) terdiri dari unsur pokok, yaitu sebagai berikut:

1. Laba Bersih (*Net Profit*)

Laba bersih merupakan salah satu indikator keberhasilan usaha bank yang utama. Besar kecilnya laba yang diperoleh, akan memberikan gambaran

mengenai kinerja atau *performance* yang dicapai bank atas keberhasilan usahanya. Secara umum, laba bersih dapat dibedakan atas laba bersih sebelum pajak (*Earning Before Tax*) dan laba bersih setelah pajak (*Earning After Tax*). Laba bersih sebelum pajak (EBIT) adalah selisih lebih pendapatan dan keuntungan terhadap sesama biaya yang dikeluarkan sebelum dikurangi pajak. Sedangkan laba bersih setelah pajak merupakan selisih lebih pendapatan atas biaya-biaya yang dibebankan setelah dikurangi pajak. Demikian halnya dengan bank syariah, laba bersih diperoleh dari selisih antara semua pendapatan yang diperoleh dari selisih lebih antara semua pendapatan yang diperoleh dengan seluruh beban baik operasional maupun non operasional.

2. Aktiva (*Assets*)

Aktiva (*assets*) adalah kekayaan yang dimiliki kegiatan usaha yang dijalankan serta dinyatakan dalam satuan uang.

2.2 Kerangka Pemikiran

Bank sebagaimana tercantum dalam undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 pasal 1 ayat 2, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Sedangkan dalam pasal 1 ayat 7, pengertian bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan syariah.

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. (Rivai Dkk (2009:681)).

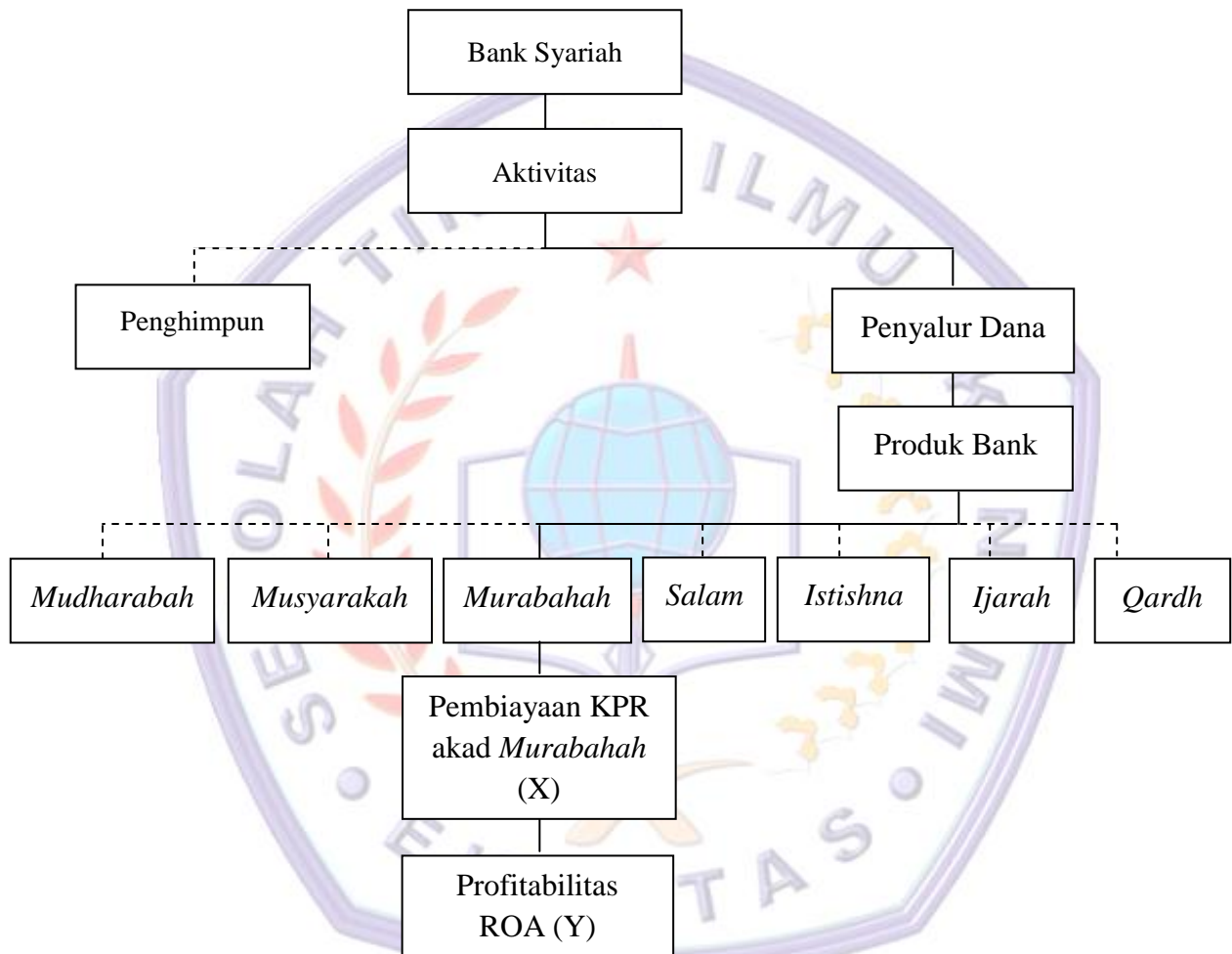
Dalam sistem pembiayaan di bank syariah ada yang dikenal dengan istilah pembiayaan jual beli atau lebih dikenal dengan pembiayaan *murabahah*. Menurut Antonio (2014:101) *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

Return On Asset (ROA) dapat diartikan sebagai pengembalian atas total aktiva. Dalam analisis tentang rentabilitas bank, rasio *Return On Asset* (ROA) merupakan hal yang paling efektif sebagai dasar analisis untuk mengukur rentabilitas bank karena Bank Indonesia sebagai pembina dan pengawas perbankan lebih mengutamakan nilai rentabilitas suatu bank, diukur dengan *asset* yang dananya sebagian besar dari dana simpanan masyarakat.

Menurut penelitian terdahulu oleh Aulia Fuad Rahman yang berjudul “Pengaruh Pembiayaan Jual Beli, Pembiayaan Bagi Hasil, dan Rasio *Non Performing Financing* terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia” dengan *keywords: Trade financing, profit loss sharing financing, non performing financing, profitability, Return On Assets* (ROA), hasil pengujian menunjukkan bahwa secara simultan pembiayaan jual beli berpengaruh signifikan terhadap profitabilitas yang di proksikan melalui *Return On Asset* (ROA). Secara parsial,

pembiayaan jual beli berpengaruh signifikan positif terhadap profitabilitas yang diproksikan melalui *Return On Asset* (ROA) pada bank umum syariah di Indonesia.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat digambarkan dalam bentuk alur kerangka pemikiran sebagai berikut:



Gambar 2.2 Kerangka Pemikiran

————— Yang Diteliti
 - - - - - Yang Tidak Diteliti

2.3 Hipotesis Penelitian

Kuncoro (2009:59) mendefinisikan hipotesis merupakan jawaban sementara yang disusun oleh peneliti, yang kemudian akan diuji kebenarannya melalui penelitian yang akan dilakukan. Hipotesis berupa pernyataan mengenai konsep yang dapat dinilai benar atau salah jika menunjuk pada suatu fenomena yang diamati dan diuji secara empiris. Fungsi dari hipotesis adalah sebagai pedoman untuk dapat mengarahkan penelitian agar sesuai dengan apa yang kita harapkan.

Berdasarkan permasalahan dalam uraian kerangka pemikiran tersebut, maka yang menjadi hipotesis penelitian adalah pembiayaan KPR akad *Murabahah* berpengaruh terhadap profitabilitas *Return On Asset* (ROA) baik secara parsial maupun simultan.

