

BAB III

***FORCE MAJEURE* DAN PEMBIAYAAN**

MURABAHAH

A. *Force Majeure*

1. Pengertian *Force Majeure*

Secara etimologi *force majeure* berasal dari bahasa Perancis yang berarti “kekuatan yang lebih besar”. Sedangkan secara terminologi adalah suatu kejadian yang terjadi diluar kemampuan manusia dan tidak dapat dihindarkan sehingga suatu kegiatan tidak dapat dilaksanakan atau tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.¹

Istilah *force majeure* dalam perjanjian sering disebut dengan istilah-istilah *overmacht*, *act of God*, keadaan memaksa, keadaan darurat, keadaan kahar, dan keadaan diluar kemampuan manusia.²

Force majeure atau keadaan memaksa atau juga disebut dengan keadaan darurat adalah suatu keadaan dimana pihak debitur dalam suatu kontrak terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak tersebut, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur,

¹ Jonaedi Efendi, dkk, *Kamus Istilah Hukum Populer*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 215.

² Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 214.

sementara debitur tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk. Dengan perkataan lain, bahwa peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut tidak termasuk dalam asumsi dasar dari para pihak sewaktu membuat kontrak tersebut. Contoh dari peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* adalah banjir/air bah, angin puting beliung, gempa bumi, mogok buruh, munculnya peraturan baru yang melarang pelaksanaan prestasi dari kontrak tersebut.³

Menurut Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata *force majeure* adalah suatu keadaan dimana tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan karena hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan debitur tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tersebut.⁴

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 40 keadaan memaksa atau darurat adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan prestasinya.⁵

Dalam khazanah hukum Indonesia, konsep *force majeure* lebih banyak dijelaskan oleh pendapat ahli-ahli hukum Indonesia, antara lain sebagai berikut:

³ Ika Atikah, *Aspek Hukum dalam Ekonomi*, (Serang: Media Madani, 2017), h. 16-17.

⁴ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), h. 72.

⁵ Anonimous, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokus Media, 2008), h. 23.

- a. Menurut Subekti, *force majeure* adalah debitur berusaha menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan dimana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah satu alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian.⁶

Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa” (*force majeure*), selain keadaan itu diluar kekuasaannya si debitur dan memaksa keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidak-tidaknya tidak dipikul risikonya oleh si debitur.⁷

- b. Menurut Agus Yudha Hernoko, *force majeure* adalah peristiwa yang tak terduga yang terjadi diluar kesalahan debitur setelah penutupan kontrak yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, sebelum ia

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1998), h. 55.

⁷ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Pedata*, (Jakarta: Intermasa, 2003), h.

dinyatakan lalai dan karenanya tidak dapat dipersalahkan serta tidak menanggung risiko atas kejadian tersebut.⁸

- c. Menurut Munir Fuady, *force majeure* adalah suatu keadaan dimana seseorang yang berkewajiban (debitur) terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga dan tidak dapat diantisipasi pada saat dibuatnya perjanjian yang menerbitkan kewajiban tersebut, dan keadaan atau peristiwa tersebut secara hukum tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur yang bersangkutan, sedangkan debitur tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk. Jadi, karena keadaan atau peristiwa yang menimbulkan keadaan memaksa tersebut tidak terduga sebelumnya, maka keadaan atau peristiwa tersebut tidak termasuk ke dalam “asumsi dasar” ketika dibuatnya perjanjian yang bersangkutan.⁹
- d. Menurut Lukman Santoso, *force majeure* artinya keadaan memaksa. Dalam suatu kontrak bisnis, ketika debitur dikatakan dalam keadaan memaksa sehingga tidak dapat memenuhi prestasinya karena suatu keadaan yang tak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, maka debitur tidak dapat dipersalahkan atau diluar

⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 271-272.

⁹ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h. 214.

kesalahan debitur. Dengan perkataan lain, debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya karena *force majeure*.¹⁰

Berdasarkan pendapat beberapa ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengertian *force majeure* adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam suatu perikatan tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, disebabkan adanya suatu peristiwa diluar kendali salah satu pihak yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan, dimana pihak yang tidak memenuhi kewajibannya ini tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko.

2. Dasar Hukum *Force Majeure*

a. Al-Qur'an

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ
 إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ^ط

“Dan jika (orang yang berutang) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui”. (QS. Al-Baqarah : 280)

¹⁰ Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan*, (Malang: Setara Press, 2016), h. 79.

b. Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:
 مَنْ أَنْظَرَ مُعْسِرًا أَوْ وَضَعَ لَهُ أَظْلَهُ اللَّهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ تَحْتَ ظِلِّ
 عَرْشِهِ يَوْمَ لَا ظِلَّ إِلَّا ظِلُّهُ.

“Dari Abu Hurairah ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Barangsiapa yang memberi tempo (kelonggaran waktu) pembayaran utang kepada orang yang kesulitan atau membebaskannya, maka Allah akan menempatkannya dibawah naungan arsy-Nya pada hari kiamat nanti, hari yang tidak ada naungan kecuali naungan-Nya.”¹¹

عَنْ بُرَيْدَةَ الْأَسْلَمِيِّ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:
 مَنْ أَنْظَرَ مُعْسِرًا كَانَ لَهُ بِكُلِّ يَوْمٍ صَدَقَةٌ، وَمَنْ أَنْظَرَهُ بَعْدَ
 حَلِّهِ كَانَ لَهُ مِثْلُهُ، فِي كُلِّ يَوْمٍ صَدَقَةٌ.

“Dari Buraidah Al-Islami, dari Nabi SAW bersabda: Barangsiapa yang mempermudah penagihan piutang (memberikan tenggang waktu), maka setiap hari baginya bernilai sedekah. Dan barangsiapa yang mempermudah tagihan utang sampai setelah jatuh tempo, maka baginya pahala yang sama, yakni setiap hari baginya adalah bernilai satu sedekah.”¹²

¹¹ Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Tirmidzi*, (Jakarta: Pustakaazzam, 2014), h. 78.

¹² Muhammad Nashiruddin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustakaazzam, 2013), h. 410.

c. Pengaturan dalam KUH Perdata

Konsep *force majeure* dalam KUH Perdata ditemukan dalam pasal-pasal berikut ini:¹³

Pasal 1244 KUH Perdata:

“Jika ada alasan untuk itu si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 KUH Perdata:

“Tidaklah biaya, rugi, dan bunga harus digantinya apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu keadaan yang tidak disengaja, si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

d. Pengaturan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional

Ketentuan *force majeure* diatur sebagian kecil dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.17/DSN-MUI/IV/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran pada point kedua yang berbunyi bahwa nasabah

¹³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek...*, h. 324-325.

yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.¹⁴

3. Unsur-Unsur *Force Majeure*

Ada empat unsur yang harus dipenuhi untuk menggambarkan adanya keadaan memaksa atau *force majeure*, yaitu:¹⁵

- a. Ada suatu peristiwa atau suatu kejadian yang menciptakan atau melahirkan suatu keadaan yang tidak sama dengan keadaan yang sebelumnya, tidak seperti biasanya. Peristiwa dapat berupa bencana alam, kebakaran, perubahan peraturan perundang-undangan dan sebagainya.
- b. Peristiwa itu tidak terduga, artinya tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh debitur perihal waktu dan tempat kejadiannya peristiwa itu.
- c. Peristiwa itu diluar kekuasaan debitur, artinya bahwa terjadinya peristiwa itu bukan karena salahnya debitur dan tidak pula dapat dihalangi atau dikendalikannya.
- d. Peristiwa itu menghalangi debitur untuk memenuhi kewajibannya, baik karena peristiwa itu berkaitan dengan obyek perikatan ataupun berkaitan dengan cara pemenuhan.

¹⁴ M. Ichwan Sam, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 120.

¹⁵ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Hukum Harta Kekayaan Menurut Sistematika KUH Perdata dan Perkembangannya*, (Bandung: Refika Aditama, 2012), h. 131.

4. Jenis-Jenis *Force Majeure*

Jenis-jenis *force majeure* terbagi menjadi beberapa kategori, yaitu berdasarkan sasaran, pelaksanaan prestasi, jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan *force majeure* sebagai berikut:¹⁶

a. Berdasarkan sasaran yang terkena *force majeure* dibedakan menjadi berikut ini:

1) *Force majeure* Objektif

Force majeure yang bersifat objektif ini terjadi atas benda yang merupakan objek kontrak tersebut. Artinya, keadaan benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai kontrak, tanpa adanya unsur kesalahan dari pihak debitur. Misalnya, benda tersebut terbakar. Karena itu, pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan karena yang terkena adalah benda yang merupakan objek kontrak.

2) *Force majeure* Subjektif

Force majeure yang bersifat subjektif terjadi manakala *force majeure* tersebut terjadi bukan dalam hubungannya dengan objek dari kontrak yang bersangkutan, tetapi dalam hubungannya dengan perbuatan atau kemampuan debitur itu

¹⁶ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa...*, h. 44-45.

sendiri. Misalnya, jika si debitur sakit berat sehingga tidak mungkin berprestasi lagi.

b. Selanjutnya jika dilihat dari segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, suatu *force majeure* dapat dibedakan kedalam:

1) *Force majeure* Absolut

Yang dimaksud dengan *force majeure* absolut adalah suatu *force majeure* yang terjadi sehingga prestasi dari kontrak sama sekali tidak mungkin dilakukan. Misalnya, barang yang merupakan objek dari kontrak musnah.

2) *Force majeure* Relatif

Sementara itu, yang dimaksud dengan *force majeure* yang bersifat relatif adalah suatu *force majeure* dimana pemenuhan prestasi secara normal tidak mungkin dilakukan, sungguh pun secara tidak normal masih mungkin dilakukan.

c. Kemudian, apabila dilihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya *force majeure*, *force majeure* dapat dibedakan ke dalam:

1) *Force majeure* Permanen

Suatu *force majeure* dikatakan bersifat permanen jika sama sekali sampai kapan pun suatu prestasi yang terbit dari kontrak tidak mungkin dilakukan

lagi. Misalnya, jika barang yang merupakan objek dari kontrak tersebut musnah diluar kesalahan debitur.\

2) *Force majeure* Temporer

Sebaliknya, suatu *force majeure* dikatakan bersifat temporer bilamana terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu, misalnya karena terjadi peristiwa tertentu, dimana setelah peristiwa tersebut berhenti, prestasi tersebut dapat dipenuhi kembali

5. Akibat Hukum *Force Majeure*

Adanya peristiwa yang dikategorikan sebagai *force majeure* membawa konsekuensi akibat hukum sebagai berikut:¹⁷

- a. Kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi.
- b. Debitur tidak dapat lagi dinyatakan lalai.
- c. Debitur tidak wajib membayar ganti rugi.
- d. Risiko tidak beralih kepada debitur.
- e. Kreditur tidak dapat menuntut pembatalan dalam perjanjian timbal balik.
- f. Perikatan dianggap gugur.

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 272.

6. Teori *Force Majeure*

a. Teori Kaidah Fikih Islam

Teori kaidah fikih Islam mengenai persoalan *force majeure* disebut dengan istilah *al-masyaqqah* yaitu yang berarti kelelahan, kepayahan, kesulitan, dan kesukaran. Dalil yang sesuai dengan keadaan *force majeure* ialah kaidah sebagai berikut:

الضَّرُّ يُزَالُ.

Artinya: “Kerugian harus dihilangkan.”

الْمَشَقَّةُ تَجْلِبُ التَّيْسِيرَ.

Artinya: “Kesulitan mendatangkan kemudahan.”

Dalam ilmu fikih, kesulitan yang membawa kepada kemudahan itu ada tujuh macam, yaitu: safar, keadaan sakit, keadaan terpaksa (*force majeure*), lupa, ketidaktahuan, *umum al-balwa*, kekuranganmampuan bertindak hukum.¹⁸

b. Teori Ketidakmungkinan

Teori ketidakmungkinan berpendapat bahwa keadaan *force majeure* adalah suatu keadaan “tidak mungkin” melakukan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan. Teori ketidakmungkinan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

¹⁸ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), h. 55-57.

- 1) Ketidakmungkinan absolut atau objektif yaitu suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitur untuk melakukan prestasinya pada kreditur.
- 2) Ketidakmungkinan relatif atau subjektif yaitu suatu ketidakmungkinan sementara dari debitur untuk memenuhi prestasinya

c. Teori Penghapusan atau Peniadaan Kesalahan

Teori penghapusan atau peniadaan kesalahan berarti dengan adanya *force majeure* terhapuslah kesalahan debitur atau *force majeure* peniadaan kesalahan. Sehingga akibat kesalahan yang telah ditiadakan tadi tidak boleh atau tidak bisa dipertanggungjawabkan.¹⁹

B. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Secara bahasa murabahah diambil dari kata *rabiha* – *yarbahu* – *ribhan* – *warabahan* yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Sedang kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (*profit*). Murabahah berasal dari *mashdar* yang berarti “keuntungan, laba, atau faedah”.²⁰

Pembiayaan murabahah lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah yang berasal dari kata “*ribhu*” (keuntungan)

¹⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Perbandingan Hukum Perdata...*, h. 263.

²⁰ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 12.

adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sedangkan nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dan pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran angsuran. Dalam transaksi ini barang diserahkan secara langsung setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh atau angsur.²¹

Murabahah adalah suatu perjanjian jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Dalam dunia perbankan akad ini merupakan akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, bank membelikan kebutuhan nasabah (barang) dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Pembayaran dilakukan dengan cara angsur/cicil dalam jangka waktu yang ditentukan.²²

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, bahwasannya yang dimaksud dengan murabahah ialah menjual suatu barang

²¹ Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah Teori dan Praktik*, (Bekasi: Gramata Publishing, 2014), h. 32-33.

²² Abd. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 167.

dengan menegaskan suatu harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²³

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 20 ayat 6, bahwasannya yang dimaksud dengan murabahah ialah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan, bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.²⁴

Menurut pandangan ulama fikih, murabahah merupakan bentuk jual beli yang diperbolehkan. Murabahah mencerminkan transaksi jual beli dimana harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi (harga pokok pembelian) dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (*margin*), dimana harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli. Dalam arti, pembeli diberitahu berapa harga belinya dan tambahan keuntungan yang diinginkan.²⁵

Murabahah adalah satu dari berbagai jenis transaksi jual beli dimana penjual secara tegas menyebutkan harga beli dari

²³ M. Ichwan Sam, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 60.

²⁴ Anonimous, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: Fokus Media, 2008), h. 14.

²⁵ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung: Refika Aditama, 2017), h. 20.

komoditas yang dijual, dan menjualnya kepada pihak lain dengan menambahkan keuntungan. Dengan demikian, murabahah bukanlah pinjaman yang berbunga tetapi transaksi jual beli komoditas dengan harga tunai atau tangguh.²⁶

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Dalam pembiayaan murabahah, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai maupun cicil.²⁷

Murabahah merupakan produk perbankan Islam dalam pembiayaan pembelian barang lokal ataupun internasional. Bank mendapatkan keuntungan dari harga barang yang dinaikkan. Bank membiayai pembelian barang dengan membeli barang itu atas nama nasabah dan menambahkan suatu *mark up* (keuntungan) sebelum menjual barang itu kepada nasabah atas dasar *cost-plus profit* (harga ditambah keuntungan). Murabahah merupakan transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah,

²⁶ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), h. 32.

²⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2011), h. 82-83.

barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan. Harga barang dalam perjanjian murabahah dibayar nasabah (pembeli) secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proporsional sesuai dengan cicilan yang telah dibayar. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank dirundingkan dan ditentukan dimuka antara bank dan nasabah.²⁸

Murabahah merupakan bagian dari jual beli yang mendominasi produk-produk yang ada pada semua bank Islam. Jual beli merupakan salah satu sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah Swt. Dalam murabahah, kesepakatan antara bank dan nasabah sangat diperlukan dalam menentukan keputusan dan akan memperlancar urusan. Tiap-tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban yang sama, serta bersama-sama menjaga amanah dana masyarakat.²⁹

Dengan demikian yang dimaksud pembiayaan murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, dimana bank membelikan kebutuhan nasabah berupa barang dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Pembayaran nasabah dilakukan dengan cara angsur/cicil dalam jangka waktu yang ditentukan.

²⁸ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), h. 95.

²⁹ Vinna Sri Yuniarti, *Ekonomi Makro Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2016), h. 236.

2. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

a. Al-Qur'an

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا
 أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
 كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“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”. (QS. An-Nisa: 29)

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
 يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
 الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّنْ
 رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
 أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٣٠﴾

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan

Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”. (QS. Al-Baqarah: 275)

b. Hadits

عَنْ رِفَاعَةَ ابْنِ رَافِعٍ قَالَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُنِلَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ، وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٌ. (رَوَاهُ الْبَزَّازُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

“Dari Rifa’ah bin Rafi’, bahwasannya Nabi Saw, ditanya: Apa pencaharian yang lebih baik? Nabi menjawab: Bekerja seseorang dengan tangannya dan tiap-tiap jual beli yang bersih”. (HR. Bazzar dan disahihkan oleh Hakim)³⁰

عَنْ أَبِي سَعِيدِ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ. (رَوَاهُ الْأَبِيهِقِي وَابْنُ مَاجَةَ وَصَحَّحَهُ ابْنُ حِبَّانَ)

“Dari Abu Sa’ad Al-Khudri bahwa Rasulullah Saw bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)³¹

³⁰ A. Hassan, *Bulughul Maram*, (Bandung: Diponegoro, 2006), h. 341.

³¹ Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006), h. 138.

عَنْ سُهَيْبٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ، لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ)

“Dan Suhaib, bahwasannya Nabi SAW telah bersabda, “Tiga perkara ada berkaat padanya: jual beli bertempo, dan berqiradl (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah)³²

c. Pengaturan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional

Ketentuan pembiayaan murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.³³

3. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah

Rukun jual beli menurut madzhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qabul* itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan. Menurut jumhur ulama ada empat rukun dalam jual beli, yaitu:³⁴

³² A. Hassan, *Bulughul Maram...*, h. 400.

³³ M. Ichwan Sam, dkk, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: Erlangga, 2014), h. 60.

³⁴ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2017), h. 39.

- a. Penjual البائع (*Ba'i*)
Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan diperjualbelikan kepada kosumen atau nasabah.
- b. Pembeli المشتري (*Musytari*)
Pembeli merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.
- c. Objek jual beli المبيع (*Mabi'*)
Adanya barang yang akan diperjualbelikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh: alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga, dan lain-lain.
- d. Ijab Kabul
Para ulama fikih sepakat menyatakan, bahwa unsur utama dari jual-beli adalah kerelaan kedua belah pihak. Kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab kabul yang dilangsungkan. Menurut mereka, ijab dan kabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual-beli, akad sewa, dan akad nikah.

Syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan murabahah adalah:³⁵

³⁵ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h. 32.

- a. Mengetahui harga pertama (harga pembelian), pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual-beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan murabahah, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyra'*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal, jika tidak mengetahuinya maka jual-beli tersebut tidak sah hingga ditempat transaksi, jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.
- b. Mengetahui besarnya keuntungan, mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual-beli.
- c. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- d. Kontrak harus bebas dari riba, seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem murabahah. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan,

sedangkan tambahan terhadap harga riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

- e. Transaksi pertama haruslah sah secara syara' (rukun yang ditetapkan), apabila transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual-beli secara murabahah, karena murabahah adalah jual-beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual-beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.
- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

4. Jenis-Jenis Pembiayaan Murabahah

a. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jual beli yang dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh bank syariah dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri.

Proses transaksi murabahah model ini dilakukan bank dengan nasabah dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:³⁶

- 1) Nasabah melakukan proses negosiasi atau tawar menawar keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada di tangan bank

³⁶ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2015), h. 38-39.

syariah. Pada saat negosiasi ini bank harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang yang diperjualbelikan beserta keadaan barangnya.

- 2) Apabila kedua belah pihak sepakat, tahap selanjutnya dilakukan akad untuk transaksi jual beli murabahah tersebut.
- 3) Tahap berikutnya bank menyerahkan barang yang diperjualbelikan (yang diserahkan oleh penjual ke pembeli adalah barang). Pada proses penyerahan barang misalnya sampai tempat pembeli atau sampai tempat penjual saja. Hal ini akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan dan akhirnya akan mempengaruhi harga perolehan barang.
- 4) Setelah penyerahan barang, nasabah melakukan pembayaran harga jual barang dan dapat dilakukan secara tunai atau dengan tangguh. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual, yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

b. Murabahah Berdasarkan Pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Nasabah

menjanjikan kepada bank untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Janji pemesan didalam murabahah berdasarkan pesanan bisa bersifat mengikat dan bisa bersifat tidak mengikat. Apabila bank syariah melaksanakan murabahah berdasarkan pesanan, terdapat beberapa risiko yang terkandung dalam transaksi tersebut, yaitu antara lain:³⁷

- 1) Murabahah berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat

Risiko bagi bank yang timbul dari transaksi murabahah berdasarkan pesanan dengan sifat tidak mengikat adalah setelah bank membeli barang sesuai pesanan nasabah, nasabah membatalkan barang yang dipesan tersebut.

- 2) Murabahah berdasarkan pesananan bersifat mengikat
Risiko bagi bank atas transaksi murabahah berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat ini lebih kecil dari pada transaksi murabahah berdasarkan pesanan yang bersifat tidak mengikat. Salah satu cara mengikat nasabah adalah bank meminta uang muka kepada nasabah dan harus disetor ke bank syariah.

³⁷ Wiroso, *Jual Beli Murabahah...*, h. 41-45.

5. Manfaat dan Risiko Pembiayaan Murabahah

Transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sistem pembiayaan murabahah juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.³⁸

Ada beberapa risiko khusus yang dapat dihadapi bank syariah dalam pembiayaan murabahah, yaitu:³⁹

- a. Risiko pembiayaan, yaitu risiko dapat terjadi karena adanya kegagalan pembayaran atau pelunasan kembali pembiayaan murabahah dari nasabah dikarenakan hal-hal yang sebelumnya tidak dapat diprediksi oleh bank.
- b. Risiko pasar, yaitu risiko dapat terjadi karena adanya perubahan besarnya nisbah bagi hasil sedangkan keuntungan yang diperoleh dari pembiayaan murabahah telah ditetapkan diawal dan tidak boleh berubah selama akad berjalan.
- c. Risiko strategi, yaitu terjadi karena adanya perhitungan bisnis yang keliru dari bank dalam memberikan pembiayaan nasabah.

³⁸ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dan Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 106.

³⁹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h. 34.

- d. Risiko hukum, yaitu terjadi karena kurangnya perangkat hukum yang mengatur mengenai bank syariah secara khusus sehingga dalam pelaksanaannya bank syariah masih berpedoman kepada peraturan-peraturan yang ditetapkan bagi bank konvensional.

6. Berakhirnya Pembiayaan Murabahah

Sebab-sebab yang menjadikan berakhirnya pembiayaan murabahah terbagi kepada dua bagian, yaitu karena kehendak orang yang berakad (*ikhtiyariyah*) dan karena darurat (*dharuriyah*).⁴⁰

a. Sebab Ikhtiyariyah

Yang termasuk kedalam sebab ikhtiyariyah tersebut adalah *fasakh* (pembatalan akad karena kehendak salah satu pihak), *iqalah* (pembatalan akad karena kehendak kedua belah pihak), dan berakhirnya waktu atau kewajiban yang telah ditentukan dalam akad.

b. Sebab Dharuriyah

- 1) Rusaknya objek akad (*ma'qud 'alaih*), seperti rusaknya kendaraan dan robohnya rumah sehingga tidak bisa dimanfaatkan.
- 2) Berakhirnya akad karena peristiwa yang tak diduga, seperti karena meninggal dunia salah satu atau keduanya atau karena adanya udzur yang

⁴⁰ Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), h. 26-28.

tidak memungkinkan dapat melanjutkan akad dengan sempurna.

- 3) Dirampas (*ghasab*) atau dicuri objek akad oleh orang lain.