**BAB II**

**TINJAUAN PUSTAKA**

**2.1 Pengertian Bank**

 Menurut Undang‐Undang No. 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

*Prof. G.M. Verryn Stuart* dalam bukunya Bank Politikmengatakan, “*Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral*”.

 A.Abdurrachman dalam Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan menjelaskan bahwa, “*Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain*”.

 Definisi bank menurut UU No. 14/1967 Pasal 1 tentang Pokok-pokok Perbankan adalah, “Lembaga Keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peresaran uang”. Sedangkan, lembaga keuangan menurut undang-undang tersebut ialah, “Semua badan yang melalui kegiatan-kegiatannya di bidang keuangan, menarik uang dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat”.

**2.2 Jenis Bank**

 Dalam praktiknya Bank dibagi dalam beberapa jenis. Jika ditinjau dari segi fungsinya bank dikelompokkan menjadi 3 jenis, yaitu :

* 1. Dilihat dari fungsinya :
		+ - 1. Bank Sentral (*Central Bank*), merupakan bank yang mengatur berbagai kegiatan yaitu berkaitan dengan dunia perbankan dan dunia keuangan di suatu negara. Disetiap negara hanya ada satu bank sentral yang dibantu oleh cabang-cabangnya. Di Indonesia fungsi

Bank Sentral dipegang oleh Bank Indonesia (BI). Fungsi Bank Indonesia disamping sebagai Bank Sentral adalah sebagai *bank sirkulasi*, *bank to bank* dan *lender of the last resort*. Fungsi sebagai *bank sirkulasi* adalah mengatur peredaran keuangan suatu negara. Sedangkan fungsi sebagai *bank to bank* adalah mengatur perbankan disuatu negara. Kemudian fungsi sebagai *lender of the last resort* adalah sebagai tempat peminjaman yang terakhir. Tujuan utama Bank Indonesia sebagai Bank Sentral adalah mencapai dan memelihara kestabilan nilai rupiah. Untuk mencapai tujuan tersebut Bank Sentral mempunyai tugas menetapkan dan melaksanakan kebijakan moneter, mengatur dan menjaga kelancaran sistem devisa serta mengatur dan mengawasi bank.

* + - * 1. Bank Umum, merupakan bank yang bertugas melayani seluruh jasa-jasa perbankan dan melayani segenap lapisan masyarakat, baik masyarakat perorangan maupun lembaga-lembaga lainnya. Bank umum juga dikenal dengan nama bank komersil dan dikelompokkan kedalam dua jenis yaitu : Bank Umum Devisa dan Bank Umum Non Devisa. Bank Umum yang berstatus Devisa memiliki produk yang lebih luas daripada bank yang berstatus non Devisa. Bank Devisa antara lain dapat melaksanakan jasa yang berhubungan dengan seluruh mata uang asing atau jasa bank keluar negeri, sedangkan bank non devisa tidak.
				2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR), merupakan bank yang khusus melayani masyarakat kecil dikecamatan dan pedesaan. Bank Perkreditan Rakyat berasal dari Bank Desa, Bank Pasar, Lumbung Desa, Bank Pegawai dan Bank lainnya yang kemudian dilebur menjadi Bank Perkreditan Rakyat. Jenis Produk yang ditawarkan oleh Bank Perkreditan Rakyat relative lebih sempit jika dibandingkan dengan bank umum, bahkan ada beberapa jenis jasa bank yang tidak boleh diselenggarakan oleh Bank Perkreditan Rakyat, seperti pembukaan rekening giro dan ikut kliring.

**2.3 Bank Syariah**

**2.3.1 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 SAW. Dengan kata lain, Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Antonio dan Perwataatmadja (1997) membedakan antara Bank Islam dan Bank yang beroperasi sesuai dengan syariah Islam. Bank Syariah adalah (1) bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam; (2) bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al Quran dan hadits. Sementara bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dikatakan lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu dijauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan Antonio dan Perwataatmadja (1997).

 Untuk menghindari pengoperasian bank dengan sistem bunga, Islam memperkenalkan prinsip-prinsip muamalah Islam. Dengan kata lain, Bank Islam lahir sebagai salah satu solusi alternatif terhadap persoalan pertentangan antara bunga bank dengan riba. Dengan demikian, kerinduan umat Islam Indonesia yang ingin melepaskan diri dari persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya Bank Syariah. Bank Syariah lahir di Indonesia, yang gencarnya, pada sekitar tahun 90-an atau tepatnya setelah ada Undang-Undang No. 7 tahun 1992, yang direvisi dengan Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998, dalam bentuk sebuah bank yang beroperasinya dengan sistem bagi hasil.

**2.3.2 Fungsi Bank Syariah**

Fungsi Bank Syariah secara garis besar tidak berbeda dengan bank konvensional, yakni sebagai lembaga intermediasi (*intermediary institution*) yang mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Perbedaan pokoknya terletak dalam jenis keuntungan yang diambil bank dari transaksi-transaksi yang dilakukannya. Bila bank konvensional mendasarkan keuntungannya dari pengambilan bunga, maka bank syariah dari apa yang disebut sebagai imbalan, baik berupa jasa (*fee-base incme*) maupun *mark-up* atau *profit margin,* serta bagi hasil (*loss and profit sharing*).

 Disamping dilibatkannya hukum Islam dan pembebasan transaksi dari mekanisme bunga (*interest free*), posisi unik lainnya dari bank syariah dibandingkan dengan bank konvensional adalah diperbolehkannya melakukan kegiatan-kegiatan usaha yang bersifat *multi-finance* dan perdagangan (*trading*). Hal ini berkenaan dengan sifat dasar transaksi bank syariah yang merupakan investasi dan jual beli serta sangat beragamnya pelaksanaan pembiayaan yang dapat dilakukan, seperti pembiayaan dengan prinsip *murabahah* (jual beli) *ijarah* (sewa) atau *ijarah wa iqtina* (sewa beli), dan lain sebagainya.

**2.3.3 Prinsip-prinsip Operasional Bank Syariah**

Secara umum, setiap Bank Islam dalam menjalankan usahanya minimal mempunyai lima prinsip operasional, yaitu sebagai berikut :

1. Prinsip simpanan giro, yaitu fasilitas yang diberikan oleh bank untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang kelebihan dana untuk menyimpan dananya dalam bentuk *al wadiah*, yang diberikan untuk tujuan keamanan dan pemindahbukuan, bukan untuk tujuan investasi guna mendapatkan keuntungan seperti halnya tabungan atau deposito.
2. Prinsip bagi hasil,. Yaitu meliputi tata cara pembagian hasil usaha antara pemilik dana (*shahibul mal*) dan pengelola dana (*mudarib*). Pembagian hasil usaha ini dapat terjadi antara bank dengan penyimpan dana maupun antara bank dengan nasabah penerima dana. Prinsip ini dapat digunakan sebagi dasar untuk produksi pendanaan (tabungan dan deposito) maupun pembiayaan.
3. Prinsip jual beli dan *mark-up*, yaitu pembiayaan bank yang diperhitungkan secara *lump-sum* dalam bentuk nominal diatas nilai kredit yang diterima nasabah penerima kredit dari bank. Biaya bank tersebut ditetapkan sesuai dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah.
4. Prinsip sewa, terdiri dari dua macam, yaitu sewa murni (*operating lease/ijaroh*) dan sewa beli (*financial lease atau bai’ al ta’jir*).
5. Prinsip jasa (*fee*), meliputi seluruh kekayaan non-pembiayaan yang diberikan bank, seperti kliring, inkaso, transfer dan sebagainya.

Dalam UU No. 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa bank syariah adalah bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dalam menjalankan aktivitasnya, bank syariah menganut prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Prinsip Keadilan

Prinsip Keadilan tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah.

1. Prinsip Kesederajatan

 Bank Syariah menempatkan nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank pada kedudukan yang sama dan sederajat. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, risiko dan keuntungan yang berimbang antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank.

1. Prinsip Ketentraman

 Produk-produk bank syariah telah sesuai dengan prinsip dan kaidah muamalah islam, antara lain tidak adanya unsur riba serta penerapan zakat harta. Dengan demikian, nasabah akan merasakan ketentraman lahir maupun batin.

Menurut Pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008, Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Dalam penjelasan Pasal 2 dikemukakan kegiatan usaha adalah yang berasaskan seperti berikut ini :

1. Prinsip Syariah, antara lain kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:
2. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam - meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas megembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi’ah*).
3. *Maisir,* yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.
4. *Gharar,* yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan.
5. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
6. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainya.
7. Demokrasi Ekonomi adalah kegiatan ekonomi syariah yang mengandung nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemanfaatan.
8. Prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**2.3.4 Tujuan Bank Syariah**

Menurut Hari Sudarsono dalam bukunya yang berjudul Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, tujuan Bank Syariah dijabarkan menjadi enam tujuan yakni :

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi ummat untuk bermuamalat secara Islam, khusunya muamalat yang berhubungan dengan perbankan, agar terhidar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha atau perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), dimana jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak membutuhkan dana.
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup ummat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok yang kurang mampu, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
4. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari Negara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank syariah didalam mengentaskan kemiskinan ini berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol kebersamaannya dari siklus usaha yang lengkap seperti program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja, dan program pengembangan usaha bersama.
5. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi di akibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
6. Untuk menyelamatkan ketergantungan ummat Islam terhadap bank non- syariah.

**2.3.5 Jenis-jenis Bank Syariah**

Menurut prinsip kerjanya, Bank Syariah dibagi menjadi tiga jenis, yaitu :

1. Bank Umum Syariah

 Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam aktivitas usahanya menyediakan jasa lalu lintas pembayaran.

1. Unit Usaha Syariah

 Unit Usaha Syariah adalah unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang mempunyai fungsi untuk kantor induk, dan unit kantor cabang yang melakukan aktivitas usaha menurut prinsip syariah.

1. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah bank yang dalam aktivitasnya tidak menghimpun dana masyarakat berbentuk giro, sehingga tidak bisa menerbikan cek dan bilyet giro.

**2.3.6 Ciri-ciri Bank Syariah**

Berikut ini adalah beberapa ciri dari bank syariah, yaitu :

1. Beban biaya yang telah disepakati ketika akad perjanjian dikeluarkan dalam bentuk jumlah nominal yang besarnya fleksibel
2. Menggunakan persentase dalam hal kewajiban untuk melaksanakan pembayaran selalu dihindarkan
3. Terdapat dewan syariah yang mempunyai tugas melakukan pengawasan bank dalam sudut pandang syariah
4. Bank syariah sering memakai istilah Bahasa arab yang mana istilah itu sudah tercantum dalam fiqih islam
5. Didalam bank syariah keterkaitan antara bank dan nasabah adalah hubungan akad (kontrak) antara investor pemilik dana (*shohibul maal*) dengan investor pengelola dana (*mudharib*) yang sama-sama bekerja yang produktif dan keuntungan dibagi secara adil

**2.4 Pembiayaan**

**2.4.1 Pengertian Pembiayaan**

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I belive, I trust,* yaitu “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah dalam Surah An-Nisa (4) ayat 29 :

“*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu, dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.*

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.

 Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan syariah atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Menurut Ketentuan Bank Indonesia aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta Sertifikat *Wadi’ah* Bank Indonesia (Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/pbi/2003 tanggal 19 Mei 2003).

**2.4.2 Tujuan Pembiayaan**

 Secara umum tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Secara makro pembiayaan bertujuan untuk :

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 mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat berjalan 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.
5. Terjadi distribusi pendapatan, artinya : masyarakat usaha produktif mempu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk :

1. Upaya memaksimalkan laba, artinya : setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
	1. Upaya meminimalkan risiko, artinya : usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
	2. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya : sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan mixing antara sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada. Maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber ekonomi.
	3. Penyaluran kelebihan dana, artinya : dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*defisit*) dana.

**2.4.3 Fungsi Pembiayaan**

Sesuai dengan tujuan pembiayaan sebagaimana diatas, menurut Sinungan (1983) pembiayaan secara umum meiliki fungsi untuk :

1. Meningkatkan daya guna uang

 Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito.Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan *produktivitas*. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas atau memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru. Secara mendasar melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan *produktivitas* secara menyeluruh. Dengan demikian dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha- usaha yang bermanfaat, baik bermanfaat bagi pengusaha maupun bagi masyarakat.

1. Meningkatkan daya guna barang

 Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa atau minyak goreng. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Seluruh barang-barang yang dipindahkan atau dikirim dari suatu daerah ke daerah lain yang manfaat dari barang itu lebih terasa, pada dasarnya meningkatkan *utility* barang itu. Pemindahaan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

1. Meningkatkan peredaran dan Lalu Lintas Uang

 Pembiayaan yang disalurkan melalui 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 oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kesempatan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik *kualitatif* maupun secara *kuantitatif*.

1. Menimbulkan kegairahan berusaha

 Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu pula maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan *produktivitas*nya.

1. Stabilitas ekonomi

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

 - Pengendalian Inflasi

 - Peningkatan Ekspor

 - Rehabilitasi Prasarana

 - Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat untuk menekan arus

 inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

1. Sebagai Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

 Para usahawan yang memeperoleh 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 menurus. Dengan *earnings* (pendapatan) yang terus meningkat berarti pajak perusahaanpun akan terus bertambah. Di lain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertambahan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa negara. Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal dan karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara melalui pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah.

**2.4.4 Jenis-jenis Pembiayaan**

Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya :

1. Pembiayaan menurut tujuan :
2. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
3. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.
4. Pembiayaan menurut jangka waktu :
5. Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
6. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
7. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

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

1. Jenis aktiva produktif pada bank syariah, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut :
2. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan dengan prisip ini meiputi :
3. 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

1. Pembiayaan *Musyarakah*

 Pembiayaan *musyarakah* adalah perjanjian diantara para pemilik dana atau modal untuk mencampurkan dana atau modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan diantara pemilik dana atau modal berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya. Aplikasi: Pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan ekspor.

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang). Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi :
2. Pembiayaan *Murabahah*

 Pembiayaan *Murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah dimana Bank Syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan nasabah.

Aplikasi : Pembiayaan investasi atau barang modal, pembiayaan konsumtif, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan ekspor.

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*.

1. 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 atau proyek atau produk *manufacturing*

1. Pembiayaan dengan prinsip sewa. Untuk jenis pembiayaan ini diklasifikasikan menjadi pembiayaan :
2. Pembiayaan *Ijarah*

 Pembiayaan *Ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang daam waktu tertentu melalui pembayaran sewa. Aplikasi : Pembiayaan sewa.

1. Pembiayaan *Ijarah*  *Muntahiya Biltamlik atau Wa Iqtina*

 Pembiayaan *Ijarah*  *Muntahiya Biltamlik atau Wa Iqtina* yaitu perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

1. Surat Berharga Syariah

 Surat Berharga Syariah adalah bukti berinvestasi berdasarkan prinsip syariah yang lazim diperdagangkan di pasar uang atau pasar modal antara lain : wesel, obligasi syariah, sertifikat dana syariah dan surat berharga lainnya berdasarkan prinsip syariah.

1. Penempatan

 Penempatan adalah penanaman dana Bank Syariah pada Bank Syariah lainnya dan atau Bank Perkreditan Syariah anatar lain dalam bentuk giro, dan atau tabungan *wadi’ah*, deposito berjangka atau tabungan *mudharabah*, pembiayaan yang diberikan, Serifikat Investasi *Mudharabah* antara Bank (Sertifikat IMA) dan atau bentuk - bentuk penempatan lainnya berdasarkan prinsip syariah.

1. Penyertaan Modal

 Penyertaan Modal adalah penanaman dana Bank Syariah dalam bentuk saham pada perusahaan yang bergerak dibidang keuangan syariah, termasuk penanaman dana dalam bentuk surat utang konversi (*convertible bonds*) dengan opsi saham (*equity options*) atau jenis transaksi tertentu berdasarkan prinsip syariah yang berakibat Bank Syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan yang bergerak dibidang keuangan syariah. Adapun perusahaan yang bergerak dibidang keuangan syariah adalah Bank Syariah, BPR Syariah, dan perusahaan dibidang keuangan lain berdasarkan prinsip syariah sebagaimana diatur dalam perundang- undangan yang berlaku antara lain: sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan.

1. Penyertaan Modal Sementara

 Penyertaan Modal Sementara adalah penyertaan modal Bank Syariah dalam perusahaan untuk mengatasi kegagalan pembiayaan atau piutang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Bank Indonesia yang berlaku, termasuk dalam surat utang konversi dengan opsi saham atau jenis transaksi tertentu yang berakibat Bank Syariah memiliki atau akan memiliki saham pada perusahaan nasabah.

1. Transaksi Rekening Administratif

 Transaksi Rekening Administratif adalah komitmen dan kontinjensi (*Off Balance Sheet*) berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas bank garansi, akseptasi, *Irrevocable Letter of Credit* (L/C), yang masih berjalan,akseptasi wesel impor atas L/C berjangka, *standby* L/C, dan garansi lain berdasarkan prinsip syariah.

1. Sertifikat Wadi’ah Bank Indonesia (SWBI)

 SWBI adalah sertifikat yang diterbitkan Bank Indonesia sebagai bukti penitipan dana jangka pendek dengan prinsip wadi’ah.

1. Jenis aktiva tidak prodktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman, yang disebut dengan :
	1. Pinjaman *Qardh*

 Pinjaman *Qardh* atau talangan adalah penyediaan dana atau tagihan antara Bank Syariah dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.

**2.5 Akad (Perikatan)**

**2.5.1 Pengertian Akad (Perikatan)**

Istilah akad terdapat dalam UU No. 21 Tahun 2008 dinyatakan dalam Pasal 1 angka 13 “Akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau Undang-undang Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah”.

 Menurut *Kamus Hukum,* arti kata akad adalah perjanjian. Ditinjau dari hukum Islam, perjanjian yang sering disebut dengan akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan persetujuan masing-masing. Dengan kata lain, akad adalah perikatan antara Ijab dan Kabul secara yang dibenarkan *syara*’, yang menetapkan persetujuan kedua belah pihak.

 Masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan dalam suatu akad. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum dalam Al-quran surat Al-Maidah (5) ayat 1 : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janjimu kepada Allah dan dengan sesamamu”.*

 Dalam Islam dikenal dua istilah dalam akad, yaitu rukun akad dan syarat akad. Rukun dapat dipahami sebagai unsur esensial yang membentuk akad, yang harus selalu dipenuhi dalam suatu transaksi, yang terdiri atas berikut ini :

1. Subjek Akad

 Pihak yang berakad, pihak yang berakad terdiri atas paling sedikit dua orang yang harus sudah baligh, berakal sehat dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri.

1. Objek yang diakadkan

 Objek akad bermacam-macam, sesuai dengan bentuknya. Dalam akad jual beli, objeknya adalah barang yang diperjualbelikan dan harganya.

 Agar suatu akad dapat dipandang sah, objeknya memerlukan syarat sebagai berikut:

1. Telah ada pada waktu akad diadakan. Barang yang belum wujud tidak dapat menjadi objek akad menurut pendapat kebanyakan *fukaha* sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada sesuatu yang belum berwujud.
2. Dapat menerima hukum akad. Dalam akad jual beli misalnya, barang yang diperjualbelikan harus merupakan benda bernilai bagi pihak-pihak yang mengadakan akad jual beli.
3. Dapat ditentukan dan diketahui. Objek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh dua belah pihak yang melakukan akad.
4. Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi. Objek akad harus dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika, yang dimaksud adalah pada saat yang telah ditentukan dalam akad, objek akad dapat diserahkan karena memang benar-benar ada dibawah kekuasaan yang sah oleh pihak yang bersangkutan.

**2.5.2 Jenis-jenis Akad (Perikatan) pada Bank Syariah**

Bank syariah dengan sistem bagi hasil dirancang untuk terbinanya kebersamaan dan menanggung risiko usaha dan berbagi hasil usaha antara pemilik dana (*shahibul maal*) yang menyimpan uangnya di lembaga, lembaga selaku pengelola dana (*mudharib*), dan masyarakat yang membutuhkan dana yang bisa berstatus peminjam dana atau pengelola usaha. Pengelolaan dana tersebut didasarkan pada akad-akad yang disesuaikan dengan *kaidah* muamalat. Dari segi ada atau tidaknya kompensasi, fikih muamalat membagi akad menjadi dua bagian, yaitu akad *tabarru’* dan akad *tijaroh.*

 Akad *tabarru’,* yaitu segala macam perjanjian yang menyangkut *non-profit transaction* (transaksi nirlaba). Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil. Akad *tabarru’* dilakukan dengan tujuan tolong menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Namun demikian, pihak yang berbuat kebaikan tersebut boleh meminta kepada *counter-part-*nya untuk sekedar menutup biaya (*cover the cost*) yang dikeluarkannya untuk dapat melakukan akad *tabarru’* tersebut. Akan tetapi, ia tidak boleh sedikitpun mengambil laba dari akad *tabarru’* itu. Contoh akad *tabarru’* adalah sebagai berikut :

1. *Qard,* yaitu pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali.
2. *Wadi’ah,* yaitu mewakilkan orang lain untuk memelihara harta tertentu dengan cara tertentu.
3. *Wakalah,* yaitu akad pemberian kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama pemberi kuasa.
4. *Kafalah,* yaitu jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kaft*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung.
5. *Rahn,* yaitu menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syariah sebagai jaminan utang sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil atau bisa mengambil sebagian manfaat barang itu.
6. *Dhaman,* yaitu menggabungkan dua beban (tanggungan) untuk membayar utang, menggadaikan barang, atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan.
7. *Hiwalah,* yaitu akad yang mengharuskan pemindahan utang dari yang bertanggung jawab kepada penanggung jawab yang lain.

 Berbeda dengan akad *tabarru’,* akad *tijaroh* (*compensational contract*) adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *profit transaction.* Akad-akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan sehingga bersifat komersil. Contoh akad *tijaroh* antara lain sebagai berikut :

1. *Murabahah,* yaitu jual-beli barang dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Penjual harus memberitahu harga pokok yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.
2. *Salam,* yaitu pembelian barang yang diserahkan kemudian hari, sementara pembayaran dilakukan dimuka.
3. *Istisna,* yaitu kontrak penjual antara *mustashni* (pembeli akhir) dan *shani* (supplier). Pembelian dengan pesanan.
4. *Ijaroh,* yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership* atau *milkiyyah*) atas barang itu sendiri.
5. *Musyarakah,* yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
6. *Muzara’ah,* yaitu bentuk kontrak bagi hasil yang diterapkan pada tanaman pertanian setahun.
7. *Musaqah,* yaitu bentuk kontrak bagi hasil yang diterapkan pada tanaman pertanian tahunan.
8. *Mukhabarah,* yaitu *muzara’ah,* tetapi bibitnya berasal dari pemilik tanah.
	* 1. **Hal-hal yang harus diperhatikan dalam Akad**

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam Akad adalah sebagai berikut :

1. Dari subjek akad, yaitu para pihak yang membuat perjanjian
2. Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada dibawah pengampunan atau perwalian. Seseorang yang belum dewasa atau berada dibawah pengampunan atau perwalian, di dalam melakukan perjanjian wajib diwakili oleh wali atau pengampunya (*curator*).
3. Identitas para pihak dan kedudukannya masing-masing dalam perjanjian harus jelas, apakah bertindak untuk dirinya sendiri atau mewakili sebuah badan hukum.
4. Tempat dan saat perjanjian dibuat, untuk kebaikan harus disebutkan dengan jelas dalam akad.
5. Dari segi tujuan dan objek akad
6. Disebutkan secara jelas tujuan dari dibuatnya akad tersebut, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, bagi hasil, dan seterusnya yang telah dijelaskan oleh ajaran Islam.
7. Sekalipun diberikan kebebasan dalam menentukan objek akad, namun jangan sampai menentukan suatu objek yang dilarang oleh ketentuan hukum Islam atau *urf* (kebiasaan atau kepatuhan) yang sejalan dengan ajaran Islam. Dengan kata lain, objek akad harus halal dan *thayyib.*
8. Adanya kesepakatan

 Prinsip ksepakatan diamanat dalam surat An-Nisa ayat 29, “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan sia-sia (batil), kecuali perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.* Dalam hal ini juga terdapat hadist Rasulullah saw. Yang memperkuat ayat diatas : Diriwayatkan oleh Ibnu Majahdan Baihaqi , “*Dari abu Said al Hudri bahwa Rasullullah telah bersabda, sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.*

 Kesepakatan harus dibuat, dalam hal yang berkaitan dengan hal berikut ini :

1. Waktu Perjanjian, baik bermula atau berakhirnya perjanjian dan jangka waktu angsuran berakhir harus diketahui dan disepakati sejak awal akad oleh bank dan nasabah. Tidak boleh berubah ditengah atau di ujung perjalanan pelaksanaan kesepakatan, kecuali bila hal itu disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Jumlah Dana, yaitu dana yang dibutuhkan, nisbah atau margin

 yang disepakati, biaya-biaya yang diperlukan, dan hal-hal *emergency* yang memerlukan biaya-biaya lainnya.

1. Mekanisme Kerja, yaitu disepakati sejauh mana diperbolehkan melakukan operasionalnya, pengawasan dan penilaian terhadap suatu usaha (khususnya pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*).
2. Jaminan, yaitu bagaimana kedudukan jaminan tersebut hal-hal lain berkaitan dengannya.
3. Penyelesaian, yaitu bila terjadi perselisihan atau adanya ketidaksesuaian antara dua belah pihak, bagaimana cara penyelesaian, tahapan-tahapan apa yang harus dilalui, dan seterusnya.
4. Objek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya.

**2.6 Murabahah**

**2.6.1 Pengertian Murabahah**

Al-Qur’an, tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, meski disana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi dan perdagangan. Demikian pula tampaknya tidak ada hadist yang memiliki rujukan langsung kepada *murabahah.* Para ulama generasi awal, seperti Malik dan Syafi’i yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah halal, tidak memperkuat pendapat mereka dengan satu hadist pun. Al- Kaff, seorang kritikus *murabahah* kontemporer,menyimpulkan bahwa *murabahah* adalah “Salah satu jenis jual beli yang tidak dikenal pada zaman nabi atau para sahabatnya”. Menurutnya para tokoh ulama mulai menyatakan pendapat mereka tentang *murabahah* pada seperempat pertama abad kedua Hijriyah.

 Ibnu Qudamah dalam bukunya Mughni 4/280 mendefinisikan : *Murabahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.

**2.6.2 Sumber Hukum Murabahah**

1) *Al-Quran*

 *Ayat-ayat Alquran yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi Murabahah, adalah :*

 *“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (QS. An-Nisa’ : 29)*

 *“Dan Allah swt. Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al-Baqarah : 275).*

*2) Sunnah*

 *Hadist-hadist Rasul yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi Murabahah, adalah :*

 *“Dari Raaf bin Rafie r.a. bahwa Rasulullah saw. Pernah ditanya pekerjaan apakah yang paling mulia, Rasullullah saw. Menjawab : pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur” (HR. Albazzar, Imam Hakim mengkategorikannya sahih)*

 *“Dari Abu Said al-Hudriyyi bahwa Rasullullah saw. Bersabda : sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara suka sama suka”. (HR. AL-Baihaqi, Ibnu Majah, dan Sahih menurut Ibn Hibban)*

 *“Pedagang yang jujur dan benar berada di surga bersama para nabi, siddiqin dan syuhada” (Imam Tirmizi berkata hadist ini hasan)*

*.*

1. *Ijma’*

 Umat islam telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena menusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara syah. Dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya.

**2.6.3 Rukun Murabahah**

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi, yaitu :

1. Pelaku akad, yaitu *ba’i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
2. Objek akad, yaitu *mabi’* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga) harus memenuhi :
3. Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal, maka semua barang yang diharamkan oleh Allah tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut menyebabkan manusia melanggar larangan Allah. Dalil larangan mengenai hal tersebut adalah “*Sesungguhnya Allah haramkan menjualbelikan khamar, bangkai, babi, patung-patung” (HR. Imam Bukhori dan Imam Muslim).*
4. Barang yang diperjualbelikan harus memiliki manfaat.
5. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (menipu atau menyembunyikan sesuatu).
6. Harga barang tersebut jelas.
7. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul*

 Penyataan dan ekspresi saling ridha atau rela diantara pihak- pihak pelaku akad. Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal.

**2.6.4 Syarat-syarat Murabahah**

Berikut adalah beberapa syarat untuk pengajuan pembiayaan murabahah:

1. Individu
2. Minimal berusia 21 tahun
3. Berakal sehat
4. Mempunyai integritas pribadi yang baik
5. Perusahaan
6. Margin Pembiayaan

 Bank dapat menyediakan pembiayaan sampai dengan 100% berdasarkan biaya barang yang akan dibeli atau biaya kontrak yang didapat nasabah.

1. Penetapan Harga

 Harga jual kepada nasabah adalah harga beli ditambah margin keuntungan bank. Margin keuntungan akan ditentukan bank dari waktu ke waktu. Harga jual dapat ditentukan oleh bank pada saat permohonan pembiayaan disetujui atau pada saat setiap kali mencairkan dana pembiayaan (untuk modal kerja secara *revolving*).

1. Jangka Waktu Pembiayaan

 Waktu pengembalian setiap pembiayaan murabahah tidak lebih kurang dari 30 hari dan tidak lebih dari 1 tahun. Waktu kurang dari 1 bulan dianggap 1 bulan.

1. Cara Pengembalian

 Pada saat jatuh tempo, nasabah memberikan wewenang kepada bank untuk mendebit kewajibannya dari rekening banknya.

1. Agunan

 Selain dari agunan barang yang mendapat pembiayaan, bank jika perlu dapat meminta agunan atau garansi. Jenis dan nilainya akan ditentukan oleh bank pada saat menyetujui permohonan pembiayaan.

Beberapa syarat pokok murabahah menurut Ustmani (1999), antara lian sebagai berikut :

1. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual-beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
2. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu dari biaya.
3. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menemukan margin keuntungan.
4. Murabahah dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

Menurut Wahbab al-Zuhailiy syarat-syarat murabahah adalah sebagai berikut :

1. Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).
2. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual.
4. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya.
5. Murabahah tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi.
	* 1. **Jenis-jenis Murabahah**

Jenis-jenis murabahah adalah sebagai berikut :

1. *Murabahah* berdasarkan pesanan

 Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembelian *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. *Murabahah* yang bersifat tidak mengikat bahwa telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

1. *Murabahah* tanpa pesanan

 *Murabahah* ini termasuk jenis *murabahah* yang bersifat mengikat. *Murabahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.

* + 1. **Karakteristik Pembiayaan Murabahah**

 Ada beberapa karakteristik pembiayaan murabahah, yaitu :

1. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam *murabahah,* bank syariah dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah. Sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah.
2. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah,* pesanan mengikat maka pembeli tidak dapat membatalkan pesanannya. Apabila *asset murabahah* yang telah dibeli di bank (sebagai penjual) dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.
3. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah :

 - Mempercepat pembayaran cicilan

 - Melunasi piutang *murabahah* sebelum jatuh tempo

4) Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan dari pemasok itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dibuat dalam akad.

Karakteristik *murabahah* secara umum adalah :

1. Bank islam harus memberitahukan tentang biaya atau modal yang dikeluarkan atas barang tersebut kepada nasabah.
2. Akad pertama harus sah.
3. Akad tersebut harus bebas riba.
4. Bank Islam harus mengungkapkan dengan jelas dan rinci tentang wanprestasi yang terjadi setelah pembelian.
5. Bank Islam harus mengungkapkan tentang syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian berdasarkan angsuran.