

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Rescheduling

##### 1. Pengertian Rescheduling

*Rescheduling* atau penjadwalan ulang merupakan suatu perubahan jadwal atau jangka waktu pembayaran kewajiban yang harus dipenuhi oleh nasabah.<sup>1</sup> Kebijakan *rescheduling* merupakan suatu upaya hukum yang dilakukan dengan cara merubah beberapa syarat dalam perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu yang termasuk masa tenggang (*grace period*), termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran.<sup>2</sup> Dalam hal ini, tentu tidak semua debitur memperoleh kebijakan *rescheduling* ini dari pihak lembaga keuangan, tetapi hanya untuk debitur yang menunjukkan itikad baik dan karakter yang jujur serta memiliki kemauan untuk membayar atau melunasi kewajibannya.<sup>3</sup>

Kebijakan *rescheduling* telah diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) No. 14/POJK.05/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Coronavirus Disease* 2019 (covid-19) Bagi Lembaga Jasa Keuangan Non-Bank, yang telah diperpanjang dengan POJK No. 58/POJK.05/2020.

---

<sup>1</sup> Nur Wahid, *PERBANKAN SYARIAH: Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif* (Jakarta: Kencana, 2021), 177.

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), 61.

<sup>3</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Bisnis Kredit Perbankan* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 96.

Berdasarkan POJK No. 14/POJK.05/2020 kebijakan *countercyclical* yang diterapkan akibat dampak dari adanya penyebaran covid-19 yaitu dengan restrukturisasi pembiayaan.<sup>4</sup> *Rescheduling* merupakan salah satu bentuk restrukturisasi pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan dalam rangka membantu para anggota atau nasabah dalam menyelesaikan kewajibannya. Kebijakan *rescheduling* sebagai salah satu bentuk stimulus perekonomian nasional yang diterapkan guna untuk menyelamatkan pembiayaan bermasalah, stimulus ini dilakukan dalam bentuk perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau anggota kepada pihak lembaga keuangan atau jangka waktunya.<sup>5</sup>

Pelaksanaan *rescheduling* sebagai bentuk kebijakan *countercyclical* berdasarkan POJK No. 14/POJK.05/2020 wajib memperhatikan penerapan manajemen risiko, prinsip kehati-hatian, dan tata kelola perusahaan yang baik, berupa adanya pedoman mengenai kebijakan *countercyclical* oleh lembaga jasa keuangan non bank dan adanya mekanisme pemantauan pelaksanaan kebijakan tersebut. Restrukturisasi pembiayaan berupa *rescheduling* hanya dapat dilakukan jika debitur terkena dampak akibat penyebaran covid-19, dengan penetapan debitur sebagai berikut:

- a. Debitur yang terkena dampak penyebaran covid-19 dengan plafon pembiayaan maksimal Rp. 10.000.000.000,00 (10 miliar rupiah).
- b. Penetapan debitur yang terdampak penyebaran covid-19, antara lain:

---

<sup>4</sup> Diakses 4 November 2021, <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Kebijakan-Countercyclical-Dampak-Penyebaran-Coronavirus-Disease-2019-bagi-Lembaga-Jasa-Kuangan-Non-Bank/pojk%2014-2020.pdf>.

<sup>5</sup> Faisal, *Perlindungan Hukum Bagi Bank Syariah Dan Nasabah Dalam Pembiayaan Murabahah* (Jakarta: Kencana, 2021), 224.

- 1) Debitur yang dinyatakan sebagai pasien covid-19, pasien yang sedang dalam pengawasan, atau orang yang sedang dalam pengawasan sehingga kesulitan untuk memenuhi kewajibannya kepada lembaga jasa keuangan nonbank.
- 2) Debitur memiliki usaha pada sektor ekonomi yang terdampak langsung akibat penyebaran covid-19 sehingga debitur kesulitan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Contoh:

- a) Debitur bekerja sebagai tukang ojek yang pendapatannya menurun secara signifikan akibat pemberlakuan pembatasan sosial berskala besar;
  - b) Debitur yang bekerja sebagai pedagang kaki lima yang pendapatan usahanya mengalami penurunan selama pemberlakuan pembatasan sosial berskala besar; atau
  - c) Debitur yang bekerja di hotel pada daerah pariwisata yang mengalami pemutusan hubungan kerja.
- 3) Debitur memiliki usaha pada sektor ekonomi yang terdampak tidak langsung akibat penyebaran covid-19 sehingga debitur kesulitan untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Contoh:

- a) Usaha debitur yang terdampak akibat menurunnya volume ekspor dan impor akibat keterkaitan rantai suplai perdagangan dengan

negara yang terkonfirmasi terkena dampak penyebaran covid-19;  
atau

- b) Proyek pembangunan infrastruktur yang dijalankan oleh debitur mengalami hambatan karena terhentinya pasokan bahan baku, tenaga kerja, dan mesin dari negara yang terkonfirmasi terkena dampak penyebaran covid-19.<sup>6</sup>

Berdasarkan POJK No. 14/POJK.05/2020 Pasal 9 ayat (3) kualitas aset pembiayaan sejak dilakukannya *rescheduling* ditetapkan menjadi lancar.<sup>7</sup> Terkait mekanisme pelaksanaan *rescheduling* bagi debitur yang terkena dampak penyebaran covid-19 tidak berlaku otomatis, sehingga debitur harus mengajukan permohonan kepada lembaga jasa keuangan non bank. Namun, OJK tidak mengatur secara khusus tentang mekanisme pelaksanaan kebijakan tersebut, sehingga mekanisme pelaksanaan kebijakan *rescheduling* diserahkan kepada masing-masing lembaga jasa keuangan non-bank. Terdapat beberapa hal penting dalam pelaksanaan *rescheduling*, antara lain:

- a. Debitur yang telah memenuhi kriteria wajib mengajukan permohonan kepada LJKNB;

---

<sup>6</sup> Diakses 4 November 2021, <https://ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Kebijakan-Countercyclical-Dampak-Penyebaran-Coronavirus-Disease-2019-bagi-lembaga-jasa-keuangan-Non-Bank/FAQ%20POJK%2014.pdf>.

<sup>7</sup> Diakses 4 November 2021, <https://www.ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Kebijakan-Countercyclical-Dampak-Penyebaran-Coronavirus-Disease-2019-bagi-Lembaga-Jasa-Keuangan-Non-Bank/pojk%2014-2020.pdf>.

- b. Pihak LJKNB akan melakukan penilaian, apakah debitur tersebut termasuk yang terdampak covid-19 secara langsung atau tidak langsung; dan
- c. LJKNB akan memberikan *rescheduling* kepada debitur dengan memperhatikan pendapatan debitur yang terkena dampak penyebaran covid-19.<sup>8</sup>

Menurut Thamrin Abdullah didalam teori hukum perbankan, *rescheduling* dilakukan atas itikad baik kreditur kepada debitur yang memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. Melalui kebijakan *rescheduling* diharapkan kreditur dapat membantu mengentaskan debitur dari keterpurukan ekonomi.
- b. Melalui kebijakan *rescheduling* diharapkan kreditur dapat mewujudkan kesejahteraan debiturnya.
- c. Dengan kebijakan *rescheduling* diharapkan mampu mengurangi beban yang ditanggung oleh debitur.
- d. Melalui kebijakan *rescheduling* sebagai upaya agar debitur terhindar dari kerugian.<sup>9</sup>

Berdasarkan beberapa definisi diatas peneliti fahami bahwa *rescheduling* merupakan suatu kebijakan sebagai upaya penyelamatan pembiayaan dengan melakukan penjadwalan ulang jangka waktu pembayaran.

---

<sup>8</sup> Diakses 4 November 2021, <https://ojk.go.id/id/regulasi/Documents/Pages/Kebijakan-Countercyclical-Dampak-Penyebaran-Coronavirus-Disease-2019-bagi-lembaga-jasa-keuangan-Non-Bank/FAQ%20POJK%2014.pdf>.

<sup>9</sup> Andini Salamah dan Arrison Hendry, "Pola Rescheduling Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahah Di Bank Syariah" Vol. 6. No. 1 (April 2018): 31.

## 2. Bentuk-Bentuk Rescheduling

- a. Perpanjangan jangka waktu pelunasan pembiayaan.
- b. Perpanjangan jangka waktu pelunasan tunggakan margin.
- c. Perpanjangan jangka waktu pelunasan utang pokok atau tunggakan angsuran pembiayaan.
- d. Jangka waktu pelunasan utang pokok, tunggakan angsuran, tunggakan margin, serta perubahan jumlah angsuran diperpanjang jangka waktunya.
- e. Jangka waktu pelunasan utang pokok serta tunggakan margin diperpanjang jangka waktunya.<sup>10</sup>

## 3. Syarat Rescheduling

*Rescheduling* atau penjadwalan kembali ini dilakukan dengan cara memberikan kesempatan kepada debitur untuk memperkuat atau mempertahankan usahanya dengan cara menjadwalkan kembali jangka waktu pinjaman, syarat-syarat untuk melakukan *rescheduling*, yaitu antara lain:

- a. Pihak debitur masih memiliki peluang untuk bangkit kembali.
- b. Adanya keyakinan bahwa debitur tetap berniat untuk terus mengelola usahanya dengan sungguh-sungguh.
- c. Terdapat keyakinan bahwa debitur masih memiliki itikad baik untuk membayar.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Indonesia, *Bisnis Kredit Perbankan*, 96.

<sup>11</sup> Martino Wibowo dan Ahmad Subagyo, *Seri Manajemen Koperasi dan UKM: Tata Kelola Koperasi Yang Baik* (Sleman: CV Budi Utama, 2017), 141–42.

Proses kebijakan *rescheduling* ini yaitu, tunggakan pokok dan margin dijumlahkan (dikapitalisasi) untuk kemudian dijadwalkan kembali pembayarannya untuk dibuat perjanjian kebijakan *rescheduling* tersendiri.<sup>12</sup>

#### 4. Fatwa DSN-MUI Tentang Rescheduling Pada Pembiayaan Murabahah

Latar belakang adanya Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* adalah dalam sistem pembayaran dengan menggunakan akad *murabahah* pada lembaga keuangan syariah (LKS) secara umum dilakukan dengan cara cicilan dalam kurun waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara pihak LKS dengan nasabah. Mengingat bahwa dalam hal tersebut terdapat risiko bahwa nasabah bisa saja mengalami penurunan kemampuan dalam membayar cicilan, maka nasabah tersebut akan mendapatkan keringanan. Adanya keringanan tersebut dapat diwujudkan dengan cara tidak melanggar prinsip-prinsip ajaran Islam.<sup>13</sup> Dengan demikian dalam Fatwa ini telah dijelaskan beberapa ketentuan dalam melakukan kebijakan *rescheduling*.

##### a. Ketentuan Penyelesaian

Ketentuan *rescheduling* pada pembiayaan *murabahah* menurut Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 yaitu bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan penjadwalan kembali atau *rescheduling* tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati sebelumnya, dengan ketentuan sebagai berikut:

<sup>12</sup> Indonesia, *Bisnis Kredit Perbankan*, 97.

<sup>13</sup> MUI, "Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005," 1.

- 1) Tidak menambah besarnya jumlah tagihan yang tersisa;
- 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak yaitu antara pihak lembaga keuangan syariah dan anggota.

b. Ketentuan Penutup

- 1) Jika terdapat salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara pihak-pihak yang terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapainya kesepakatan dalam musyawarah.
- 2) Fatwa ini dinyatakan berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika terdapat kekeliruan dikemudian hari akan dirubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.<sup>14</sup>

## **B. Pembiayaan Murabahah**

### **1. Pengertian Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan dalam arti luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu suatu modal yang telah disediakan guna untuk mendukung investasi yang telah disusun sebelumnya, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan digunakan untuk mengartikan suatu pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti yang dilakukan bank syariah kepada nasabah.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> MUI, 3.

<sup>15</sup> Andrianto dan M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori dan Praktek)* (Qiara Media, 2019), 305.

Menurut M. Syafi'i Antonio pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok dari bank yang berupa pemberian fasilitas penyediaan dana kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya.<sup>16</sup>

Pembiayaan merupakan suatu penyediaan dana yang didasarkan atas persetujuan dan kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang membutuhkan modal dengan kesepakatan bahwa pihak yang dibiayai diwajibkan untuk mengembalikan dana tersebut sesuai dengan jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan juga didefinisikan sebagai kepercayaan atau *trust*, yaitu bahwa lembaga keuangan syariah menaruh kepercayaan kepada seseorang atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang berupa pemberian dana untuk dikelola dengan benar, adil, dan disertai ikatan serta syarat-syarat yang jelas dan memberikan keuntungan untuk kedua belah pihak.<sup>17</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi *ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna'*;
- d. Transaksi *qardh*; dan

---

<sup>16</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

<sup>17</sup> Nurnasrina dan P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Pekanbaru: Cahaya Firdaus Publishing and Printing, 2018), 1.

e. Transaksi *ijarah* ditujukan untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana tersebut untuk mengembalikan dana yang sesuai dengan kesepakatan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>18</sup>

*Murabahah* berasal dari kata *ribhu* yang berarti keuntungan, karena dalam transaksi jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* bank menyebut jumlah keuntungannya atau yang disebut dengan margin.<sup>19</sup> Berdasarkan akad *murabahah*, pihak bank memperoleh keuntungan dari adanya transaksi jual beli tersebut sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati bersama. Pada akad *murabahah*, bank membeli barang yang dipesan oleh nasabah dan kemudian bank menjualnya kepada nasabah dengan harga jual. Harga jual bank dapat diartikan sebagai harga beli ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati bersama. Oleh karena itu, nasabah mengetahui besarnya dari jumlah keuntungan yang diambil oleh pihak bank. Cara pembayaran dan jangka waktu juga disepakati bersama antara bank dengan nasabah, dapat dilakukan secara langsung maupun dengan cara angsuran.<sup>20</sup>

Pembiayaan *murabahah* secara prinsip memiliki arti penyaluran dana bank syariah dengan cepat dan mudah, di mana bank syariah

---

<sup>18</sup> Nurhadi, *Hukum Kontrak Dalam Perjanjian Bisnis (Akad Sebagai Legalitas Halal)* (Guepedia, 2019), 39–40.

<sup>19</sup> Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, 74.

<sup>20</sup> Herry Sutanto dan Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2013), 181.

memperoleh profit berupa margin dari pembiayaan tersebut serta memperoleh *fee based income* atau biaya administrasi, komisi asuransi, dan komisi notaris. Sedangkan bagi nasabah, pembiayaan *murabahah* ini berfungsi sebagai alternatif penyediaan dana yang memberikan keuntungan untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam bentuk pengadaan barang sesuai dengan kebutuhannya.<sup>21</sup>

Berdasarkan perbankan syariah, pembiayaan *murabahah* merupakan perjanjian antara bank syariah yang bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, di mana bank syariah akan menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah atau dalam bentuk modal kerja lainnya dan nasabah akan membayar senilai harga pokok dengan jumlah tambahan sebagai keuntungan dan dibayarkan secara mengangsur sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.<sup>22</sup> *Murabahah* dalam bank-bank syariah digunakan untuk memberikan pembiayaan perdagangan (*trade finance*) sebagai modal kerja para nasabahnya dalam rangka membangun portofolio yang memberikan keuntungan dan rasa aman.<sup>23</sup>

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan dana yang disalurkan oleh pihak lembaga keuangan dengan menggunakan akad *murabahah* guna untuk pengadaan suatu barang atau untuk pemenuhan modal kerja bagi pihak-pihak yang membutuhkan dana.

---

<sup>21</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia; Implementasi dan Aspek Hukum* (PT. Citra Aditya Bakti, 2009), 177.

<sup>22</sup> Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015), 224.

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya* (Jakarta: Kencana, 2018), 419.

## 2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

Landasan hukum dari akad *murabahah* ini adalah sebagai berikut:

### a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Qur'an yang secara umum memperbolehkan kegiatan jual beli, diantaranya firman Allah yaitu:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (٢٧٥)

“.....dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al-Baqarah: 275).<sup>24</sup>

Ayat berikut ini menunjukkan boleh melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari transaksi jual beli.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَا طِلِّ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (QS. An-Nisa: 29).<sup>25</sup>

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ... (١٩٨)

“Tidak ada dosa bagimu mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Rabbmu” (QS. Al-Baqarah: 198).<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Madinah Mushaf, *Al-Qur'an, Terjemah dan Tafsir* (Bandung: Jabal, 2010), 47.

<sup>25</sup> Mushaf, 83.

<sup>26</sup> Mushaf, 31.

## b. Hadist

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ حَدَّثَنَا بِشْرُ بْنُ ثَابِتٍ الْبَزَّازُ حَدَّثَنَا نَصْرُ  
 بْنُ الْقَاسِمِ عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ دَاوُدَ عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ  
 قَالَ, قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ  
 وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (روه ابن ماجه)

*“Telah menceritakan kepada kami Al Hasan bin Ali Al Khallal berkata, telah menceritakan kepada kami Bisyr bin Tsabit Al Bazzar berkata, telah menceritakan kepada kami Nashr bin Al Qasim dari 'Abdurrahman bin Dawud dari Shalih bin Shuhaib dari Bapaknya ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya terdapat barakah; jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan campuran gandum dengan jelai untuk di konsumsi orang-orang rumah bukan untuk dijual.” (H.R. Ibnu Majah).<sup>27</sup>*

Hadist diatas menunjukkan bahwa sebagai umat muslim boleh melakukan transaksi jual beli secara tidak tunai. Hal ini sama dengan implementasi pada pembiayaan murabahah yaitu untuk melunasi kewajibannya kepada pihak lembaga keuangan bisa dilakukan dengan cara mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama.

---

<sup>27</sup> “Sunan Ibnu Majah,” 2280, t.t.

### 3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah

#### a. Rukun *Murabahah*

Pada dasarnya, rukun dalam akad *murabahah* adalah rukun muamalah pada umumnya (*muamalah iqtishodiyah*). Di antara rukun transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut:

- 1) Pelaku;
- 2) Objek;
- 3) Ijab Qabul.

Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam setiap melakukan transaksi muamalah, jika rukun transaksi muamalah terpenuhi maka transaksi yang dilakukan menjadi sah namun sebaliknya, jika rukun tidak terpenuhi maka transaksi menjadi batal.<sup>28</sup>

#### b. Syarat *Murabahah*

Suatu pembiayaan *murabahah* selain harus memenuhi rukun-rukun sebagaimana yang telah disebutkan di atas, dalam melakukan transaksi pembiayaan *murabahah* juga harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Dalam melakukan transaksi jual beli, mengetahui harga pembelian merupakan salah satu syarat sahnya. Syarat ini meliputi transaksi yang berkaitan dengan *murabahah*, seperti pelimpahan wewenang, kerjasama, dan kerugian. Jika dalam transaksi jual beli

---

<sup>28</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan & Kaidah Hukum* (Jakarta: Kencana, 2018), 194–95.

tidak mengetahui harga pembelian, maka jual beli tersebut dianggap tidak sah sampai ditempat transaksi.

2) Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui besarnya keuntungan merupakan suatu keharusan, karena keuntungan tersebut merupakan bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

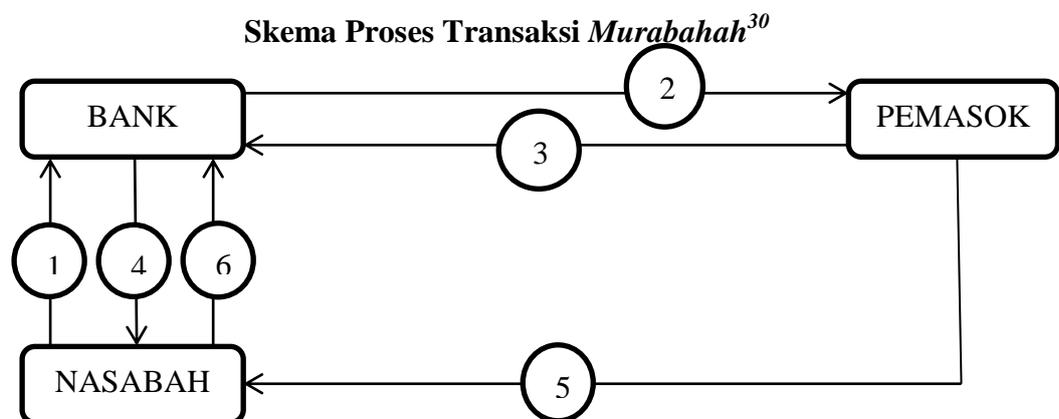
3) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terjadi cacat atau kerusakan atas barang tersebut.

4) Kontrak harus bebas dari riba

Dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan akad *murabahah* sangat dilarang melakukan riba, jadi harga barang saat membeli dan kemudian menjualnya kepada nasabah serta tambahan untuk keuntungan harus jelas disebutkan dalam akad.<sup>29</sup>

Skema proses dalam transaksi *murabahah* dapat digambarkan sebagai berikut ini:

**Gambar 2.1**



<sup>29</sup> Zulfiyanda, *Tinjauan Hukum Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah* (Banyumas: CV. Pena Persada, 2020), 36–37.

<sup>30</sup> Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, 194.

Keterangan:

1. Kesepakatan akad jual beli antara nasabah dengan bank.
2. kesepakatan akad jual-beli antara pihak bank dengan pemasok.
3. Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank.
4. Penjualan barang + pembagian margin dan penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepada nasabah.
5. Pengiriman barang oleh pemasok kepada nasabah.
6. Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank sesuai kesepakatan saat melakukan akad jual- beli.