

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Teori Agensi**

Teori agensi terjadi ketika salah satu pihak (prinsipal) menyewa pihak lain (agen) untuk melaksanakan suatu jasa, dan dalam melakukan hal itu mendelegasikan wewenang untuk membuat keputusan kepada agen tersebut. Teori agensi berkaitan dengan manajemen laba dikarenakan adanya kepentingan manajer untuk mengoptimalkan kepentingannya dengan mengorbankan kepentingan prinsipal dalam hal ini investor untuk menarik minat investor dalam berinvestasi di perusahaan serta terkait dengan tujuan manajer yang ingin mendapat kompensasi bonus (Anthony dan Govindarajan, 2012).

Agen dan prinsipal juga berbeda dalam hal preferensi risiko. Teori agensi mengasumsikan bahwa manajer memilih lebih banyak daripada lebih sedikit kekayaan, tetapi bahwa utilitas marginal atau kepuasan akan menurun seiring dengan semakin banyaknya kekayaan yang diakumulasikan. Sebagian besar kekayaan manajer terikat dengan kekayaan perusahaan. Kekayaan ini terdiri dari kekayaan keuangan dan modal manusia (nilai manajer) yang dipengaruhi oleh kinerja perusahaan. Semakin menurunnya utilitas atas kekayaan dan besarnya jumlah modal agen yang bergantung pada perusahaan, agen akan diasumsikan bersifat enggan menghadapi risiko (*risk averse*).

Di pihak lain, saham perusahaan dipegang oleh banyak pemilik, yang mengurangi risiko mereka dengan mendiversifikasikan kekayaan mereka dan memiliki saham di banyak perusahaan. Oleh karena itu, pemegang saham tertarik dengan perkiraan saham dari investasi mereka dan bersifat netral terhadap risiko (*risk neutral*). Dalam teori ini pihak principal adalah menejer yang mengelola laporan keuangan yang akan disajikan untuk pengguna laporan keuangan dan pihak agen yaitu nasabah yang akan menanamkan sahamnya ke perusahaan.

## **2.2 Bank Syariah**

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank terdiri dari dua jenis, yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional yang terdiri atas bank konvensional dan bank perkreditan rakyat. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan bank perkreditan rakyat syariah (BPRS). Prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah (Menurut Yaya, Martawireja, Abdurahim, 2014).

BUS adalah bank syariah yang kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPRS adalah bank syariah yang dalam melaksanakan kegiatan usahanya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Unit Usaha Syariah (UUS) adalah unit kegiatan kerja dari dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk atau kantor unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja dikantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan diluar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi ssebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu dan atau unit syariah (Yaya, Martawireja, Abdurahim, 2014).

## **2.3 Pembiayaan Murabahah**

### **2.3.1 Pengertian Murabahah**

Murabahah merupakan transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal yang membedakan murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah

penjualan secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar menawar atas besar margin keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan (Nurhayati Dan Wasilah, 2014).

Murabahah merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah) (Karim, 2010).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan murabahah adalah suatu transaksi jual beli barang yang disetujui oleh kedua belah pihak dengan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati. Pada murabahah ini harga yang disepakati adalah harga jual, sedangkan untuk harga beli harus diberitahukan kepada nasabah yang akan melakukan pembelian. Harga beli menggunakan harga pokok yaitu harga beli dikurang dengan diskon pembelian. Apabila diskon diberikan setelah akad, maka diskon yang dapat akan menjadi hak pembeli atau hak penjual sesuai kesepakatan mereka diawal akad.

### **2.3.2 Sumber Hukum**

Menurut Nurhayati, Wasilah (2014) sumber hukum murabahah, yaitu sebagai berikut:

#### **1. Al-Quran**

Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 Artinya: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (QS. Al-Baqarah: 275). Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan salah satu bentuk transaksi jual beli yaitu pembiayaan murabahah. Transaksi jual beli menurut ayat ini

hukumnya halal, hal ini dikarenakan di dalam transaksi jual beli terdapat suatu syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak yang akan melakukan transaksi jual beli selain itu dalam transaksi jual beli ada suatu proses untuk mendapatkan atau mengolah barang yang diperjualbelikan.

## 2. Al-Hadis

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: “*sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” (HR Al-Baihaqi, Ibnu Majah, dan Shahih menurut Ibnu Hibban).

Rasullah SAW bersabda, “*ada tiga hal yang mengandung keberkahan: jual beli secara tangguh, muqarabah (mudharabah) dan mencampurkan gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual*”. (HR Ibnu Majah dari Shuhaid).

“*Allah mengasihi orang-orang memberikan kemudahan bila ia menjual dan membeli serta di dalam menagih haknya*”. (Dari Abu Hurairah).

“*Sumpah itu melariskan barang dagangan, akan tetapi menghapus keberkahannya*”. (HR Al Bukhari)

### 2.3.3 Jenis Akad Murabahah

Menurut Nurhayati, Wasilah (2014) Ada 2 (dua) jenis murabahah, yaitu sebagai berikut:

#### 1. Murabahah dengan pesanan (*murabaha to the purchase order*)

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Kalau bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Jika asset murabahah yang telah dibeli oleh penjual, dalam murabahah pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad.

2. Murabahah tanpa pesanan artinya murabahah jenis ini bersifat tidak mengikat.

#### **2.3.4 Rukun dan Ketentuan Syariah Akad Murabahah**

Menurut Nurhayati, Wasilah (2014) rukun dan ketentuan syariah murabahah, yaitu sebagai berikut:

1. Pelaku cakap hukum dan baligh (Barakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizing walinya.
2. Objek jual beli, harus persyaratkan berikut:
  - a. Barang yang dijual belikan adalah barang halal.
  - b. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya: jual beli barang yang kadaluwarsa.
  - c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual.
  - d. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu dimasa depan, barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (*gharar*), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
  - e. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar*.
  - f. Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitas dengan jelas sehingga tidak ada *gharar*.
  - g. Harga barang harus jelas
  - h. Barang yang akan diakadkan harus ada dipenjual.
3. Ijab Kabul, pernyataan dan ekspresi rida/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespodensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern. Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya,

pembayarannya dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal.

### 2.3.5 Penyaluran Dana Di Bank Syariah

Menurut Karim (2014) yang menjelaskan bahwa ada beberapa penyaluran dana yang ada perbankan syariah sebagai berikut:

#### 1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (Ba'i)

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barangnya, yakni sebagai berikut:

##### 1. Pembiayaan murabahah

Murabahah yang berasal dari kata ribhu (keuntungan) adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan saat akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad.

##### 2. Pembiayaan salam

Salam adalah transaksi jual beli dimana barang yang dijual belikan belum ada. Oleh karena itu, barang diserahkan secara tangguh sementara pembayaran dilakukan tunai. Bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Sekilas transaksi ini mirip dengan transaksi ijon, namun dalam transaksi ini kuantitas, kualitas, harga dan waktu penyerahan barang harus ditentukan secara pasti.

#### 2. Pembiayaan dengan prinsip sewa (Ijarah)

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat, jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya adalah jasa. Pada akhir sewa, bank dapat saja menjual

barang yang disewakan kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal dengan *ijarah muntahhiyah bittamlik* (sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

### 3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (syirkah)

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

#### 1. Pembiayaan musyarakah

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah musyarakah (*syirkah atau syarikah*). Transaksi musyarakah dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai asset yang mereka miliki secara bersama-sama. Semua bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber daya baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

#### 2. Pembiayaan mudharabah

Secara spesifik terdapat bentuk musyarakah yang populer dalam produk perbankan syariah yaitu mudharabah. Mudharabah adalah bentuk kerja sama antara dua atau lebih pihak dimana pemilik modal (*shahib al-maal*) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (*mudharib*) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Bentuk ini menegaskan kerja sama dalam panduan kontribusi 100% modal kas dari *shahib al-maal* dan keahlian dari *mudharib*.

### 4. Akad Pelengkap

Akad pelengkap ini tidak ditunjukkan untuk mencari keuntungan, tapi ditujukan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan. Meskipun tidak bertujuan mencari keuntungan, dalam akad pelengkap ini diperbolehkan untuk meminta pengganti pembiayaan-pembiayaan yang dikeluarkan untuk pelaksanaan akad. Uraian berikut ini akan membahas akad –akad pelengkap:

#### 1. Hiwalah (Alih Utang-Piutang)

Adanya fasilitas hiwalah adalah untuk membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya. Bank mendapat ganti

biaya atas jasa pemindahan piutang. Untuk mengantisipasi risiko kerugian yang akan timbul, bank perlu melakukan penelitian atas kemampuan pihak yang berutang dan kenaran transaksi antara pemindahan piutang dengan pihak berutang.

#### 2. Rahn (Gadai)

Tujuan akad rahn adalah untuk memberikan jaminan pembayaran kembali kepada bank dalam memberikan pembiayaan.

#### 3. Qardh

Qardh adalah peminjaman uang. Aplikasi qardh dalam perbankan biasanya dalam empat hal yaitu:

- a. Sebagai pinjaman talangan haji
- b. Sebagai pinjaman tunai
- c. Sebagai pinjaman pengusaha kecil
- d. Sebagai pinjaman pengurusbank.

#### 4. Wakalah (Perwakilan)

Wakalah dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan jasa kepada bank untuk mewakili dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu seperti pembukuan L/C, inkaso dan transfer uang.

#### 5. Kafalah (Garansi bank)

Garansibank dapat diberikan dengan tujuan untuk meminjam pembayaran suatu kewajiban pembayaran. Bank dapat mensyaratkan nasabah untuk menempatkan sejumlah dana untuk fasilitas ini sebagai rahn. Bank dapat pula menerima dana tersebut dengan prinsip wadi'ah. Untuk jasa-jasa ini, bank dapat mengganti biaya atas jasa yang diberikan.

### **2.3.6 Mekanisme Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan Murabahah merupakan prinsip jual beli barang pada harga awal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Karena dalam pengertian disebutkan adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberitahu si pembeli tentang harga pembelian barang dan

menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Mekanisme pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut:

1. Negosiasi dan persyaratan, pada tahap ini melakukan dengan pihak bank yang bersangkutan dengan spesifikasi produk yang diinginkan oleh nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran atau pelunasan, serta persyaratan- persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada bank syariah.
2. Akad jual beli, setelah bank memberikan produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah, maka selanjutnya bank menjualnya kepada nasabah. Disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara bank dan nasabah. Pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli murabahah. Rukun dan syarat-syarat harus dipenuhi.
3. Proses selanjutnya adalah nasabah membayar harga produk/barang yang dibeli dari bank, pembayaran dilakukan secara angsuran atau cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.
4. Supplier mengirim produk/barang yang dibeli oleh bank ke alamat nasabah atau sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati antara bank dan nasabah selanjutnya. Tanda terima barang dan dokumen, ketika barang sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang dan mengecek kembali kelengkapan dokumen-dokumen produk/barang tersebut.
5. Nasabah menerima barang dan dokumen yang di beli melalui akad jual beli dalam perbankan syariah yang disebut pembiayaan.
6. Pembayaran atau pelunasan.

#### **2.4 Pendapatan Margin Murabahah**

Pendapatan merupakan salah satu unsur dalam laporan keuangan. Pendapatan merupakan kenaikan kotor dalam asset atau penurunan dalam liabilitas atau gabungan dari keduanya selama periode yang dipilih oleh pernyataan pendapatan

yang berakibat dari investasi yang halal, perdagangan, memberikan jasa, atau aktivitas lain yang bertujuan meraih keuntungan. Secara teknis yang dimaksud dengan *margin* keuntungan adalah prosentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan *margin* keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; 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 *akad murabahah, salam, istishna* dan atau *ijarah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum didalam Perjanjian Pembiayaan. Selanjutnya, atas penerimaan angsuran murabahah yang dilakukan secara tunai, maka terdapat aliran piutang atas total margin atau laba bersih sehingga pendapatan margin murabahah tersebut merupakan unsur pendapatan dalam perhitungan distribusi hasil usaha yang akan dibagikan kepada nasabah (Antonio, 2008).

## **2.5 Margin Murabahah**

Margin murabahah adalah pendapatan margin yang ditanggihkan yang telah dapat diakui karena telah jatuh tempo atau telah dilunasipiutang murabahahnya (Wiroso, 2005). Margin murabahah merupakan selisih dari harga jual dikurangi dengan harga beli (Perwataadmadja, 2009). Lebih lanjut beliau mengungkapkan bahwa praktik dagang Rasulullah bisa diterapkan di bank syariah pada pembayaran murabahah. Bahwa perhitungan margin murabahah dengan mencontoh perdagangan yang dilakukan Rasulullah yaitu *cost recovery* ditambah dengan keuntungan yang diinginkan bank. Dalam praktek perbankan, margin biasanya dihitung dengan menggunakan metode anuitas. Semakin lama jangka waktunya semakin besar margin yang dikenakan kepada nasabah. Dalam diskusi ekonomi syariah konsep tersebut dibolehkan karena konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar dalam perhitungan margin murabahah (Dikutip dari jurnal Sholehah, 2016). Setelah margin ditentukan, nilai margin tersebut tetap dan tidak berubah meskipun terjadi keterlambatan pembayaran. Setiap tanggal jatuh tempo,

bank syariah akan mengakui adanya pendapatan margin. Besarnya pendapatan margin yang diakui tergantung pendekatan yang digunakan. Bila perbankan syariah menggunakan pendekatan proporsional, maka besarnya margin setiap bulan adalah sama. Sedangkan apabila menggunakan anuitas, maka margin pada bulan pertama akan lebih besar dari bulan kedua dan seterusnya.

## **2.6 Biaya Operasional**

Secara umum biaya operasional diartikan sebagai biaya-biaya yang dikeluarkan untuk operasional bank dalam kaitannya dengan operasional yang dilakukan perusahaan dan diukur dalam satuan uang. Biaya-biaya dalam hal ini adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank syariah sebagai institusi keuangan syariah sendiri tidak ada kaitannya dengan pengelolaan dana bagi hasil, baik beban tenaga kerja, beban umum dan administrasi serta beban-beban lainnya. Penentuan biaya-biaya ini merupakan unsur distribusi hasil usaha apabila bank syariah mempergunakan prinsip distribusi hasil usaha adalah perbandingan laba (*profit sharing*), karena dalam prinsip ini hasil usaha yang akan dibagikan antara *mudharib* dan *shahibul maal* merupakan keuntungan yang diperoleh yaitu pendapatan pengelolaan dana bagi hasil dikurangi dengan biaya-biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan pengelolaan dana bagi hasil. Apabila bank syariah mempergunakan prinsip *profit sharing* maka bank syariah harus dapat membedakan dengan jelas, transparan dan adil terhadap biaya-biaya yang merupakan pengurang dari pendapatan pengelolaan dana bagi hasil (yang disebut dengan dana *mudharabah*) dan biaya-biaya yang merupakan pengeluaran bank syariah sebagai institusi keuangan (yang disebut dengan beban lembaga keuangan syariah). Semua biaya dana bagi hasil yang dikeluarkan sehubungan dengan pengelolaan dana bagi hasil tersebut termasuk beban tenaga kerja, beban umum dan administrasi serta biaya-biaya lainnya. (dikutip dari jurnal Sholehah, 2016).

Apabila bank syariah mempergunakan prinsip *profit sharing* maka bank syariah harus dapat membedakan dengan jelas, transparan dan adil terhadap biaya-biaya

yang merupakan pengurang dari pendapatan pengelolaan dana bagi hasil (yang disebut dengan dana mudharabah) dan biaya-biaya yang merupakan pengeluaran bank syariah sebagai institusi keuangan (yang disebut dengan beban lembaga keuangan syariah). Semua biaya dana bagi hasil yang dikeluarkan sehubungan dengan pengelolaan dana bagi hasil tersebut termasuk beban tenaga kerja, beban umum dan administrasi serta biaya-biaya lainnya. Sedangkan apabila bank syariah mempergunakan prinsip distribusi hasil usaha dengan pembagian hasil (*revenue sharing*) maka semua beban yang dikeluarkan oleh bank syariah menjadi tanggungan bank syariah sendiri sehingga tidak diperhirungkan dalam unsur distribusi hasil usaha (Murhadi: 2013).

### **2.7 Non Performing Financing (NPF)**

Menurut surat edaran Bank Indonesia No. 17/19/DPUM/2015, Suatu kredit dinyatakan bermasalah jika bank benar-benar tidak mampu menghadapi risiko yang ditimbulkan oleh kredit tersebut. Risiko kredit didefinisikan sebagai risiko kerugian sehubungan dengan pihak peminjam (*counterparty*) tidak dapat dan tidak mau memenuhi kewajiban untuk membayar kembali dana yang dipinjamnya secara penuh pada saat jatuh tempo atau sesudahnya. Sebagai indikator yang menunjukkan kerugian akibat risiko kredit adalah tercermin dari besarnya *Non Performing Loan* (NPL), dalam terminologi bank syariah disebut *Non Performing Financing* (NPF). *Non Performing Financing* (NPF) adalah rasio antara pembiayaan yang bermasalah dengan total pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah. berdasarkan kriteria yang sudah ditetapkan oleh Bank Indonesia kategori yang termasuk dalam NPF adalah pembiayaan kurang lancar, diragukan dan macet. Dalam peraturan bank Indonesia Nomor 15/35/DPAU tanggal 29 Agustus 2013 tentang Penilaian Kualitas Bank Umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pasal 9 ayat (2), bahwa kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan dibagi dalam 5 golongan yaitu lancar (L), dalam perhatian khusus (DPK), kurang lancar (KL), diragukan (D), macet (M).

*Non Performing Financing* (NPF) adalah Pinjaman yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor internal yaitu adanya kesengajaan dan faktor eksternal yaitu suatu kejadian diluar kemampuan kendali kreditur (Dendawijaya : 2005) *Non performing financing* (NPF) akan berdampak pada menurunnya tingkat bagi hasil yang dibagikan pada pemilik dana. Hubungan antara bank dan nasabah didasarkan pada dua unsur yang saling terkait, yaitu hukum dan kepercayaan. Suatu bank hanya dapat melakukan kegiatan dan mengembangkan usahanya apabila nasabah percaya untuk menempatkan uangnya. Kemudian setelah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, bank kemudian menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Kredit macet dalam jumlah besar yang relatif besar atau bahkan informasi yang tidak benar mengenai kredit macet yang dialami bank tertentu, jika tidak segera diambil langkah penanggulangan, maka akan menimbulkan kegelisahan pada nasabah bank yang bersangkutan dan memungkinkan terjadinya rush. Faktor – faktor yang menyebabkan kredit bermasalah disebabkan dari sisi debitur, sisi bank itu sendiri, dan ekstern debitur dan bank. (Dikutip dar jurnal Wahidah, 2016)

## **2.8 Efisiensi Usaha**

### **2.8.1 Pengertian Efisiensi Usaha**

Efisiensi didefinisikan sebagai perbandingan antara keluaran (output) dengan masukan (input), atau jumlah yang dihasilkan dari satu input yang dipergunakan. Suatu perusahaan dapat dikatakan efisiensi apabila mempergunakan jumlah unit yang lebih sedikit bila dibandingkan dengan jumlah unit input yang dipergunakan perusahaan lain untuk menghasilkan output yang sama, atau menggunakan unit input yang sama dapat menghasilkan jumlah output yang lebih besar (Permono dan Darmawan, 2002).

Efisiensi adalah kemampuan untuk menyelesaikan pekerjaan dengan benar atau dalam pandangan matematika didefinisikan sebagai perhitungan input yang digunakan. Untuk menghitung efisiensi dapat digunakan perhitungan

menggunakan ROA yaitu untuk membandingkan competitor dan industri sejenis. Suatu perusahaan dikatakan efisien apabila menghasilkan output maksimal dengan sumber daya tertentu atau memproduksi sejumlah tertentu output menggunakan sumber daya yang maksimal (Komariah, 2006).

### **2.8.2 Efisiensi Perbankan Syariah**

Dalam suatu perusahaan khususnya perbankan, efisiensi merupakan salah satu parameter kerja yang cukup populer. Hal ini karena efisiensi merupakan jawaban atas kesulitan dalam perhitungan ukuran-ukuran kinerja. Efisiensi perbankan dapat dilihat dari dua sisi, yaitu dari sisi biaya (*cost efficiency*) dan dari sisi keuntungan (*profit efficiency*). Dilihat dari sisi biaya (*cost efficiency*), sebuah bank dinilai dengan dibandingkan dengan bank yang memiliki biaya beroperasi terbaik (*best practice bank's cost*) yang menghasilkan output yang sama dan teknologi yang sama. Sementara dari sisi keuntungan (*profit efficiency*), mengukur tingkat efisiensi dari kemampuan sebuah bank dalam menghasilkan laba/keuntungan pada setiap unit input yang digunakan. Efisiensi bank merupakan salah satu indikator penting untuk menganalisa *performance* suatu bank dan juga sarana untuk lebih meningkatkan efektifitas kebijakan moneter (Dikutip dari jurnal Putri, 2014).

### **2.8.3 Kinerja Keuangan Bank Syariah**

Kinerja keuangan adalah hasil kegiatan operasioanl yang di sajikan dalam bentuk angka angka keuangan. Hasil kegiatan peusahaan periode sekarang harus dibandingkan dengan kinerja keuangan pada masa lalu, anggaran neraca dan laba rugi rata rata kinerja keuangan perusahhan sejenis.

Menurut kasmir kinerja keuangan bank merupakan ukuran keberhasilan bagi direksi bank tersebut, sehingga apabila bank tersebut buruk maka tidak mungkin para dereksi ini diganti. Tujuan penilaian kinerja perusahaahn menurut manawir sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui faktor *likuiditas* yaitu kemampuan perusahaan untuk memperoleh kewajiban keuangannya yang harus segera di penuhi atau kemampuan perusahaan untuk memenuhi keuangannya pada saat di tagih.
2. Untuk mengetahui tingkat *solvabilitas*, yaitu kemampuan perusahaan untuk memenuhi kewajiban keuangannya apabila perusahaan tersebut dilikuidasi baik kewajiban keuangan jangka pendek maupun jangka panjang.
3. Untuk mengetahui tingkat *retabilitas* dan *profitabilitas*, menunjukan kemampuan perusahaan untuk menghasilkan laba selama priode tertentu.
4. Untuk mengetahui tingkat *stabilitas* usaha, yaitu kemampuan perusahaan untuk melakukan usahanya dengan stabil yaitu di ukur dengan mempertimbangkan kemampuan perusahaan untuk membayar beban.
5. bunga atas hutang hutangnya serta membayar kembali pokok hutangnya tepat pada waktu serta kemampuan membayar deviden secara teratur kepada para pemegang saham tanpa mengalami hambatan atau krisis keuangan..

#### 2.8.4 Bobot Penilaian Kinerja Keuangan Bank

Rasio	Bobot
Peringkat Permodalan	25%
Peringkat Kualitas Aktiva Produktif	50%
Peringkat Rentabilitas	10%
Peringkat likuiditas	10%
Peringkat Sensitivitas Terhadap Resiko Pasar	5%

#### 2.1 Bobot Penilaian Kinerja Keuangan

Sumber : Lampiran Surat Edaran No. 9/24/DPbS Perihal Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peringkat faktor keuangan ditetapkan dalam 5 (lima) peringkat sebagai berikut:

1. Peringkat 1, mencerminkan bahwa kondisi keuangan Bank atau UUS tergolong sangat baik dalam mendukung perkembangan usaha dan mengantisipasi perubahan kondisi perekonomian dan industri keuangan. Bank memiliki kemampuan keuangan yang kuat dalam mendukung rencana

pengembangan usaha dan pengendalian risiko apabila terjadi perhubungan yang signifikan pada industri perbankan.

2. Peringkat 2, mencerminkan bahwa kondisi keuangan Bank atau UUS tergolong baik dalam mendukung perkembangan usaha dan mengantisipasi perubahan kondisi perekonomian dan industri keuangan. Bank atau UUS memiliki kemampuan keuangan yang memadai dalam mendukung rencana pengembangan usaha dan pengendalian risiko apabila terjadi perhubungan yang signifikan pada industri perbankan.
3. Peringkat 3, mencerminkan bahwa kondisi keuangan Bank atau UUS tergolong cukup baik dalam mendukung perkembangan usaha namun masih rentan/lemah dalam mengantisipasi risiko perubahan kondisi perekonomian dan industri keuangan. Bank memiliki kemampuan keuangan untuk mendukung rencana pengembangan usaha namun dinilai belum memadai untuk pengendalian risiko apabila terjadi kesalahan dalam kebijakan dan perhubungan yang signifikan pada industri perbankan.
4. Peringkat 4, mencerminkan bahwa kondisi keuangan Bank atau UUS tergolong kurang baik dan sensitif terhadap perubahan kondisi perekonomian dan industri keuangan. Bank mengalami kesulitan keuangan yang berpotensi membahayakan kelangsungan usaha.
5. Peringkat 5, mencerminkan bahwa kondisi keuangan Bank atau UUS buruk dan sangat sensitive terhadap pengaruh negatif kondisi perekonomian, serta industri keuangan. Bank mengalami kesulitan yang membahayakan kelangsungan usaha dan tidak dapat diselamatkan.

## 2.9 Penelitian terdahulu

No	Peneliti, tahun dan judul	Variabel	Metode Analisis	Hasil penelitian
1	Rizqia Sakti, Brav. 2010, <i>Analisis Biaya</i>	Variabel independen: Biaya	metode deskriptif verifikatif	biaya operasional mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap margin

	<i>Operasional Pengaruhnya Terhadap Marging Murabahah Pada Pt.Bank Mega Syariah Indonesia.</i>	Operasional  Variabel dependen : Margin Murabahah	dengan pendekatan kuantitatif .	murabahah atau dengan kata lain $H_0$ ditolak, artinya hipotesis mengungkapkan biaya operasional terhadap margin murabahah terbukti. Besarnya peranan biaya operasional terhadap margin murabahah dengan menggunakan perhitungan koefisien determinasi sebesar 71,7%, dan sisanya sebesar 28,3% dipengaruhi oleh faktor lain yaitu biaya dana atau biaya bagi hasil, keuntungan yang diharapkan (expected yield bank), dan dana pihak ketiga (DPK).
2	Endang Hatma Juniwati, 2011. Pengaruh Biaya Operasional, Bagi Hasil DPK Dan Bunga Bank Konvensional Terhadap Margin Pembiayaan Murabahah. (Study Kasus Di PT. Bank Syariah Mandiri)	Variabel Independen : Pengaruh Biaya Operasional, Bagi Hasil DPK Dan Bunga Bank.  Variabel Dependen: Margin	Analisis regresi berganda	Variabel biaya operasional tidak berpengaruh signifikan terhadap margin pembiayaan murabahah dan variabel bagi hasil DPK dan bunga bank konvensional berpengaruh terhadap margin pembiayaan murabahah.

		Pembiayaan Murabahah		
3	Fikri Zainuri, 2012. Analisis Pengaruh variabel Biaya Operasional, Volume Pembiayaan Murabahah, Bagi hasil, DPK, Inflasi dan BI Rate terhadap Margin <i>Murabahah</i> (Studi Kasus pada PT Bank BRI Syariah)	Variabel independen : Biaya operasional, pembiayaan murabahah, bagi hasil, DPK, Inflasi dan BI Rate  Variabel dependen : Margin <i>Murabahah</i>	Metode regresi data panel	Terdapat pengaruh yang signifikan dan positif antara biaya operasional dan bagi hasil DPK dengan margin <i>murabahah</i> . Selain itu variabel lainnya yaitu volume pembiayaan <i>murabahah</i> dan BI Rate juga memiliki signifikan meskipun berhubungan negative dengan margin <i>murabahah</i> . Adapun inflasi regional tidak memiliki pengaruh yang signifikan terhadap margin <i>murabahah</i> .
4	Haidar Sabana Sakti, 2014, Pengaruh biaya operasional dan tingkat suku bunga terhadap margin pembiayaan murabahah pada PT.Bank Mega Syariah	Variabel independen : Biaya operasional dan tingkat suku bunga  Variabel dependen : margin pembiayaan murabahah	Analisis regresi berganda	Variabel biaya operasional dan tingkat suku bunga terbukti berpengaruh positif signifikan terhadap margin murabahah pada PT.Bank Mega syariah Mandiri.

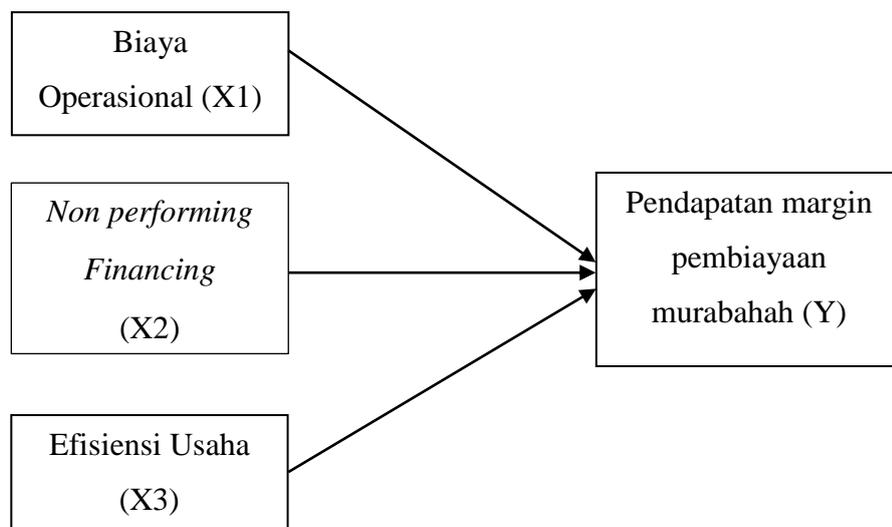
	Indonesia			
5	Miftakhatul fauyiati, 2014, pengaruh biaya operasional, <i>non performing financing</i> (NPF), dan <i>cash ratio</i> terhadap pendapatan margin murabahah pada PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk.	Variabel independen : biaya operasional, <i>non performing financing</i> (NPF) dan <i>cash ratio</i>  Variabel dependen : pendapatan margin murabahah	Analisis regresi linier berganda	Variabel biaya operasional berpengaruh positif terhadap pendapatan margin murabahah dengan tingkat sig. t sebesar 0,000. Variabel NPF berpengaruh negative terhadap pendapatan margin murabahah dengan tingkat sig. t sebesar 0,011. Sedangkan variabel <i>cash ratio</i> tidak berpengaruh terhadap pendapatan margin murabahah dengan tingkat sig. t sebesar 0,443.
6	Putri Setya Wulandari, 2014. Pengaruh Biaya Operasional Dan Efisiensi Usaha Terhadap Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah (Study Empiris Pada Bank Syariah D	Variabel Independen: Biaya Operasional Dan Efisiensi Usaha  Variabel Dependen: Pendapatan Margin	Analisis linier berganda	biaya operasional dan efisiensi usaha berpengaruh signifikan terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah.

	Indonesia)	Pembiayaan Murabahah		
7	Sholehah, Shofiyatus. 2016. "Pengaruh Biaya Operasional Dan Efisiensi Usaha Terhadap Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Di Indonesia".	Variabel Independen: Biaya Operasional dan Efisiensi usaha  Variabel dependen: Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah	Analisis regresi linier berganda	biaya operasional dan efisiensi usaha berpengaruh signifikan terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah.

## 2.10 Kerangka Pemikiran

Berdasarkan pada landasan teori dan hasil penelitian sebelumnya serta permasalahan yang telah dikemukakan, maka sebagai dasar perumusan hipotesis berikut disajikan kerangka pemikiran yang dituangkan dalam model penelitian pada gambar berikut:

**Gambar 2.1 : Kerangka Pemikiran**



## 2.11 Bangunan Hipotesis

### 2.11.1 Biaya Operasional Berpengaruh Signifikan Terhadap Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah

Biaya merupakan penurunan masa manfaat ekonomis selama satu periode akuntansi dalam bentuk arus kas atau berkurangnya aktiva atau terjadinya kewajiban yang mengakibatkan penurunan ekuitas yang tidak menyangkut pembagian kepada penanam modal yang bertujuan untuk menghasilkan laba. Salah satu perbedaan dari bank konvensional dengan bank syariah adalah dapat dilihat dari tujuannya yaitu pada bank konvensional ingin menghasilkan laba yang semaksimal mungkin sedangkan untuk bank syariah sendiri yaitu menghasilkan laba sewajarnya saja. Akan tetapi, dalam melaksanakan tugasnya baik sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk

pembiayaan, bank syariah tentu membutuhkan biaya untuk membiayai operasionalnya sehari-hari. Oleh karena itu dalam menetapkan margin murabahah, bank syariah mungkin mempertimbangkan kebutuhan biaya operasional yang memang harus dipenuhi oleh bank syariah. Semakin efisien biaya operasi bank maka akan semakin murah harga jual bank atau semakin tinggi peluang memperoleh margin (Wulandari, 2014).

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Sholehah (2016) memberikan kesimpulan bahwa biaya operasional berpengaruh terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah, penelitian yang dilakukan oleh Sakti (2014) memberikan kesimpulan bahwa biaya operasional berpengaruh positif signifikan terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah pada PT. Bank Mega Syariah Indonesia, menurut penelitian yang dilakukan oleh Wulandari (2014) yang memberikan kesimpulan bahwa biaya operasional berpengaruh signifikan terhadap pendapatan margin murabahah dan penelitian yang telah dilakukan oleh Fauyati (2014) yang memberikan kesimpulan bahwa biaya operasional berpengaruh positif terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah. Dari beberapa penelitian terdahulu dapat disimpulkan bahwa Semakin besar biaya operasionalnya yang dikeluarkan oleh perusahaan menunjukkan kecenderungan semakin besar pula biaya atas pembiayaan murabahah yang pada akhirnya akan berpengaruh pada margin murabahah.

H1 : Biaya Operasional Berpengaruh Signifikan Terhadap Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah

### **2.11.2 *Non Performing Financing* (NPF) Berpengaruh Terhadap Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah**

*Non Performing Financing* adalah penjumlahan kredit atau pembiayaan dengan kualitas kurang lancar, diragukan, dan macet yang disalurkan bank umum. Perhitungan rasio NPL/NPF total kredit atau pembiayaan dilakukan dengan membandingkan total NPL/NPF terhadap total kredit atau pembiayaan bank umum. (Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/35/DPAU tahun 2013). Rahman

dan Rochmanika (2011) menyatakan bahwa apabila porsi pembiayaan bermasalah membesar maka hal tersebut pada akhirnya berpengaruh pula pada kemungkinan terjadinya penurunan besarnya keuntungan yang diperoleh laba bank syariah. Dan pada akhirnya, akan mempengaruhi besarnya pendapatan margin pembiayaan murabahah pada perbankan syariah.

Menurut penelitian terdahulu yang telah dilakukan oleh Fauyiati (2014) yang menyatakan bahwa *Non performing Financing* (NPF) berpengaruh negatif terhadap pendapatan margin murabahah dan menurut penelitian yang telah dilakukan oleh Rahman dan Romantika (2012) yang menyimpulkan bahwa *Non Performing Financing* (NPF) berpengaruh signifikan terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah pada bank umum syariah di Indonesia. Jadi dapat disimpulkan bahwa semakin tinggi NPF, maka pendapatan margin pembiayaan murabahah yang diperoleh oleh bank akan semakin berkurang. Jika sebaliknya semakin kecil NPF yang dikeluarkan maka akan menghasilkan margin margin murabahah semakin besar.

H2: *Non Performing Financing* (NPF) Berpengaruh Signifikan Terhadap Pendapatan Margin Pembiayaan Murabahah

### **2.11.3 Efisiensi Usaha Berpengaruh Terhadap Pendapatan Margin Perbiayaan Murabahah**

Efisiensi usaha adalah tolak ukur kinerja yang dihasilkan oleh suatu perusahaan yang dapat menilai apakah suatu perusahaan sudah menjalankan pekerjaannya dengan baik sehingga diminati oleh konsumen. Dalam efisiensi usaha perbankan dapat dilihat dari bagaimana nasabah yang banyak menggunakan jasa perbankan tersebut.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Sholeha (2016) memberikan kesimpulan bahwa Efisiensi usaha berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan margin pembiayaan murabahah. Hal ini berarti terjadi hubungan searah dimana semakin besar efisiensi usaha akan semakin besar pendapatan margin pembiayaan

murabahah dikarenakan efisiensi usaha yang dihitung dengan rasio Leverage Multiplier menunjukkan efisiensi dari pengelolaan modal dan aset bank syariah. Efisiensi tersebut meningkatkan pendapatan yang diterima oleh bank syariah. Manajemen dana bank syariah merupakan upaya yang dilakukan oleh lembaga bank syariah dalam mengelola atau mengatur posisi dana yang diterima dari aktivitas *funding* untuk disalurkan kepada aktivitas *financing*, dengan harapan bank maupun memenuhi kriteria efisiensi banknya (Muhammad: 2005). Aktivitas pengelolaan dana bank syariah melibatkan aktiva yang dikuasai oleh bank syariah yang kemudian disalurkan dalam bentuk pembiayaan, misalnya dalam pembiayaan murabahah. Dalam pembiayaan ini bank menjalankan kegiatan jual beli dan membiayai nasabah dalam bentuk barang. Atas pembiayaan ini bank maupun menghasilkan keuntungan berupa pendapatan margin yang disebabkan bertambahnya pendapatan yang diperoleh bank. Dengan demikian kemampuan manajemen untuk mengelola aktiva yang dikuasainya dengan baik akan menentukan efisiensi usaha bank syariah sehingga bank lebih memiliki kesempatan memperoleh pendapatan yang lebih besar. Oleh karena itu efisiensi usaha bank akan mempengaruhi pada pendapatan yang diperoleh bank syariah.

H3: Efisiensi Usaha Berpengaruh Signifikan Terhadap Pendapatan Margin Murabahah