

oleh bank syariah dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan perdagangan pada nasabahnya.²⁰

Murābahah merupakan suatu produk pembiayaan yang populer, yang memiliki *margin* tinggi dan risikonya mudah dikelola. Tidak seperti kontrak pinjaman yang ada di bank konvensional karna *murābahah* merupakan kontrak penjualan. Dalam prinsip *murābahah*, bank membeli barang atas nama klien dan kemudian menjualnya kembali pada harga yang lebih tinggi untuk menutup biaya pembelian dan resiko kepemilikan pada masa transisi. Pembeli membayar harga yang lebih tinggi dalam cicilan bulanan. *Mark-up* dipertimbangkan sebagai keuntungan yang pasti.²¹

Dalam prinsip *murābahah*, pembiayaan selalu berdasarkan aset. Hal tersebut juga dijelaskan sebagai pembiayaan “*Cost Plus*” untuk menyediakan keuangan perdagangan yang melibatkan penjualan komoditi pada harga yang mencakup keuntungan yang diketahui oleh pihak penjual dan pembeli. Dari sudut pandang bank, pinjaman *mark-up* merupakan cara yang mudah untuk

²⁰ Muhammad, *Sitem dan Prosedur Operasional Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2000), 22.

²¹ Veithzal Rivai, **et al.** *Islamic Financial Management* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 219.

- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus di bayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

- c. Sumber daya manusia. Keunikan bank Islam dalam sumber daya manusia terlihat pada spesifikasi kapabilitas yang tidak hanya mencakup dalam bidang perbankan secara umum tetapi juga meliputi aspek-aspek syariah.
- d. Teknologi. Keunikan bank Islam dalam bidang teknologi terlihat pada *Business Requirement Specification* (BRS untuk pembiayaan berbasis bagi hasil dan *Business Requirement Specification* (BRS) dana pihak ketiga
- e. Lingkungan eksternal. Keunikan bank Islam dalam hal ini terlihat ada keberadaan *dual regulatory body*, yaitu bank Indonesia dan Dewan Syariah Nasional.
- f. Kerusakan. Keunikan bank Islam dalam hal ini terlihat misalnya ketika terjadi kerusakan pada objek *ijārah* atau IMBT.

Secara spesifik risiko-risiko yang akan menyebabkan bervariasinya tingkat keuntungan bank meliputi risiko likuiditas, risiko pembiayaan, risiko tingkat bunga, dan risiko modal. Bank syariah tidak akan menghadapi risiko tingkat bunga, walaupun dalam lingkungan dimana berlaku dual banking system meningkatnya tingkat bunga di pasar konvensional dapat berdampak pada meningkatnya risiko likuiditas sebagai akibat adanya nasabah yang

