

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank Syariah

Menurut UU No.10 tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Di samping itu bank merupakan suatu lembaga yang mana terdapat perorangan, badan usaha milik negara, badan usaha milik swasta, atau lembaga pemerintahan yang akan menghimpun dana atau menyimpan dana. Lembaga perbankan ini merupakan inti dari keuangan yang terdapat dalam suatu negara

Kemudian kata syariah yang berasal dari bahasa Arab, yang secara etimologi dapat diartikan dengan jalan yang harus dilakukan atau dijalani. Sedangkan secara terminologi bahwa syariah merupakan suatu aturan atau hukum yang ditetapkan oleh Allah yang ditunjukkan oleh hambanya untuk menjadi pedoman dan harus dijalankan atau dilaksanakannya.

Menurut UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dan prinsip syariah sendiri dapat diartikan sebagai perjanjian yang dijalankan berdasarkan hukum Islam. Baik itu perjanjian yang dilakukan oleh pihak bank dengan nasabahnya atau bank dengan pihak lain. Pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah diantaranya adalah prinsip bagi hasil (*Mudharabah*), prinsip sewa menyewa (*Ijarah*), prinsip penyertaan modal (*Musharakah*), prinsip jual beli (*Murabahah*), dan lain sebagainya.

Menurut Ascarya (2007 : 2) pengertian bank syariah dapat didefinisikan sebagai “Bank dengan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan, maupun dalam produk lainnya.

Menurut Muhammad (2001 : 1) yang dimaksud dengan bank syariah adalah “Bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan bunga dalam operasionalnya. Bank Islam atau yang dikenal dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan yang operasionalnya dan produk-produknya dikembangkan berlandaskan pada AL-Quran dan hadist Nabi Muhammad SAW. Dengan kata lain, bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha

pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa keuangan lainnya dalam lalulintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah islam”.

Dari pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa bank syariah adalah bank yang melaksanakan aktifitas usahanya yang menghimpun dan menyalurkan dana untuk masyarakat didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yakni mengacu pada ketentuan Al-Quran dan Al-Hadist dalam semua operasinya dengan imbalan bagi hasil, sehingga dalam memanfaatkan jasanya masyarakat merasa aman dan dapat memperoleh keuntungan yang diharapkan. Diperbolehkannya bank melakukan kegiatan bank berdasarkan prinsip syariah, adalah sebagai wadah dari penghimpunan dana dari masyarakat.

2.2 Pengertian Mekanisme

Mekanisme berasal dari bahasa Yunani yaitu *mechane* yang memiliki arti instrumen, mesin pengangkat beban, perangkat, peralatan yang digunakan untuk membantu sesuatu dan juga perangkat. Dan dari kata *mechos* yang memiliki arti sarana dan cara untuk menjalankan sesuatu.

Menurut Moenir (2001 : 53) yang dimaksud dengan mekanisme adalah “Suatu rangkaian kerja sebuah alat yang digunakan dalam menyelesaikan sebuah masalah yang berkaitan dengan proses kerja, tujuannya adalah untuk menghasilkan hasil yang maksimal serta mengurangi kegagalan”.

Menurut Poerwadarmita (2001 : 757) mendefinisikan mekanisme sebagai “ Seluk beluk atau cara kerja suatu alat (perkakas) dan sebagainya”.

Secara umum mekanisme adalah mengetahui bagaimana cara menggunakan suatu alat sehingga kita tahu sampai dimana kemampuan suatu alat tersebut bekerja.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa mekanisme adalah cara kerja suatu alat dalam sebuah badan atau organisasi yang berhubungan untuk menghasilkan hasil yang maksimal sehingga tercapai sebuah tujuan yang telah ditetapkan oleh suatu organisasi.

2.3 Tinjauan Umum Pembiayaan Murabahah

2.3.1 Pengertian Akad

Secara bahasa akad adalah ikatan antara dua hal, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.

Menurut para ahli hukum Islam mendefinisikan akad adalah “Hubungan antara ijab dan qabul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.

Adapun di dalam Peraturan Bank Indonesia Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa akad adalah “Kesepakatan tertulis antara bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.

Akad merupakan kesepakatan tertulis antara bank dan nasabah yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip *murabahah*, prinsip *ijarah*, atau prinsip lainnya yang mengatur lebih lanjut tentang fasilitas pembiayaan, berikut semua perubahan, tambahan, perpanjangan penegasan dan pembaharuannya tergantung dari pembiayaan yang diterima nasabah.

2.3.2 Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), selain melakukan kegiatan penghimpunan dana dari masyarakat, juga akan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Istilah kredit banyak dipakai dalam sistem perbankan konvensional yang berbasis pada bunga (*interest based*). Sedangkan dalam perbankan syariah dikenal dengan istilah pembiayaan (*financing*) yang berbasis pada keuntungan riil yang dikehendaki (*margin*) ataupun bagi hasil (*profit sharing*).

Portofolio pembiayaan (*financing*) merupakan bagian terbesar dari aktiva bank, karena pembiayaan merupakan aktivitas utama dari usaha perbankan. Dengan demikian maka pendapatan bagi hasil atau keuntungan jual beli yang merupakan sumber pendapatan yang dominan.

Pengertian pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam keputusan menteri koperasi usaha kecil dan menengah Nomor 91 tahun 2004 (kopmen No.91/kep/IV/KUKM/DV2004), pembiayaan adalah kegiatan

penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota koperasi lain, dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana tersebut.

Menurut Muhammad (2001 : 160) pengertian pembiayaan adalah “Pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit”.

Menurut Muhammad (2002 : 260) pembiayaan dalam secara luas diartikan sebagai “Pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain”.

Sedangkan menurut Muhammad (2005 : 304) pembiayaan dapat diartikan secara luas sebagai “Pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain. Dan dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah”.

Dari dua pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah pemberian fasilitas dana yang dikeluarkan oleh bank untuk mendukung investasi usaha yang telah direncanakan sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui bersama.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pengertian pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* atau *musyarakah*.
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyabittamlik*
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
4. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*.
5. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.

Menurut Muhammad (2001 : 160) pembiayaan menurut sifat penggunaannya dapat dibagi menjadi dua, yaitu :

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

Sedangkan menurut keperluannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut :

1. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi baik secara kuantitatif (jumlah hasil produksi) maupun secara kualitatif (peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi), dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
2. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

b. Dasar Hukum Pembiayaan pada Bank Syariah

Dasar hukum pembiayaan pada bank syariah adalah Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008 pada pasal 19 Ayat (1) maka diketahui bahwa kegiatan usaha bank umum syariah dalam hal pembiayaan diantaranya adalah menyalurkan pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *Mudharabah*, akad *Murabahah*, akad *Musyarakah*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dasar hukum lainnya adalah Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah, dalam penjelasan umum disebutkan bahwa kegiatan operasional perbankan syariah yang mencakup seluruh aspek kehidupan ekonomi seperti kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil (*Mudharabah*, *Musyarakah*), jual beli (*Murabahah*, *salam*, dan *istishna*), sewa (*ijarah*) dan jasa lainnya (*rahn*,

sharf, dan kafalah) telah menjadikan bank syariah lebih dapat memenuhi berbagai kebutuhan masyarakat.

2.3.3 *Murabahah*

a. Pengertian *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah* menurut Bahasa

Secara bahasa *murabahah* diambil dari kata *rabiha-yarhabu-ribhan-warabahan* yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Sedangkan kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (profit). *Murabahah* berasal dari *mashdar* yang berarti keuntungan, laba, atau faedah.

2. Pengertian *Murabahah* menurut Istilah

Secara istilah, *murabahah* ini banyak didefinisikan oleh para fuqaha. Jual beli *murabahah* adalah jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan.

Menurut Dewan Syariah Nasional *murabahah* yaitu “Menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai *riba*”.

Sedangkan menurut Muhammad (2001 : 101) mengartikan “*Murabahah* sebagai jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Murabahah* penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya”.

3. Pengertian *Murabahah* menurut Praktik

Pengertian *Murabahah* dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah liamir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan. Untuk singkatnya bentuk ini dinamakan *Murabahah Permintaan* atau pesanan Pembeli (MPP), MPP ini merupakan dasar kesepakatan dari terjadinya transaksi jual beli barang dan permintaan atau pesanan tersebut dianggap bersifat lazim (pasti/mengikat) bagi pemesan. Sedangkan besarnya keuntungan, harga jual, penyerahan barang, dan cara pembayaran dalam MPP ini ditentukan atas kesepakatan para pihak.

b. Dasar hukum *Murabahah*

Dalam konteks hukum di Indonesia telah ditemukan beberapa produk yang berkaitan dengan *murabahah*, baik dalam bentuk peraturan perundang-undangan maupun dalam bentuk fatwa yang dikeluarkan oleh DSN (Dewan Syariah Nasional) Majelis Ulama Indonesia.

Penggunaan *murabahah* dalam Undang-undang lebih terperinci lagi dikemukakan dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, lebih lanjut digunakan dalam pasal-pasal yang menjelaskan tentang jenis dan kegiatan usaha perbankan syariah.

Produk hukum tentang *murabahah* dikemukakan dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI), yakni tentang bank umum yang kegiatan usahanya

berdasarkan prinsip syariah. Dalam PBI disebutkan bahwa yang dimaksud dengan ”*Murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati”.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 4, telah dirumuskan definisi operasional tentang *murabahah* dan diatur tentang ketentuan *murabahah* ketika diimplementasikan di lembaga keuangan syariah.

c. Implementasi *Murabahah* di Perbankan Syariah

Dalam perspektif perbankan syariah, *murabahah* diartikan dengan suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah dan akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.

Dalam mengimplementasikan *murabahah* di perbankan syariah dilakukan dengan melalui beberapa tahap. Tahap pertama dilakukan akad *murabahah* antara perbankan syariah dan pihak ke-3 (supplier), dimana pihak ke-3 bertindak sebagai penjual dan bank syariah sebagai pembeli. Setelah itu dilakukan akad *wadi'ah* antara bank syariah dan pihak ke-3, dimana bank sebagai *rab al-mal* atau *muwadi'* dan pihak ke-3 sebagai *wadi'*. Setelah itu, kemudian dilakukan akad *wakalah* antara bank syariah dan nasabah, dimana bank syariah bertindak sebagai *muwakil* dan nasabah sebagai *wakil*.

Pada pengimplementasian *murabahah* pada perbankan syariah adalah masalah potongan atau diskon. Dalam pembiayaan *murabahah* bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan *murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan diserahkan kepada kebijakan bank.

d. Ketentuan *Murabahah* dalam Pembiayaan Mikro pada PT. Bank Syariah Mandiri *Branch Office* Tasikmalaya Singaparna

1. Penggunaan

- a) *Murabahah* umumnya dapat diterapkan pada pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri (Impor).
- b) *Murabahah* tidak dapat diterapkan untuk skema pembiayaan permanen (*permanent working capital*) dimana lazim pembiayaannya bersifat *evergreen* yang selalu di *roll over*, karena *murabahah* merupakan kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*).

2. Barang yang boleh dibeli

- a) Pembelian rumah, tempat usaha, serta barang-barang untuk renovasi rumah atau tempat usaha.
- b) Pembelian peralatan dan perlengkapan usaha.

- c) Pembelian kendaraan.
- d) Pembelian barang-barang dagangan yang tidak bertentangan dengan nilai-nilai syariah.

3. Bank

- a) Bank berhak menentukan supplier dalam pembelian barang.
- b) Apabila nasabah menunjuk supplier lain, maka bank berhak melakukan penilaian terhadap supplier tersebut untuk menentukan apakah supplier tersebut layak atau tidak (sesuai kriteria yang ditetapkan oleh bank).
- c) Bank menerbitkan *Purchase Order* (PO) sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada supplier agar barang tersebut dikirimke nasabah.
- d) Bank akan langsung mentransfer uang pembelian barang kepada penjual/supplier, bukan diberikan langsung kepada nasabah.

4. Nasabah

- a) Nasabah harus cakap hukum.
- b) Memiliki kemauan dan kemampuan untuk membayar.

5. Supplier

- a) Supplier adalah orang atau badan usaha atau hukum yang membantu Bank Syariah Mandiri dalam menyediakan barang permintaan nasabah. Bank akan membeli barang yang dibutuhkan nasabah ke supplier dan menjual kembali barang tersebut ke nasabah.

- b) Transaksi diatas adalah dimana bank langsung membeli barang melalui supplier untuk selanjutnya bank akan menyerahkan barang tersebut kepada nasabah.
- c) Dalam praktek perbankan syariah transaksi murabahah dapat dilakukan sebagai berikut :
1. Nasabah untuk dan atas nama bank (berdasarkan kuasa bank kepada nasabah) membeli barang langsung kepada supplier dengan spesifikasi yang telah disepakati antara nasabah dengan supplier.

Karena nasabah tersebut bertindak untuk dan atas nama bank, maka *purchase order* (PO) tetap diterbitkan bank dan pembayaran barang tersebut dilakukan bank langsung kepada supplier.

Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
 2. Selanjutnya penyerahan barang dilakukan langsung dari supplier kepada nasabah. Dalam hal ini supplier bertindak untuk dan atas nama bank.
 3. Skim transaksi tersebut telah atau harus dicover dalam akad pembiayaan *murabahah*.

6. Harga

- a) Ketentuan harga jual (*pricing*) ditetapkan di awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama waktu perjanjian.
- b) Apabila nasabah memberikan uang muka (*down payment*) pada saat yang sama, maka uang muka nasabah tersebut sudah dianggap sebagai angsuran pertamanya. Secara otomatis pula akan mengurangi jumlah total angsuran atau kewajiban yang harus dibayar. Akad jual beli yang dibuat antara bank dengan nasabah tetap berpedoman kepada harga jual beli awal yang telah disepakati bersama dan tertuang dalam perjanjian pembiayaan.

7. Jangka waktu

Jangka waktu *murabahah* antara 1 (satu) bulan sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

8. Lain-lain

- a) Pengenaan biaya administrasi atau denda terhadap nasabah yang digolongkan bermasalah (menunggak) akan ditentukan kemudian.
- b) Dalam hal uang muka (urbun) jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah, namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus

ditanggung oleh bank, maka bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.

- c) Dalam hal urbun, jika nasabah batal membeli barang, maka urbun yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung bank akibat pembatalan tersebut, dan jika urbun tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- d) Dalam pembiayaan *murabahah* bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar.
- e) Besar potongan *murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad.
- f) Apabila nasabah tidak mempunyai kemampuan untuk membayar, maka penyelesaiannya diputuskan oleh komite penyelesaian pembiayaan bermasalah yang dibentuk manajemen bank.

9. Dokumentasi

- a) Surat Persetujuan Prinsip (*Offering Letter*).
- b) Akad *Murabahah*.
- c) Perjanjian Pengikatan Jaminan.
- d) Surat Permohonan Realisasi *Murabahah*.

- e) Tanda Terima Uang.
- f) Tanda Terima Barang.
- g) Dokumen-dokumen lainnya yang dipersyaratkan dalam kontrak jual-beli (transaksi L/C) dengan supplier.

10. Administrasi

a) Pembayaran

1. Dana pembelian barang akan dibayarkan kepada supplier setelah akad perjanjian ditandatangani dan seluruh persyaratan telah dipenuhi nasabah termasuk biaya-biaya yang timbul dan dilengkapi dengan dokumen resmi pembelian barang yang diperjual belikan.
2. Biaya-biaya yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* terdiri dari provisi, biaya administrasi, biaya meterai, biaya pengikatan jaminan, biaya asuransi jaminan, biaya-biaya lainnya sesuai yang disyaratkan.

b) Kewajiban Nasabah

1. Pembayaran kewajiban (angsuran pokok dan margin) dilakukan dengan mendebet rekening nasabah di Bank Syariah Mandiri.
2. Jika nasabah melakukan pembayaran uang muka, maka pembayaran tersebut dianggap sebagai angsuran kewajiban pertama.

3. Jika nasabah mengalami wanprestasi atau menunda pembayaran, maka pembayaran administrasi tunggakan kewajiban nasabah dimasukkan dalam rekening sosial Bank Syariah Mandiri (*charity account*).

11. Pendapatan

- a) Pendapatan bank diakui bila kewajiban nasabah sudah dibayar.
- b) Semua biaya administrasi yang timbul akibat dari perjanjian ini ditanggung oleh nasabah, dan diakui sebagai pendapatan bank.

12. Asuransi

Biaya asuransi ditanggung oleh nasabah sampai dengan pembiayaannya lunas.

e. Jenis Murabahah

Menurut Wiroso (2005 : 37) *murabahah* dapat dibedakan menjadi dua bagian, yaitu :

1. *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli
2. *Murabahah* berdasarkan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada *murabahah* ini, pengadaan barang sangat

tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah dipesan maka harus dibeli, dan *murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut. Pada prinsipnya, dalam transaksi *murabahah* pengadaan barang menjadi tanggung jawab bank syariah sebagai penjual. Dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.

f. Penerapan dan Skema *Murabahah*

Murabahah merupakan skim fiqh yang paling populer diterapkan dalam perbankan syariah. *Murabahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau *margin* keuntungan.

Murabahah sebagaimana yang diterapkan dalam perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*.

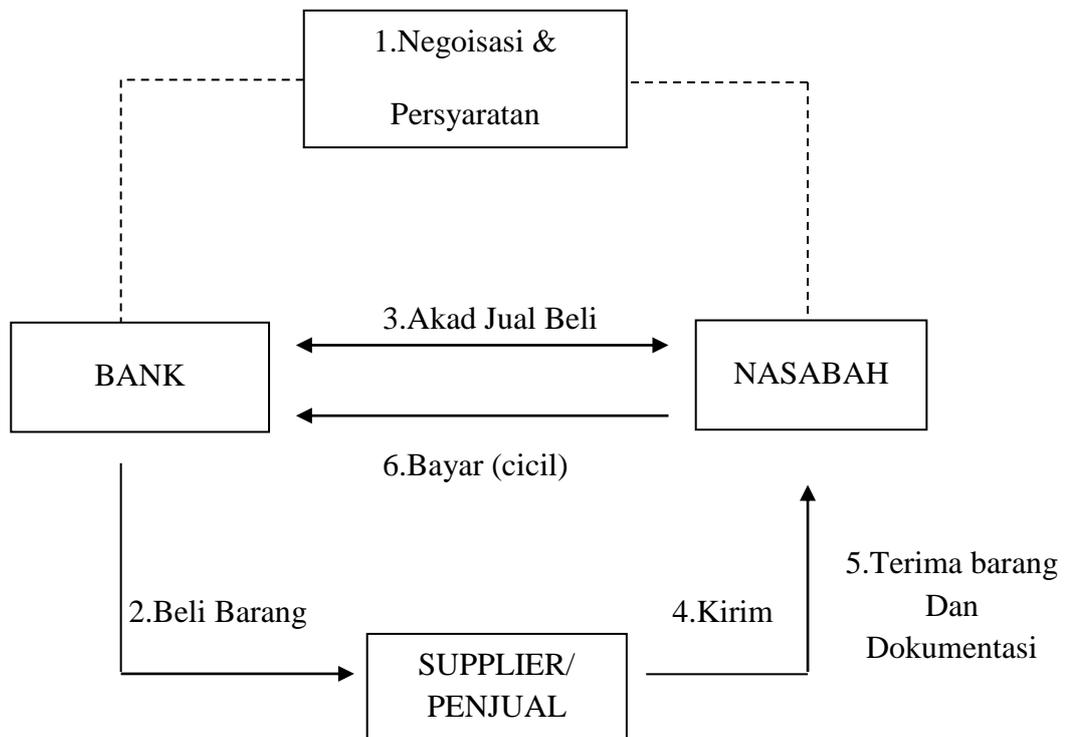
Ciri dasar kontrak pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

- (1) Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- (2) Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
- (3) Apa yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- (4) Pembayarannya ditangguhkan. Bank-bank syariah umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar.

Kemudian Dalam prakteknya di perbankan Islam, sebagian besar kontrak *murabahah* yang dilakukan adalah dengan menggunakan sistem *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP). Hal ini dinamakan demikian karena pihak bank syariah semata-mata mengadakan barang atau asset untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang memesannya. Jadi secara umum, skema dari aplikasi *murabahah* ini sama dengan *murabahah* berdasarkan pesanan.

Bank atau Lembaga Keuangan Syariah (BMT) bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (*supplier*) ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual tersebut dan jangka waktu pembayaran. Harga jual ini dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlaku akad. Barang atau objek harus diserahkan segera kepada nasabah, dan pembayarannya dilakukan secara tangguh.

Skema pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :



Sumber : (Rasyid, Abdul. 2016
<https://reni02.wordpress.com/2016/12/07/akad-murabahah/>, 15 April 2019)

Gambar 2.1 Skema Akad *Murabahah*

Keterangan :

Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli

1. Nasabah datang ke bank untuk melakukan pembiayaan *murabahah*.
Bank dan nasabah melakukan negoisasi dan nasabah melengkapi berkas yang dibutuhkan dalam pembiayaan.
2. Setelah semua persyaratan sudah lengkap dan bank menerimanya, proses selanjutnya adalah pengakatan antara bank dan nasabah. Dalam pengakatan harus jelas siapa nasabah yang melakukan pembiayaan dan harus disebutkan jenis barang beserta spesifikasinya, dan bank juga harus menyebutkan harga barang ditambah dengan keuntungan.
3. Setelah nasabah setuju dengan perjanjian akad, kemudian bank membeli barang kepada produsen atau suplier sesuai spesifikasi yang diinginkan nasabah.
4. Penyerahan barang dari suplier kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang tersebut.

Nasabah membayar kepada bank dengan cara angsuran dan jangka waktu yang disepakati antara bank dan nasabah.