

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Penelitian Terdahulu**

##### **2.1.1 Jeni Wardi&Gusmarila Eka Putri (2011)**

Tujuan dari penelitian ini adalah penulis mengetahui bahwa jenis pembiayaan yang mendominasi dalam perbankan Syariah adalah bentuk pembiayaan murabahah dan mudharabah. Terutama pada bank Muamalat cabang Pekan Baru sangat lebih mementingkan kedua jenis pembiayaan tersebut. Tapi penulis telah mengetahui pada bank Muamalat cabang Pekan Baru ini mengalami masalah untuk akad murabahah yaitu pada saat perolehan asset untuk tujuan dijual kembali kembali pada nasabah tidak dilakukan pencatatan oleh bank yang berarti asset yang diperoleh sebelum diserahkan kepada nasabah dalam pembiayaan murabahah tidak diakui oleh pihak bank. Hal ini bertentangan dengan PSAK. PSAK no 102 tentang akuntansi murabahah dinyatakan bahwa pada saat perolehan, asset murabahah untuk tujuan dijual kembali diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan. Subyek dalam penelitian ini adalah analisis perlakuan akuntansi Syariah untuk pembiayaan murabahah dan mudharabah. Obyek dalam penelitian ini adalah terletak pada bank Muamalat cabang Pekan Baru. Analisis data dari penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif yaitu data yang disusun sedemikian rupa sehingga dapat dianalisis secara cermat berdasarkan teori yang

relevan dengan pembahasan penelitian ini, kemudian ditarik suatu kesimpulan dan saran-saran. Variabel independen dalam penelitian ini adalah analisis perlakuan akuntansi Syariah. Variabel dependen dalam penelitian ini adalah pada bank Muamalat cabang Pekanbaru. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Teknik Pengumpulan data dari penelitian ini dengan menggunakan survey pendahuluan, observasi atau pengamatan langsung dokumentasi dan wawancara atau *Interview*.

Hasil dari penelitian ini adalah dalam melakukan transaksi murabahah, bank Muamalat Cabang Pekanbaru bertindak sebagai penjual, yaitu bank menjual aset kepada nasabah. Sedangkan posisi bank sebagai pembeli aset dari *supplier*, bank Muamalat Cabang Pekanbaru melakukannya dengan *cash/tunai*, sehingga bank tidak menerapkan aturan mengenai akuntansi Sebagai pembeli sebagaimana yang diatur dalam PSAK No.102.

### **Perbedaan**

Tujuan penelitian terdahulu membahas pembiayaan murabahah dan mudharabah pada bank Muamalat cabang Pekanbaru. Sedangkan penelitian saat ini membahas tentang praktik akad murabahah pada bank BRISyariah cabang Surabaya. Subyek dalam penelitian terdahulu adalah Analisis perlakuan akuntansi Syariah untuk pembiayaan murabahah dan mudharabah. Obyek penelitiannya adalah bank Muamalat cabang Pekanbaru. Subyek penelitian saat ini adalah praktik akad murabahah. Obyek penelitiannya adalah pada bank BRISyariah cabang Surabaya.

## **Persamaan**

Persamaan dari penelitian saat ini dengan penelitian terdahulu adalah analisis data menggunakan metode deskriptif. Jenis data menggunakan data kualitatif.

### **2.1.2 Faisal (2011)**

Tujuan dari penelitian ini adalah penulis ini ingin membahas bagaimana cara mengatasi masalah nasabah yang tidak bisa membayar kewajiban yang diberikan oleh pihak bank dalam pembiayaan murabahah tersebut. Restrukturisasi pembiayaan merupakan salah satu bentuk upaya bank terhadap nasabah yang belum mampu mengembalikan kewajibannya dengan kata lain nasabah pembiayaan belum mampu melunasi hutang pada bank pada saat jatuh tempo. Subyek dalam penelitian ini adalah Restrukturisasi pembiayaan murabahah dalam mendukung manajemen risiko. Sedangkan Obyek penelitian ini terletak pada bank Syariah di Indonesia. Analisis yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan deskriptif. Pendekatan deskriptif adalah metode dengan cara menyusun data yang diperoleh kemudian diinterpretasikan dan dianalisis sehingga memberikan informasi yang lengkap bagi pemecahan masalah yang akan dihadapi. Variabel independen dalam penelitian ini adalah restrukturisasi pembiayaan murabahah. Sedangkan variabel dependen adalah terletak pada bank Syariah di Indonesia. Jenis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Teknik pengumpulan data dari penelitian ini dengan

menggunakan survey pendahuluan, observasi atau pengamatan langsung dokumentasi dan wawancara atau *Interview*.

Hasil penelitian yang didapat adalah restrukturisasi pembiayaan murabahah harus dilakukan dengan mempertimbangkan *Prudential Principle* (Prinsip Kehatian), dimana bank Syariah harus terlebih dahulu memperhatikan berbagai aspek yang penting termasuk didalamnya memperhatikan prinsip dasar ekonomi islam yaitu riba, gharar adalah sebagai bentuk prinsip kehati-hatian dalam hukum islam.

### **Perbedaan**

Perbedaan dari penelitian saat ini adalah obyek penelitian ini terletak pada bank Syariah di Indonesia. Sedangkan pada penelitian saat ini terletak pada bank BRI Syariah cabang Surabaya. Penelitian terdahulu berfokus meneliti tentang mengatasi masalah nasabah yang tidak bisa membayar dalam proses pembiayaan murabahah. Sedangkan pada penelitian saat ini berfokus meneliti tentang praktik-praktik proses akad murabahah pada bank BRISyariah.

### **Persamaan**

Persamaan dari penelitian ini adalah teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara. Jenis data yang digunakan sama menggunakan data kualitatif.

### **2.1.3 Bagya Agung Prabowo(2009)**

Tujuan dari penelitian ini adalah karena penulis ingin meneliti tentang perbedaan pengakuan pembiayaan Murabahah yang ada di Indonesia dan di Malaysia. Penelitian ini di fokuskan pada pembahasan tentang perlakuan akuntansi

pembiayaan murabahah yang ada di Indonesia dengan yang ada di Malaysia. Subyek dalam penelitian ini adalah konsep akad murabahah dan objek pada penelitian ini terletak pada perbankan Syariah yang ada di Indonesia dengan yang ada di Malaysia. Sedangkan analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan deskriptif. Pendekatan deskriptif adalah metode dengan cara menyusun data yang diperoleh kemudian diinterpretasikan dan dianalisis sehingga memberikan informasi yang lengkap bagi pemecahan masalah yang akan dihadapi. Variabel independen dari penelitian ini adalah konsep akad murabahah. Variabel dependen dari penelitian ini terletak pada perbankan Syariah yang ada di Indonesia dan yang ada di Malaysia. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Teknik pengumpulan data dari penelitian ini dengan menggunakan survey pendahuluan, observasi atau pengamatan langsung dokumentasi dan wawancara atau *Interview*.

Hasil Penelitian yang didapat adalah adanya perbedaan perlakuan akuntansi pembiayaan murabahah yang ada di Indonesia dengan yang ada di Malaysia. Berbeda dengan bank Syariah yang ada di Indonesia dalam penggunaan akad murabahah. Akad murabahah di Indonesia sebagai transaksi jual beli barang dan merupakan salah satu bentuk dari pembiayaan. Sedangkan di Negara Malaysia produk ini lebih banyak diterapkan menggunakan akad bai' inah.

### **Perbedaan**

Perbedaan dari penelitian saat ini adalah penelitian saat ini hanya dilakukan di Indonesia tepatnya hanya sebatas bank BRISyariah. Perbedaan dari penelitian ini

adalah Obyek penelitian terletak pada bank Syariah di Indonesia dan Malaysia, sedangkan penelitian saat ini terletak pada bank BRISyariah cabang Surabaya.

### **Persamaan**

Persamaan dari penelitian saat ini adalah teknik pengumpulan data menggunakan metode wawancara. Jenis data menggunakan data kualitatif.

## **2.2 Landasan Teori**

### **2.2.1 Pengertian Murabahah**

Teori ini menggunakan teori sinyal ( *Signalling Theory* ) adalah teori ini menjelaskan bahwa pada dasarnya suatu informasi yang didapat oleh perusahaan sangatlah bermanfaat bagi perusahaan untuk memberikan sinyal positif maupun negatif bagi para pemakainya. Pada penelitian saat ini membahas mengenai praktik akad murabahah pada bank BRISyariah cabang Surabaya. Akad murabahah adalah salah satu perjanjian jual beli yang dilakukan antara bank dengan nasabahnya. Perjanjian tersebut meliputi jual beli barang dengan harga yang telah disepakati bersama menggunakan harga perolehan ditambah margin keuntungan.

Terdapat beberapa pengertian Pembiayaan murabahah yang dikemukakan oleh beberapa para ahli antara lain:

Menurut Dian Anggraini Kartika Sari (2011) “Pembiayaan murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah”. Bank Syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang

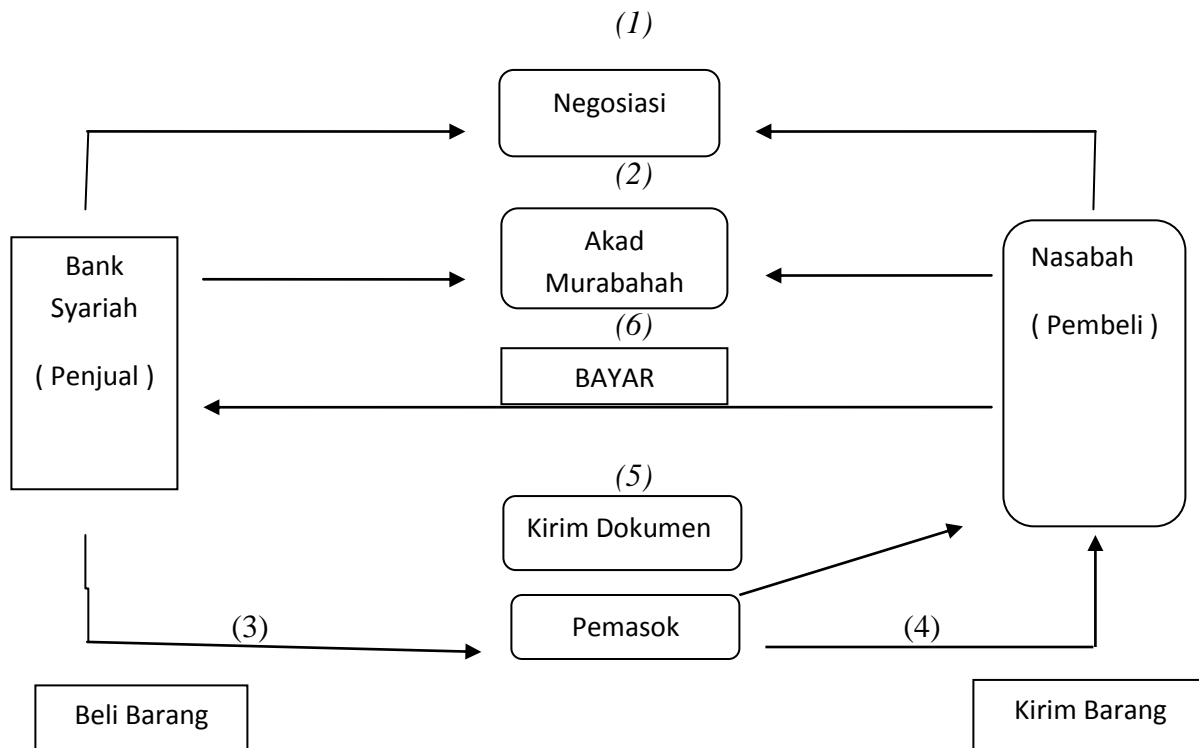
bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank Syariah dengan nasabah.

Murabahah menurut Ascarya (2007: 81) menyatakan bahwa: “Murabahah adalah istilah dalam fiqih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.

Menurut Antonio (2001), pengertian murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Pengertian murabahah menurut PSAK No. 102 (2007,05) adalah sebagai berikut: “Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli”.

Menurut sri haryati dan wasilah (2008), pengertian murabahah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai atau tangguh.

Alur transaksi murabahah terlihat pada gambar dibawah ini: (OsmadMuthaher, 2012)



Keterangan:

**Gambar 2.1**

- (1) Melakukan Negosiasi
- (2) Melakukan akad jual beli
- (3) Pembelian barang
- (4) Pengiriman barang
- (5) Pengiriman dokumen
- (6) Melakukan pembayaran



### **2.2.2 Manfaat Murabahah**

Bagi Bank:

1. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli, dari penjual dengan harga jual kepada nasabah
2. Sumber pendanaan bagi bank baik dalam bentuk rupiah atau valuta asing

Bagi Nasabah:

1. Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin produksi, pabrik dan lain-lain.
2. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.
3. Dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi baik domestik maupun luar negeri.

### **2.2.3 Risiko Dalam Akad Murabahah**

Risiko Pembiayaan Murabahah yang akan timbul adalah adanya penolakan barang yang terjadi saat pengiriman barang bisa di tolak oleh nasabah karena berbagai sebab. bisa jadi barang mengalami kerusakan dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. karena itu barang sebaiknya di lindungi dengan memakai asuransi. kemungkinan lain karena barang tidak sesuai dengan permintaan

nasabah. apabila bank telah menandatangani kontrak dengan penjuanya, maka barang tersebut sudah termasuk milik bank tersebut. bank mempunyai resiko untuk menjual barang tersebut dengan pihak lain.

Ada beberapa Risiko Akad Murabahah:

1. Risiko yang terkait dengan barang

Entitas Syariah membeli barang-barang yang diminta oleh nasabah murabahahnya dengan secara teoritis menanggung risiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut dari saat pembelian sampai diserahkan kepada nasabah. Dalam kontrak murabahah, entitas Syariah diwajibkan untuk menyerahkan barang kepada nasabah dalam kondisi yang baik. Bahkan, nasabah berhak menolak barang-barang yang rusak, yang kurang jumlahnya atau tidak sesuai dengan spesifikasinya. Entitas Syariah, bagaimanapun juga, dalam praktiknya menghindari risiko-risiko tersebut dengan asuransi atau klausul kontrak, yang telah disusun sedemikian rupa sehingga membantu entitas Syariah untuk menghindari segala risiko yang terkait dengan barang. Dengan demikian, segala risiko yang terkait dengan barang, yang secara teoritis harus ditanggung entitas, secara efektif telah dihindarkan.

Risiko yang terkait dengan barang adalah di mana bank islam memberi barang-barang yang diminta oleh nasabah murabahahnya dan secara teoritis menanggung risiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut dari saat pembelian sampai diserahkan kepada nasabah

2. Risiko yang terkait dengan nasabah

Janji nasabah murabahah untuk membeli barang yang dipesan dalam suatu transaksi murabahah, tidaklah mengikat. Oleh sebab itu, nasabah berhak menolak untuk membeli barang ketika entitas Syariah menawarkan mereka dalam penjualan. Dalam praktiknya, resiko terhadap kemungkinan penolakan nasabah untuk membeli barang dapat dihindari dengan pembayaran dimuka (sepertiga dari total harga) misalnya dengan jaminan, jaminan pihak ketiga, dan dengan klausul kontrak. Dengan demikian, semua resiko yang secara teoritis mungkin ada dalam kaitannya dengan penolakan nasabah untuk membeli barang, sebenarnya telah hilang dalam praktik entitas Syariah.

3. Risiko yang terkait dengan pembayaran

Risiko tidak terbayar penuh atau sebagian dari uang muka, seperti yang dijadwalkan dalam kontrak, memang ada dalam pembiayaan murabahah. Entitas Syariah menghindari risiko ini dengan adanya janji tertulis, jaminan, jaminan pihak ketiga dan klausul kontrak yang menyatakan bahwa semua hasil dari barang-barang murabahah yang dijual kepada pihak ketiga dengan tunai maupun kredit harus ditaruh di entitas sampai apa yang menjadi hak entitas dibayar kembali sepenuhnya. Jika

tidak adanya pembayaran itu disebabkan oleh faktor di luar kemampuan nasabah , entitas Syariah secara moral berkewajiban menjadwalkan ulang utang. Di pihak lain, jika nasabah memiliki kemampuan untuk membayar tepat waktu, tetapi ia tidak melakukannya, maka entitas Syariah telah mengadopsi konsep “denda” untuk dijatuhkan kepada nasabah. Dengan demikian, dalam praktik, entitas Syariah secara efektif telah menghilangkan semua resiko dalam pelaksanaan murabahah (Anita, 2007).

Selain dari ketiga risiko di atas, risiko jaminan termasuk dalam beberapa risiko yang ditanggung dalam proses akad murabahah tersebut. Risiko jaminan adalah meminta jaminan atau uang pada dasarnya bukanlah sesuatu yang tercela. Jaminan tersebut merupakan satu cara untuk memastikan bahwa hak – hak kreditur tidak akan dihilangkan dan untuk menghindarkan diri dari memakan harta orang dengan cara bathil.

#### **2.2.4 Karakteristik Murabahah**

Murabahah mempunyai beberapa karakteristik, pada PSAK No. 102 paragraf 6-17 antara lain:

1. Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.
2. Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika asset murabahah yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.
3. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh.
4. Akad murabahah memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad murabahah dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati maka hanya ada satu harga yang digunakan.
5. Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan harga perolehan harus diberitahukan.
6. Diskon yang terkait dengan pembelian barang meliputi :

- a. Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang
  - b. Diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang
  - c. Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.
7. Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad murabahah disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad diskon tersebut menjadi hak penjual.
  8. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain dalam bentuk yang telah dibeli dari penjual dan atau aset lainnya.
  9. Penjual dapat meminta uang muka pada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati.
  10. Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang murabahah sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi.
  11. Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang murabahah jika pembeli melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu dan melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati.
  12. Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang murabahah yang belum dilunasi jika pembeli melakukan pembayaran cicilan tepat waktu dan mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

### **2.2.5 Peraturan Akad Murabahah**

Ada beberapa ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang tidak mementingkan pendapatan bunga yang besar
2. Barang yang akan diperjualbelikan tidak boleh melanggar aturan islam atau barang harus sesuai peraturan bank Syariah
3. Bank membiayai sebagian ataupun seluruhnya yang sesuai dengan perjanjian sebelumnya. Tetapi bank hanya akan membiayai sebagian dana pinjaman apabila dana tersebut digunakan untuk mendirikan gedung atau dana pinjaman digunakan untuk yang bersifat proses.

4. Bank akan membeli barang yang diperlukan oleh nasabah tetapi dengan atas nama bank dan pembelian tersebut harus sah.
5. Bank harus bisa menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang termasuk harga barang
6. Bank harus menyampaikan harga barang yang sebenarnya. Termasuk margin keuntungan yang diambil oleh pihak bank. Kemudian nasabah membayar dengan harga jual yang ditambahkan dengan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.
7. Nasabah harus membayar barang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada jangka waktu yang ditetapkan
8. Untuk menghindari kerusakan barang ataupun kehilangan barang yang telah dibeli oleh bank, maka pihak bank sebelumnya harus mengadakan perjanjian khusus dengan nasabahnya
9. Apabila bank mewakilkan nasabah dalam proses pemesanan barang pada pihak ketiga, maka akad jual beli akan diakui setelah barang secara pasti sudah ada ditangan pihak bank

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Nasabah harus terlebih dahulu melakukan permohonan mengenai pembelian barang atau suatu asset untuk melakukan usaha kepada bank

2. Bank harus menyediakan barang yang dipesan oleh nasabahnya dengan melakukan pembelian barang kepada pihak ketiga
3. Ketika barang sudah dibeli oleh pihak bank, maka nasabah harus bersedia membeli barang tersebut yang sesuai dengan barang yang dipesan kepada pihak bank sesuai perjanjian yang mengikat atau dengan pesanan
4. Setelah kedua belah pihak melakukan perjanjian akad murabahah. pihak bank boleh meminta pada nasabah dalam melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu atau sesuai perjanjian
5. Apabila nasabah menolak membeli barang yang telah dipesannya, maka pihak nasabah harus segera mengganti rugi pada pihak bank

#### **2.2.6 Peranan Murabahah**

Pembiayaan Murabahah mempunyai peranan penting di bidang perbankan Syariah. Prinsip tersebut sangat dikenal oleh para nasabahnya dikarenakan prinsip yang membawa keuntungan bagi para nasabahnya.

Menurut Jeni dan Gusmarila(2011), Peranan Pembiayaan Murabahah. “pembiayaan Murabahah merupakan peranan penting terutama untuk menyalurkan dana kepada masyarakat untuk menghadapi masalah permodalan untuk menjalankan kegiatan usahanya guna meningkatkan pendapatan.”

#### **2.2.7 Persyaratan Murabahah**

1. Pihak yang berakad:

- Sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap hukum
  - Sukarela (ridho), tidak dalam keadaan terpaksa/ dipaksa dan tidak di bawah tekanan
2. Obyek yang diperjualbelikan:
- Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang
  - Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
  - Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli
  - Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
3. Sighat:
- Harus jelas dan disebutkan secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad
  - Antara ijab qabul (serah terima) harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (penjelasan fisik barang) maupun harga yang disepakati (memberitahu biaya modal kepada pembeli)
  - Tidak mengundang klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.
  - Tidak dibatasi waktu, misalnya: Saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik Saya sendiri (Sri dewi, 2010)

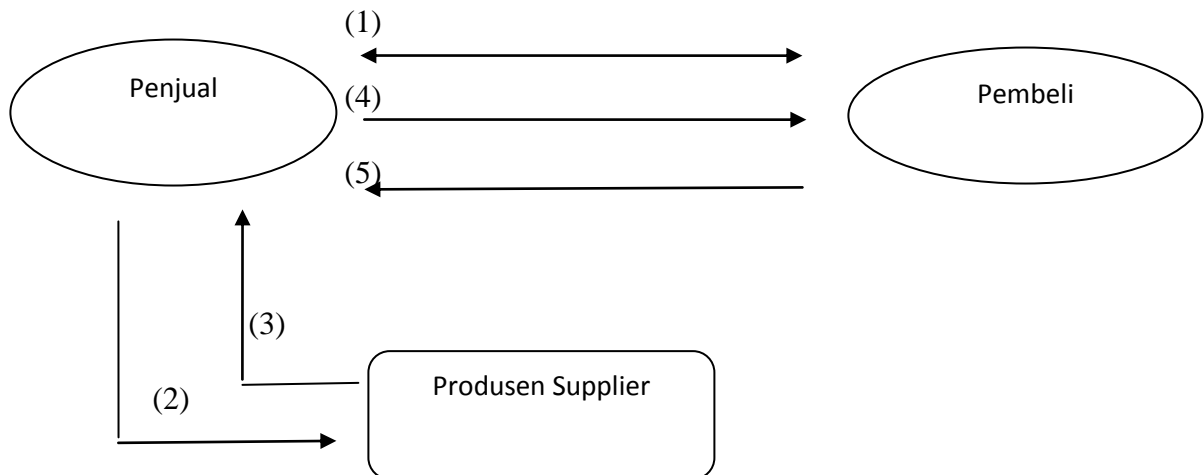
## **Jenis Murabahah**

### **Murabahah Berdasarkan Pesanan (Murabahah to the purchase order)**

Murabahah ini dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat. Mengikat bahwa apabila pihak pembeli (nasabah) telah memesan barang kepada pihak penjual (bank) harus dibeli sedangkan tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut dengan alasan apapun. Maka dari itu pihak pembeli sebaiknya memilih sifat yang tidak terikat dikarenakan pembeli dapat melihat barang yang dipesan terlebih dahulu atau bisa mempertimbangkan harga barang tersebut terlebih

dahulu. Menurut PSAK No 102: apabila murabahah dengan pesanan akan dinilai sebesar biaya perolehan dan jika terjadi penurunan nilai asset karena usang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan kepada nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban

#### Skema Murabahah dengan Pesanan:



#### Keterangan: **Gambar 2.2**

- (1) Melakukan Akad murabahah
- (2) Penjual memesan dan membeli pada supplier/produsen
- (3) Barang diserahkan dari produsen
- (4) Barang diserahkan kepada pembeli
- (5) Pembayaran dilakukan oleh pembeli

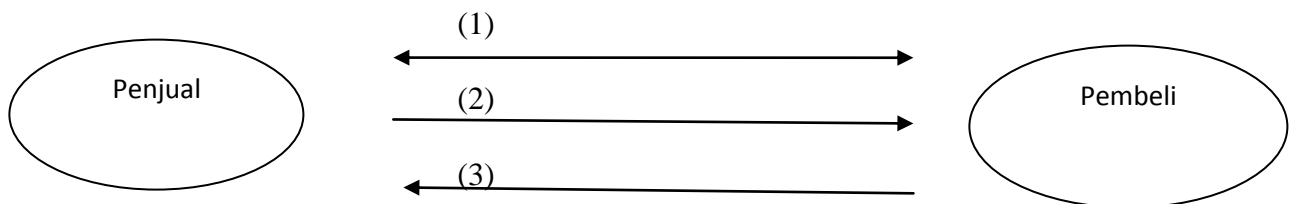
#### Murabahah Tanpa Pesanan



Murabahah ini termasuk jenis murabahah yang bersifat tidak mengikat.

Murabahah ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual. Penyediaan barang tersebut biasanya pihak bank mendapat barang dari hasil sitaan barang dari nasabah yang tidak mampu membayar ketika meminjam uang pada bank tersebut ataupun pihak bank sengaja menyediakan barang tersebut untuk dijual kembali untuk meningkatkan keuangan bank tersebut. Menurut PSAK no 102 paragraf 19: jika murabahah tanpa pesanan atau murabahah tidak mengikat, jika dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi mana yang lebih rendah dan jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.

Skema murabahah tanpa pesanan:



Keterangan: **Gambar 2.3**

- (1) Melakukan akad murabahah
- (2) Barang diserahkan kepada pembeli
- (3) Pembayaran dilakukan oleh pembeli

### **2.2.8 Berakhirnya Perjanjian antara Nasabah dengan pihak Bank**

Ketentuan hukum perdata mengenai berakhirnya perjanjian senada dengan ketentuan dalam hukum Islam. Hukum Islam memberikan ketentuan mengenai berakhirnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
2. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu mengikat
3. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat, akad dapat berakhir bila:
  - a. Akad itu fasakh (batal).
  - b. Berlaku khiyar syarat dan khiyar 'aib
  - c. Akad itu tidak dilaksanakan oleh satu pihak yang berakad.
  - d. Telah tercapai tujuan akad itu secara sempurna.
4. Wafat salah satu pihak yang berakad.

#### ***Rukun Murabahah***

Rukun dari akad Murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa 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 adalah mabi' ( barang dagangan ) dan Tsaman ( harga )
3. Shighah, yaitu ijab dan qabul (menurut Ascarya, 2001)

#### ***Bentuk – Bentuk Akad Murabahah***

Ada 2 bentuk – bentuk akad Murabahah antara lain:

### 1. Murabahah Sederhana

Murabahah Sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan

### 2. Murabahah kepada Pemesan

Bentuk murabahah ini melibatkan tiga pihak, yaitu: Pemesan, penjual dan pembeli. Bentuk murabahah ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. bentuk murabahah inilah yang diterapkan oleh perbankan Syariah dalam pembiayaan murabahah.

### ***Ciri Pokok Pembiayaan Murabahah***

Ada beberapa cirri-ciri pokok dalam pembiayaan murabahah:

- 1) Pembiayaan murabahah adalah jual beli barang antara bank dengan nasabahnya dengan cara pembayaran tunai ataupun tangguh/angsuran. Pembayaran tersebut diakui sebagai biaya perolehan.
- 2) Pembiayaan murabahah harus memenuhi persyaratan terlebih dahulu sebelum melakukan perjanjian jual beli barang dengan pihak bank. Supaya perjanjian jual beli barang tersebut diakui secara sah.

- 3) Murabahah sendiri tidak bisa digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah (pembeli) menginginkan suatu barang untuk dibeli dan akan dibuat usaha.
- 4) Pihak bank harus sudah menyediakan barang yang akan dijual kepada nasabahnya
- 5) Apabila pihak nasabah memakai akad wakalah, yaitu akad perwakilan pembelian barang yang diserahkan kepada pihak bank dengan syarat pihak nasabah harus sudah menentukan spesifikasi barang yang akan dibeli pihak bank.

#### ***Ketentuan Utang dalam Murabahah***

Ketentuan utang dalam murabahah adalah sebagai berikut:

- a) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah Tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh

memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

Ada beberapa Cara Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah, yaitu:

1. Nasabah dalam kepemilikannya sebagai agen bank, maka nasabah harus melakukan pembelian barang atau bahan baku dengan atas nama bank. Sebelum barang itu dilunasi oleh pihak nasabah. Barang-barang tersebut masih dengan atas nama bank tersebut.
2. Bank akan menjual barang-barang tersebut dengan harga beli ditambahkan dengan margin keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Nasabah dapat membeli barang tersebut dengan cara pembayaran tunai ataupun tangguh (angsuran)
4. Bank mengangkat nasabah sebagai agen bank ketika kedua belah pihak melakukan akad murabahah

### **Analisa Kebijakan Denda**

Dalam PSAK No. 102 paragraf 15 menyebutkan:

“Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang murabahah sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *fa'ziryaitu* untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.

### **Prosedur Transaksi Murabahah**

Prosedur yang harus dijalankan dalam transaksi murabahah antar nasabah dan bank Syariah adalah: (Pistaza, 2011)

1. Surat permohonan murabahah (SPM) data perusahaan, data nasabah spesifikasi barang
2. Data Supplier
3. Surat Persetujuan Murabahah
4. Surat Pernyataan Sanggup dari Supplier ( SPSS)
5. Tanda Terima Uang Muka Murabahah (TTUMM)
6. Surat Pemesanan Barang pada Supplier (SPBPS)
7. Akad Murabahahantra Bank dan Nasabah
8. Akad Murabahahantra Bank dan Supplier
9. Surat Permohonan Realisasi Murabahah (SPRM)
10. Tanda Terima Uang muka oleh Supplier (TTUOS)
11. Surat Pengiriman Barang pada Nasabah (SPBPN)
12. Tanda Terima Barang oleh Nasabah (TTBON)

### **Ketentuan Umum Murabahah**

1. Pada saat melakukan akad murabahah. barang yang akan diperjualbelikan harus jelas informasinya. Informasi mengenai harga maupun spesifikasi barang yang akan diperjualbelikan.
2. Barang harus dimiliki pihak bank sebelum melakukan akad murabahah
3. Apabila nasabah ingin memesan barang tersebut pada pihak ketiga, maka nasabah harus menggunakan akad wakalah terlebih dahulu
4. Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) haruslah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara murabahah (antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli murabahah

### **Bentuk Tanggung Jawab Pihak Bank dengan Nasabah**

Bentuk tanggung jawab yang diakibatkan oleh perjanjian Murabahah dengan sistem Bai'u Salam inilah yang sering disebut sebagai contractual liability. Terkait dengan ketidaksesuaian barang yang telah dipesan, maka dalam hal terjadi ketidaksesuaian barang yang telah dipesan, yang berkewajiban bertanggungjawab adalah pihak supplier. Pihak supplier disini adalah pihak bank, di mana apabila pembeli merasa barang tersebut tidak sesuai dengan barang yang dipesannya ataupun barang yang dipesan oleh pihak bank terjadi kerusakan fisik. Pihak bank yang seharusnya bertanggung jawab atas ketidaksesuaian barang yang dipesan oleh pihak pembeli (nasabah).

### **Pengakuan Dan Pengukuran Murabahah**

Akuntansi Untuk Penjual: (Sri Nurhayati – Wasilah, 2013 )

1. Pada Saat Perolehan, Aset Murabahah diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan

Dr	Aset Murabahah	xxx
	Kr    Kas	xxx

2. Pengakuan Keuntungan Murabahah:
  - a. Jika Penjualan dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa angsuran murabahah tidak melebihi satu periode laporan keuangan, maka keuntungan murabahah diakui pada saat terjadinya akad murabahah:

Dr	Kas	xxx	
Dr	Piutang Murabahah	xxx	
	Kr	Aset Murabahah	xxx
	Kr	Pend Margin Murabahah	xxx

b. Namun apabila angsuran lebih dari satu periode maka perlakuannya sebagai berikut:

- Keuntungan diakui saat penyerahan asset murabahah dengan syarat apabila risiko penagihannya kecil, maka dicatat dengan cara yang sama .
- Keuntungan diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah, metode ini digunakan untuk transaksi murabahahtanggung di mana ada risiko piutang tidak tertagih relative besar. Maka jurnalnya sebagai berikut:

Pada saat penjualan kredit dilakukan:

Dr	Piutang Murabahah	xxx	
	Kr	Aset Murabahah	xxx
	Kr	Margin Murabahah	xxx

Pada saat penerimaan angsuran:

Dr	Kas	xxx	
	Kr	Piutang Murabahah	xxx



Dr	Margin MurabahahTangguhan	xxx
	Kr	Pend Margin Murabahah xxx

3. Pengakuan dan Pengukuran penerimaan uang muka, sebagai berikut:

a) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang di terima

Dr	Kas	xxx
	Kr	Utang lain-Uang muka Murabahah xxx

b) Pada saat barang jadi dibeli oleh pembeli maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang

Dr	Utang lain-Uang muka murabahah	xxx
	Kr	Piutang Murabahah xxx

Akuntansi untuk Pembeli:

4. Aset yang diperoleh melalui transaksi murabahah diakui sebesar biaya perolehan tunai. Utang yang timbul dari transaksi murabahah tangguh diakui sebagai utang murabahah sebesar harga beli yang disepakati. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban murabahah tangguhan.

Dr	Aset	xxx
Dr	Beban MurabahahTangguhan	xxx
	Kr	Utang Murabahah xxx

## 5. Uang Muka:

- Pembeli membayarkan uang muka

Dr	Uang muka	xxx	
	Kr	Kas	xxx

- Penyeerahan barang

Dr	Aset		xxx
Dr	Beban murabahahtanggunghan		xxx
	Kr	Uang muka	xxx
	Kr	Utang murabahah	xxx

- Pembatalan Transaksi. Biaya yang dikenakan lebih kecil dari uang muka

Dr	Kas	xxx	
Dr	Kerugian Denda	xxx	
	Kr	Uang muka	xxx

- Apabila biaya dikenakan lebih besar dari uang muka

Dr	Kerugian	xxx	
	Kr	Uang muka	xxx
	Kr	Kas atau Utang	xxx

Cara Perhitungan Angsuran perbulan (OsmadMuthaher, 2012)

Rumus perhitungan angsuran:

$$\text{Angsuran/bulan} = \frac{\text{Jumlah Piutang} - \text{Uang Muka}}{\text{Jangka Waktu Angsuran}}$$

Cara Perhitungan Pendapatan Margin

$$\text{Pendapatan margin} = \text{Total margin} / \text{Total Piutang bersih} \times 100 \%$$

### **Keuntungan Pembiayaan Murabahah**

Menurut PSAK No 102 paragraf 23 keuntungan murabahah diakui:

- a) Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun
- b) Selama periode akad sesuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun

### **Restrukturisasi Piutang**

Menurut Sri Haryati dan wasilah (2013), Restrukturisasi Piutang bisa dalam bentuk sebagai berikut:

- a) Memberikan potongan sisa tagihan, sehingga jumlah angsuran menjadi lebih kecil
- b) Melakukan penjadwalan ulang, di mana jumlah tagihan yang tersisa tetap (tidak boleh ditambah) dan perpanjangan masa pembayaran disesuaikan dengan kesepakatan kedua belah pihak sehingga besarnya angsuran menjadi lebih kecil
- c) Mengkonversi akad murabahah dengan cara menjual obyek murabahah kepada penjual sesuai dengan nilai pasar, kemudian dari uang yang ada digunakan untuk melunasi sisa tagihan. Kelebihannya ( jika ada) digunakan sebagai uang muka akad ijarah atau sebagian modal dari akad mudharabah.

### **Tujuan Murabahah**

Adapun penjelasan dari kedua tujuan pembiayaan di atas diantaranya adalah sebagai berikut:

- 1) Tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, pembiayaan bertujuan untuk:

- 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
- Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana sehingga dapat tergulirkan.
- Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya sebab upaya produksi tidak akan dapat berjalan tanpa adanya dana.
- 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.

2) Tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro, pembiayaan bertujuan untuk:

- Upaya memaksimalkan laba, artinya: setiap usaha yang dimiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba usaha, setiap pengusaha menginginkan atau mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba yang maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- Upaya meminimalkan resiko, artinya: usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimum, maka pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Resiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- 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 dana (surplus) kepada pihak yang kekurangan (minus) dana. (Rana Rosita, 2010)

### 2.3 *Kerangka Pemikiran*

Akad murabahah adalah perjanjian jual beli yang dilakukan antara bank selaku penjual dan pihak nasabahnya selaku pembeli. Banyak masyarakat luar yang tidak mengetahui akan adanya akad murabahah tersebut, maka dari itu pada kerangka pemikiran ini peneliti ingin melihat mengenai praktik akad murabahah yang ada pada bank BRISyariah cabang Surabaya. Peneliti ingin mengetahui apa saja karakteristik, resiko, peraturan, manfaat, perjanjian, pengakuan dan pengukuran dalam praktik. Akad murabahah. Semua itu akan dilakukan oleh peneliti dengan proses wawancara. Wawancara tersebut dilakukan dengan tujuan selain peneliti ingin mengetahui secara luas mengenai akad murabahah, tapi peneliti juga ingin menjelaskan pada masyarakat luar mengenai akad muarabahah tersebut. Peneliti ingin melakukan wawancara dengan seorang karyawan ataupun manager pada bank BRISyariah cabang Surabaya. Peneliti berharap bisa membantu masyarakat luar akan ketidaktahuan mereka mengenai akad murabahah yang ada pada bank Syariah.

Skema Kerangka Pemikiran: **Gambar 2.4**