

**BAB III**  
**KEDUDUKAN DAN IMPLEMENTASI *FORCE MAJEURE* DALAM AKAD  
PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH  
(LKS)**

**A. *Force Majeure* Dalam Akad *Pembiayaan Murabahah***

*Force majeure* adalah suatu keadaan yang memaksa yang dialami seorang.<sup>1</sup> Dalam hukum Islam *force majeure* dikenal dengan istilah *dharurah*, dalam hukum Islam *dharurah* diambil dari kata *darra*, *yadurru* dan *darran* yang memiliki arti merusak atau memberi *mudharat*. Dalam istilah hukum Islam memberikan pengertian *dharurah* sebagai keadaan yang mendesak yang mengancam eksistensi manusia dan diluar kemampuan manusia yang berkaitan panca (lima) tujuan yang dikenal dalam hukum Islam sebagai *maqasid Al-syariah*, yaitu agama, jiwa nasab, harta serta kehormatan manusia, sehingga seseorang yang mengalami hal tersebut mendapatkan keringanan atau kemudahan sehingga memperbolehkan hal-hal yang dilarang untuk mengatasi keadaan *dharurah* tersebut.<sup>2</sup> Adapun penjelasan mengenai panca (lima) tujuan *maqasid Al-syariah* tersebut sebagai berikut:<sup>3</sup>

1. Memelihara agama (*hifdzu din*), yaitu memelihara dan melaksanakan kewajiban keagamaan yang termasuk peringkat primer, seperti melaksanakan shalat lima waktu. Bila shalat ini diabaikan, maka eksistensi agama akan terancam.

---

<sup>1</sup> Ridho Rokamah, *Al-Qawaid Al-Fiqhiyah Kaidah-Kaidah Mengembangkan Hukum Islam*, (Ponorogo: Stain Press, 2010), hlm. 52

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 3

<sup>3</sup> <https://muamala.net/pengertian-maqashid-syariah/> diakses pada tanggal 17 Juli 2019 pukul 09:23 WIB

2. Memelihara jiwa (*hifdzu nafs*), yaitu memenuhi kebutuhan pokok berupa makanan untuk mempertahankan hidup, jika kebutuhan pokok diabaikan maka akan terancam eksistensi jiwa manusia.
3. Memelihara akal (*hifdzu aql*) yaitu diharamkannya minuman keras, apabila ketentuan ini dilanggar maka akan terancam eksistensi akal manusia.
4. Menjaga keturunan (*hifdzu nasl*), yaitu disyaratkannya menikah dan dilarang berzina. Apabila hal tersebut dilanggar maka akan terancam eksistensi keturunannya.
5. Menjaga harta (*hifdzu maal*), yaitu seperti disyariatkannya tatacara kepemilikan melalui jual beli dan dilarangnya mengambil harta orang lain dengan bathil seperti mencuri, riba dan lain-lain. Apabila dilanggar maka akan terancam eksistensi hartanya.

Dalam hukum Islam kedudukan *force majeure* berbeda dengan hukum perdata, dalam hukum Islam kedudukan *force majeure* didasarkan kepada sesuatu hal yang dapat mengancam *maqasid al- syariah* seperti yang telah diuraikan berdasarkan pengertian *force majeure* dalam hukum Islam. Batasan *force majeure* menurut hukum Islam dengan hukum perdata.

Kaidah-kaidah Islam yang menggambarkan keadaan *force majeure* diantaranya *masaqat* (kesulitan) bisa menarik kemudahan.<sup>4</sup> Maksudnya adalah bahwa hukum-hukum yang dalam penerapannya menimbulkan kesulitan dan kesukaran bagi pelaku, yang dalam hal ini adalah seorang

---

<sup>4</sup> H. Abbas Arfan, 99 Kaidah Fiqh Muamalah Kulliyah, Cetakan II, (Malang: UIN Maliki Pers, 2013), hal. 154

*mukallaf*, maka syariat meringankannya sehingga orang mukallaf tersebut bisa melaksanakannya tanpa merasa kesulitan. Seperti halnya kesulitan orang yang sakit untuk melaksanakan shalat dengan berdiri maka bisa dengan duduk, apabila tidak bisa duduk maka dengan cara berbaring.<sup>5</sup>

Kaidah di atas ini menjadi sumber adanya keringanan dalam menjalankan tuntutan syariat diantaranya seperti keringanan yang diberikan karena keadaan terpaksa serta unsur kurang mampu dan kesukaran umum yang menjadi akibat terjadinya *force majeure*. Kaidah tersebut merupakan hasil modifikasi dari QS. Al Baqarah: 185, QS. Al Hajj: 78, QS. An Nisa: 28, QS. Al Baqarah: 286, yang seluruh ayatnya tersebut menunjukkan kemudahan dan keringanan yang diberikan oleh Allah kepada hamba-Nya.

Pada intinya, ayat Al-qur'an di atas menjelaskan mengenai keringanan bagi orang yang sakit atau dalam perjalanan diperbolehkan untuk tidak berpuasa, namun tetap berkewajiban untuk menggantinya sebanyak puasa yang ditinggalkannya. Substansi dari ayat di atas adalah Allah tidak akan mempersulit hamba-Nya dalam beribadah.

Selain kaidah di atas, terdapat juga kaidah lain yang sama dengan kaidah di atas yakni kemudharatan (bahaya) harus dihilangkan, hanya saja kaidah ini lebih kepada kewajiban menghilangkan madarat setelah madarat itu terjadi (upaya pengobatan).<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm 154

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 155

Sementara itu, didalam literatur *fiqh* klasik, terdapat sebuah ketentuan hukum yang hampir menyerupai *force majeure*. Ketentuan ini biasa disebut dengan al-Jaihah, yaitu suatu keadaan dimana telah terjadi akad salam terhadap petani buah dan pembeli, keduanya sepakat bahwa jika buah-buahan tersebut telah siap panen maka petani menyerahkannya kepada pembeli sesuai dengan harga yang telah diterima oleh petani ketika hanya nampak beberapa buah yang matang, namun terjadi suatu bencana diluar kekuasaan keduanya yang memaksa petani tidak dapat menyerahkan hasil panennya. Atau bisa disimpulkan al jaihah adalah bencana yang biasa berlaku pada buah-buahan, yang menyebabkan kerusakan dan kemusnahan padanya.<sup>7</sup> Sejatinya *al-jaihah* dalam penerapannya tidaklah terbatas pada akad salam, melainkan dapat diqiaskan kepada beberapa akad, diantaranya *ijrah*, *ba'i murabahah*, *isthisna'* dan sebagainya.

Dalam Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dijelaskan mengenai keadaan memaksa bahwa yang dimaksud dengan *force majeure* adalah keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakan perestasiannya.<sup>8</sup>

Kemudian dalam Pasal 41 dijelaskan mengenai syarat-syarat peristiwa yang termasuk keadaan memaksa yakni, peristiwa tersebut haruslah peristiwa yang tidak dapat diduga sebelumnya, peristiwa tersebut tidak harus dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus memenuhi prestasi, peristiwa terjadi di luar kesalahan si pihak yang harus memenuhi

<sup>7</sup> Zaharuddin Abd. Rahman, *Fiqh Kewangan Islam*, (Malaysia:PTS Islamika, 2014), hal.

<sup>8</sup> Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

prestasi dan yang terakhir pihak yang harus memenuhi prestasi tersebut tidak beritikad buruk.<sup>9</sup>

Selanjutnya terkait resiko dijelaskan pada pasal 42 yakni, kewajiban memikul kerugian yang tidak disebabkan oleh kesalahan salah satu pihak disebut sebagai resiko.<sup>10</sup> Kemudian dalam pasal 43 dijelaskan lebih lanjut mengenai resiko tersebut yakni, kerugian yang disebabkan oleh kejadian di luar salah satu pihak dalam akad perjanjian sepihak dipikul oleh pihak peminjam, sedangkan kerugian yang disebabkan oleh kejadian di luar salah satu pihak dalam akad perjanjian timbale balik dipikul oleh pihak yang meminjamkan.<sup>11</sup>

Melihat ke dalam Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia (MUI) sebenarnya tidak ada aturan yang secara tegas dan khusus menjelaskan mengenai *force majeure* dalam Fatwa Dewan Syariah MUI. Namun terdapat beberapa fatwa yang sedikit menyinggung dan berkaitan dengan *force majeure*.

Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* pada dasarnya menetapkan Fatwa Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*, yang dimana Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan penjadwalan kembali tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan tidak menambah jumlah

---

<sup>9</sup> Pasal 41 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

<sup>10</sup> Pasal 42 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

<sup>11</sup> Pasal 43 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

tagihan yang tersisa, pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali biaya riil, perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan dirubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia nomor 17/DSNMUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menundanunda Pembayaran pada intinya Menetapkan Fatwa Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.

Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.

Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Fatwa MUI di atas berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan dirubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Perihal terjadinya *force majeure* dalam akad pembiayaan murabahah ialah beragam. Menurut pembagiannya, *force majeure* sendiri dibagi menjadi 3 (tiga) bagian, yakni:<sup>12</sup>

1. Menurut Jenisnya

- a. *Force majeure* objektif

*Force majeure* ini terjadi pada benda yang merupakan objek dari kontrak sehingga prestasi tidak mungkin dipenuhi lagi, tanpa adanya kesalahan dari pihak debitur. Dalam kasus ini, sesuai hasil survei dan wawancara Penulis, kasus nasabah Tamziz Baitul Wat Tamwil (selanjutnya disebut BMT) yaitu Ibu Warimah (*nama disamarkan*) (yang selanjutnya dibahas

---

<sup>12</sup> OJK, “Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah”, diakses dari <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah>. pada tanggal 13 Juli 2019 pukul 20 : 11 WIB

dalam rumusan masalah sub bab B) termasuk dalam jenis *force majeure* objektif.

b. *Force majeure* subjektif

*Force majeure* ini berhubungan dengan keadaan atau kemampuan dari debitur itu sendiri. Misalnya, jika debitur sakit atau cacat seumur hidup sehingga tidak mungkin lagi melakukan prestasi.

2. Menurut Pelaksanaannya

a. *Force majeure* absolut

Suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada kreditur dikarenakan bencana alam atau *act of God* yang bersifat mutlak, misalnya karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar dan lain-lain.

b. *Force majeure* relatif

Dalam *force majeure* ini, pemenuhan prestasi secara normal tidak mungkin dilakukan, walaupun secara tidak normal masih mungkin dilakukan. *Force majeure* ini disebut juga *act of nature* yang dapat disimpulkan peristiwa ini tidak bersifat mutlak atau relatif.

3. Menurut Jangka Waktu Berlakunya

a. *Force majeure* permanen



Yakni efek terjadinya *force majeure* sampai kapanpun kontrak tidak akan mungkin dilakukan lagi untuk memenuhi suatu prestasi kontrak yang telah dijanjikan. Misalnya jika barang yang merupakan objek dari kontrak tersebut musnah di luar kesalahan salah satu pihak

b. *Force majeure* temporer

Dimana terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu. Atau dengan kata lain, karena terjadi peristiwa tertentu dimana setelah peristiwa tersebut berhenti, prestasi tersebut dapat dipenuhi kembali.

Pada umumnya setiap permohonan pembiayaan *murabahah*, bank akan menerangkan esensi dari pembiayaan *murabahah*, serta kondisi penerapannya. Salah satu yang diterangkan adalah tentang definisi atas kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik.<sup>13</sup> Hal ini berbeda dengan ketentuan *force majeure* yang diatur di dalam KUHPerdara maupun di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Pengaturan tentang *force majeure* di dalam KUHPerdara diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245, kemudian menurut V. Brakel, dengan adanya *overmacht* menyebabkan kewajiban prestasi debitur menjadi hapus dan konsekuensi lebih lanjut adalah debitur tidak perlu mengganti

---

<sup>13</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2011, hlm

kerugian kreditur yang diakibatkan oleh adanya keadaan memaksa.<sup>14</sup> Sedangkan menurut KHES, yakni pada pasal 43 ayat 1, yang rumusannya sebagai berikut, “kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian sepihak dipikul oleh peminjam”, kemudian ayat selanjutnya, “kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik, dipikul oleh pihak yang meminjamkan”.<sup>15</sup>

Berdasarkan hal di atas, keberadaan sarana dan mekanisme penanganan terhadap pembiayaan bermasalah merupakan hal yang penting untuk diketahui oleh nasabah sebagai upaya perlindungan terhadap nasabah, serta sebagai upaya untuk menghindari konflik lebih lanjut yang dapat menimbulkan kerugian bagi nasabah maupun bank.

Menurut Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah, yang diterbitkan oleh OJK, penyelesaian sengketa pada kasus pembiayaan *muarabahah* bermasalah memiliki beberapa tahapan, yaitu:<sup>16</sup>

1. Pengaturan mengenai penyelesaian sengketa antara pihak Bank dengan nasabah harus mengutamakan prinsip musyawarah mufakat;
2. Mekanisme musyawarah dilakukan dengan tujuan untuk memberikan solusi yang dianggap sesuai dengan kemampuan dan kondisi nasabah yang terkena *force majeure*;

---

<sup>14</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, (Bandung : Alumni, 1999), hlm. 249

<sup>15</sup> Mahkamah Agung, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Pasal 43 ayat 1 dan 2.

<sup>16</sup> OJK, “*Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*”, diakses dari <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah>. pada tanggal 14 Juli 2019 pukul 20:34 WIB

3. Beberapa solusi yang ditawarkan bank dalam mekanisme musyawarah kepada nasabah seperti perpanjangan waktu pembayaran angsuran, perubahan jumlah angsuran, pemberian tambahan kredit, dsb;
4. Apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara non litigasi misalnya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama;
5. Apabila para pihak menyepakati untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, maka Bank dan Nasabah harus menyepakati dalam kontrak bahwa kewenangan untuk mengadili sengketa kontrak ini diselesaikan melalui Pengadilan Agama;
6. Pihak Bank tidak diperkenankan menuliskan klausula dalam kontrak yang membolehkan Bank melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi tanpa putusan pengadilan;
7. Pihak Bank tidak diperkenankan melakukan eksekusi agunan dan jaminan secara langsung sesaat setelah terjadi tunggakan ataupun wanprestasi sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Nasabah lalai dan memberikan hak kepada Bank untuk eksekusi agunan dan jaminan;
8. Jika sampai tahap eksekusi agunan obyek pembiayaan dan/atau jaminan lainnya dilakukan, maka hasil eksekusi (penjualan/pelelangan) tersebut diutamakan untuk memenuhi kewajiban Nasabah kepada Bank. Jika ada kelebihan nilai eksekusi maka dikembalikan ke Nasabah, jika masih kurang untuk memenuhi hak Bank maka hal itu tetap menjadi kewajiban Nasabah hingga Bank menghapuskan kewajiban tersebut.

Berakhirnya akad Murabahah dapat disebabkan oleh berakhirnya jangka waktu akad, peristiwa *force majeure*, cidera janji, dan nasabah yang mengajukan pengakhiran akad *Murabahah*. Akad ini dinyatakan berakhir apabila telah dipenuhinya kewajiban oleh para pihak dalam kontrak yang termasuk meliputi hal-hal berikut:<sup>17</sup>

1. Terpenuhinya keseluruhan kewajiban atas harga jualmurabahah;

---

<sup>17</sup> OJK, “Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah”, diakses dari <http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah>. Pada tanggal 14 Juli 2019 pukul 21 : 23 WIB

2. Adanya peralihan atau transfer atas kewajiban membayar harga jual murabahah kepada pihak ketiga melalui akad (*hiwalah*);
3. Bank melepaskan hak untuk menerima pembayaran harga jual melalui pemberian potongan harga (*ibra'*);
4. Bank memberikan potongan margin pembiayaan (*Muqasah*) atas kewajiban *murabahah* nasabah;
5. Masing masing pihak dalam kontrak bersepakat untuk mengakhiri kontrak dalam periode jangka waktu kontrak yang telah disepakati;
6. Salah satu pihak dalam kontrak memutuskan untuk mengakhiri kontrak dikarenakan adanya wanprestasi oleh pihak lain;
7. Kedua belah pihak menyepakati untuk mengakhiri akad *murabahah*;
8. Terdapat cacat, kerusakan, atau aib pada obyek barang yang akan dijual ketika diserahkan kepada penjual;
9. Obyek hilang atau musnah, baik karna *force majeure* atau wanprestasi;
10. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad murabahah telah berakhir, baik cara pembayarannya secara sekaligus ataupun secara angsuran.

Dalam pengakhiran akad *murabahah*, perihal *force majeure* dapat dilihat pada poin 9 yang menyatakan jika objek pada perjanjian akad murabahah hilang atau musnah dikarenakan *force majeure* dan tidak ada itikad buruk padanya maka perjanjian akad murabahah diantara para pihak dapat saja berakhir.

#### **B. Implementasi *Force Majeure* Dalam Akad *Pembiayaan Murabahah* Pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS)**

Kedudukan *force majeure* dalam akad pembiayaan murabahah disetiap bank mempunyai konseptual dan pengaturan yang berbeda antara satu bank dengan bank lainnya.

Untuk mendukung pernyataan ini, Penulis telah melakukan wawancara dengan beberapa Bank Syariah di Yogyakarta, dan telah ditemukan beberapa hasil sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. PT. Bank BCA Syariah (KCU Yogyakarta, KCP Mangkubumi)

Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Aryo Bramasto selaku ASO Account Officer Bank BCA KCP Mangkubumi, bahwa Bank BCA Syariah telah berdiri sejak tahun 2010, sedangkan untuk cabang Jogja sudah berdiri sejak tahun 2015. Selama berdirinya cabang Jogja telah banyak melakukan akad *murabahah* dengan berbagai nasabah, dimana setiap akad *murabahah* antara bank dengan nasabah pasti mencantumkan klausul mengenai *force majeure* disesuaikan dengan jenis akad *murabahah* nya. Namun sejak tahun 2015 Bank BCA Syariah KCP Mangkubumi dalam melakukan akad *murabahah* dengan nasabah tidak pernah mengalami *force majeure* baik terhadap objek akad maupun jaminan/anggunan.

Adapun mengenai isi dari ketentuan *force majeure* tersebut dibuat di pusat (Jakarta) kemudian Bank KCP Mangkubumi hanya dicetak saja klausul tersebut kemudian diserahkan kepada nasabah dan dijelaskan kembali sebelum penandatanganan kerjasama akad *murabahah*.

---

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Aryo Bramasto (ASO Account Officer) Bank BCA Syaiah KCU Yogyakarta, KCP Mangkubumi, Pada Hari Senin 8 Juli 2019, Pukul 10:21 WIB

Bahwa dalam akad *murabahah* antara pihak bank dengan nasabah ada beberapa contoh akad *murabahah* yang telah dilakukan seperti, akad *murabahah* dengan nasabah yang akan membeli sebuah pabrik, maka objek yang dibeli tersebut dijaminan dan diasuransikan yang kemudian ada pihak ketiga yaitu perusahaan asuransi syariah yang mengcover objek jaminan tersebut.

Namun nasabah diberikan opsi kedua jika keberatan dengan opsi tersebut yakni jika nasabah mempunyai bisnis yang bagus kemudian bias didelegasikan ke anaknya yang preminya cukup besar. Selain menjaminkan objek dari akad *murabahah* tersebut nasabah juga bias menjaminkan hartanya contohnya, akad *murabahah* terkait jual beli stok pasir dan batu bata, namun yang diasuransikan adalah rumah nasabah yang kemudian menjadi jaminan.

Adapun jenis *force majeure* apa saja yang dicantumkan dalam klausul akad *murabahah* dengan nasabah tidak bisa didapatkan oleh Penulis karena dari pihak bank yang tertutup dengan alasan kebijakan kantor dan demi kepentingan nasabah.

Selanjutnya jika terjadi *force majeure* terhadap objek jaminan atau objek akad *murabahah* pada saat pelaksanaan akad

*murabahah* akan dilakukan beberapa pendekatan awal, diantaranya:<sup>19</sup>

- a. Jika *force majeure* terkait objek *murabahah* kategori ringan, dari pihak bank akan berkomunikasi dengan nasabah apakah nasabah masih mampu melaksanakan kewajibannya, jika masih mampu maka pihak bank akan membantu untuk mengurus asuransi jika diperlukan.
- b. Jika *force majeure* sedang, Bank BCA Syariah akan melakukan konfirmasi ke pusat kemudian dari pusat akan memberikan 3 (tiga) kebijakan diantaranya, memberikan keringanan angsuran, pengembalian angsuran atau pemotongan angsuran. Namun jika masih bisa dicover oleh pihak asuransi maka asuransi akan ikut mem-*backup* objek nasabah yang diasuransikan tersebut.
- c. Jika *force majeure* berat/besar yang membuat bisnis nasabah tidak bisa berjalan lagi, maka dari pihak bank dengan sisi pengajuan dari nasabah sendiri dilanjutkan ke pusat minta keringanan, karena nasabah tidak mampu lagi melaksanakan atau melunasi pembayarannya maka akan diberikan waktu sampai batas tertentu dengan keringanan-keringanan yang dikeluarkan oleh pusat, apabila sampai batas yang sudah ditentukan masih tidak mampu melunasi dan tidak bertemunya

---

<sup>19</sup> *Ibid*

kata sepakat antara pihak bank dan nasabah maka untuk membayar/melunasi pembayaran nasabah yang bersangkutan maka pusat akan bekerjasama dengan bagian litigasi penanganan kredit bermasalah dengan dilihat pendekatan-pendekatan yang bisa dilakukan kemudian dilakukan penjualan terhadap agunannya atau dilelang selama jaminan atau agunannya tidak terkena dampak *force majeure*, namun jika terkena dampak *force majeure*, dari pihak bank akan melakukan klaim asuransi yang dimana nilai asuransi tersebut sudah bisa mengcover pinjaman nasabah.

Menurut Bapak Aryo Bramasto, pendekatan terhadap nasabah itu berbeda-beda, tergantung daripada kasus yang dihadapi dan seberapa besar nominal perjanjian maupun besaran kasus yang dihadapi, selama ada itikad baik daripada nasabah dan terbuka kepada pihak bank, dari pihak bank pasti akan memberikan solusi yang terbaik dengan pendekatan-pendekatan secara *person to person*.

## 2. Tamziz Baitul Maal Wat Tamwil Wates Kulonprogo (BMT)<sup>20</sup>

Tamziz Baitul Maal Wat Tamwil (selanjutnya disebut BMT) adalah lembaga keuangan dengan konsep syariah yang lahir sebagai pilihan dalam satu kegiatan lembaga. Kehadiran BMT sebagai lembaga keuangan mikro dirasa telah membawa manfaat

---

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Baitul Maal Wat Tamwil, Wates Kulonprogo tanggal 6 Juli 2019, Pukul 09 : 12 WIB



untuk finansial masyarakat terutama bagi masyarakat kecil yang tidak ingin atau menolak riba.

Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Bambang selaku Managemen Marketing BMT dan ibu Warimah (*nama disamarkan*) selaku nasabah BMT yang berprofesi sebagai pedagang pakaian anak dan mainan anak di Pasar Umum Bendungan Wates Kulonprogo.

Bahwa pada bulan Februari 2016 lalu BMT dan ibu Warimah (*nama disamarkan*) melakukan akad *murabahah* untuk pembelian pakaian anak dan mainan anak sejumlah Rp 5.000.000 (lima juta rupiah) dengan model-model dan jenis katalog atau gambar yang disediakan oleh ibu Warimah (*nama disamarkan*) selaku nasabah, yang mana tujuan pembelian barang tersebut untuk bisnis yaitu dijual kembali oleh ibu Warimah (*nama disamarkan*) di Pasar Umum Bendungan Wates Kulonprogo. Pada hari Selasa 19 April 2016 lalu terjadi kebakaran di Pasar Umum Bendungan Wates Kulonprogo, yang mana akibat dari kebakaran tersebut membuat toko atau lapak ibu Warimah (*nama disamarkan*) ikut terbakar yang kemudian mengakibatkan seluruh dagangan yang berupa pakaian anak dan mainan anak milik ibu Warimah (*nama disamarkan*) habis terbakar.

Adapun barang dagangan milik ibu Warimah (*nama disamarkan*) yang terbakar tersebut berdasarkan wawancara

dengan ibu Warimah (*nama disamarkan*), 30 persen dari seluruh barang yang terbakar adalah barang yang dibeli dengan modal yang didapatkan dari hasil akad *murabahah* dengan BMT pada Januari 2016 lalu. Adapun penyebab terjadinya kebakaran tersebut menurut keterangan petugas pasar bapak Agus dikarenakan arus listrik yang konslet dibagian kios B.

Pada saat ibu Warimah (*nama disamarkan*) dan BMT melakukan akad *murabahah*, ibu Warimah (*nama disamarkan*) mengasuransikan objek *murabahah* tersebut. Menurut Bapak Bambang selaku managemen marketing BMT, jika nominal pinjaman di bawah Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) maka akan diasuransikan oleh BMT sendiri dengan pembayaran asuransi sebesar Rp 7000 (tujuh ribu rupiah). Akibat dari kebakaran tersebut ibu Warimah (*nama disamarkan*) mengalami kerugian hampir Rp 50.000.000 (dua puluh juta rupiah).

Setelah dilakukan pengecekan lokasi oleh pihak asuransi dari pihak BMT sendiri, pada awal Mei 2016 lalu, BMT melakukan pemutihan atau menghapus sisa pembayaran pinjaman ibu Warimah (*nama disamarkan*) di BMT.

Berdasarkan kasus di atas, Penulis mengutip pendapat Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya yang menyebutkan bahwa tidak dapat dilaksanakannya kewajiban debitur (kredit macet) yang diakibatkan oleh *force majeure* yang dalam hal ini adalah

unsur ketidaksengajaan yang kemudian diartikan bahwa debitur bersedia membayar namun tidak mampu.<sup>21</sup>

Di dalam keadaan yang memaksa ini terjadi di luar tindak kesalahan ibu Warimah (*nama disamarkan*) selaku *musytari* setelah adanya penutupan perjanjian dengan BMT Tamziz selaku *Ba'i*, peristiwa semacam ini menghalangi ibu Warimah (*nama disamarkan*) guna memahami prestasinya sebelum kemudian dinyatakan lalai serta Karena ibu Warimah (*nama disamarkan*) tidak dapat disalahkan sekaligus tidak menanggung resiko dari terjadinya peristiwa tersebut.

Mariam Darus Badruzaman menjelaskan terdapat tiga unsur yang seharusnya dipenuhi untuk dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa, diantaranya :<sup>22</sup>

- a. Tidak terpenuhinya prestasi akibat terjadinya peristiwa memusnahkan atau membinasakan benda yang menjadi objek perikatan;
- b. Ada sebab yang berada di luar kesalahan debitur akibat terjadinya peristiwa yang menjadi penghalang bagi tindakan debitur untuk berprestasi;
- c. Faktor penyebab yang muncul tidak dapat diduga sebelumnya, selain itu tidak dapat untuk dipertanggungjawabkan pada debitur.

Mahkamah Agung melalui putusannya No. 409K/Sip/1983 telah memberi pernyataan bahwa keadaan yang memaksa dapat dilihat sebagai kondisi yang diakibatkan oleh suatu malapetaka yang secara patut memang tidak dapat dicegah oleh pihak yang

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hlm 68

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm 68

berprestasi sekalipun. Bahkan jauh sebelum munculnya putusan seperti di atas, dalam putusan Mahkamah Agung No. 24K/Sip/1958 juga menyatakan bahwa *force majeure* sudah menutup adanya kemungkinan-kemungkinan maupun alternatif lainnya untuk pihak yang terkena *force majeure* guna memenuhi kontrak.

Pasal 91 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah menjelaskan bahwa kebakaran termasuk dalam kategori keadaan kahar.

Kebakaran Pasar Umum Bendungan Wates Kulonprogo dapat disimpulkan sebagai keadaan memaksa sehingga jika mengacu kepada pendapat ahli di atas serta peraturan-peraturan terkait, bahwa terhalangnya ibu Warimah (*nama disamarkan*) untuk melakukan prestasi dikarenakan keadaan memaksa yang berada di luar keinginan atau kehendak ibu Warimah (*nama disamarkan*) (*force majeure* objektif).

3. PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah UNISIA Insan Indonesia.<sup>23</sup>

Pada hari Rabu tanggal 22 bulan Nopember tahun 2017 lalu, PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah UNISIA Insan Indonesia (selanjutnya disebut sebagai bank/penjual), dan Bapak xxx(*disamarkan*)xxx (selanjutnya disebut sebagai nasabah/pembeli), menghadap kepada Supatmi, S.H Mkn, Notaris

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah UNISIA Insan Indonesia, Yogyakarta, tanggal 5 Juli 2019, Pukul 10 : 20 WIB

di Sleman. Bahwa keduanya akan melaksanakan transaksi *murabahah*, yang mana bank akan menjual kepada nasabah barang yang akan dibeli dari pemasok sesuai dengan pesanan nasabah dan nasabah akan membeli barang tersebut sesuai dengan yang dipesankan kepada bank.

Bank telah memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah sebesar Rp 290.000.000 (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah), sebagaimana yang termuat dalam akad pembiayaan *murabahah* dengan nomor **xxxxx**, tertanggal 22 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Notaris Supatmi, S.H Mkn dengan *outstanding/baki* debit sebesar Rp 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta rupiah).

Dalam akad diatas nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi pembiayaan tersebut sesuai dengan kesepakatan para pihak. Bahwa restrukturisasi fasilitas pembiayaan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akad pembiayaan *murabahah* sebelumnya.<sup>24</sup>

Dalam pokok akad, bank berjanji dan mengikat diri untuk menjual barang yang dipesan oleh nasabah dan menyerahkannya kepada nasabah, dan nasabah dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima barang serta membayar harganya kepada bank. Objek akad *murabahah* tersebut adalah pembelian *furniture dan interior exclusive & guesthouse Bale Seturan*.

---

<sup>24</sup> Lihat Akta Akad Pembiayaan *Murabahah* (addendum 1) Nomor 58 Tahun 2017, Notaris Supatmi, S.H, M, Kn,

Pada ketentuan pokok akad harga beli sebesar Rp 280.944.721 (dua ratus delapan puluh juta Sembilan ratus empat puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh satu rupiah) dengan keuntungan/margin sebesar Rp 165.647.341 (seratus enam puluh lima juta rupiah enam ratus empat puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh satu rupiah), dengan harga jual Rp 446.592.062 (empat ratus empat puluh enam juta lima ratus sembilan puluh dua ribu enam puluh dua rupiah) dan utang *murabahah* sebesar Rp 446.592.062 (empat ratus empat puluh enam juta lima ratus sembilan puluh dua ribu enam puluh dua rupiah).

Adapun jangka waktu akad *murabahah* selama 57 bulan (lima puluh tujuh bulan) terhitung sejak tanggal 22 Nopember 2017 dan jatuh tempo pada 22 September 2022.

Untuk lebih menjamin pembayaran kembali utang *murabahah* dengan tertib dan secara sebagaimana mestinya oleh nasabah kepada bank, maka nasabah menjaminkan barang kepada bank berupa sebidang tanah pekarangan berdasarkan sertipikat hak milik nomor **xxxxxx**, seluas 1.182 m<sup>2</sup> (seribu seratus delapan puluh dua meter persegi) sesuai dengan surat ukur nomor **xxxxxx**, tanggal 25 Mei 2001, yang terletak di Desa/Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman, DIY atas nama **xxxxxx**.

Dalam akad *murabahah* di atas, para pihak mencantumkan klausul *force majeure* sebagai berikut:

- a. *Force majeure* yaitu peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh bencana alam, kerusuhan, huru hara, pemberontakan, epidemic, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain diluar kekuasaan nasabah dan bank;
- b. Dalam hal terjadi *force majeure*, maka pihak yang terkena langsung akibat *force majeure* tersebut wajib memberitahukan secara tertulis dengan melampirkan bukti-bukti dari kepolisian/instansi yang berwenang kepada pihak lainnya mengenai peristiwa *force majeure* tersebut dalam waktu selambat-lambatnya empat belas hari terhitung sejak tanggal *force majeure* ditetapkan;
- c. Keterlambatan atau kelalaian para pihak untuk memberitahukan adanya *force majeure* tersebut mengakibatkan tidak diakuinya peristiwa tersebut sebagai *force majeure* oleh pihak lain;
- d. Segala tiap-tiap permasalahan yang timbul akibat terjadinya *force majeure* akan diselesaikan oleh nasabah dan bank secara musyawarah untuk mufakat. Hal tersebut tanpa mengurangi hak-hak bank sebagaimana diatur dalam akad *murabahah* di atas.

Adapun terkait dengan klausal *force majeure* yang dicantumkan oleh para pihak di atas. Bahwa para pihak telah

sepakat untuk mengansurakan objek yang dijamin tersebut pada PT Asuransi Umum Bumiputera Muda yang berkantor pusat di Jakarta (Pengelola).

Pengelola memberikan ganti rugi kepada peserta dengan syarat-syarat pertanggungan mengacu standard asuransi kebakaran Indonesia sebagai berikut:<sup>25</sup>

1. Risiko yang dijamin

Polis ini menjamin kerugian atau kerusakan pada harta benda dan atau kepentingan yang dipertanggungkan yang secara langsung disebabkan oleh:

a. Kebakaran

1) Yang disebabkan oleh kurang hati-hatian atau kesalahan peserta atau pihak lain, atau sebab kebakaran lain sepanjang tidak dikecualikan dalam polis.

2) Yang disebabkan oleh:

a) Menjalarnya api atau panas yang timbul sendiri atau karena sifat barang itu sendiri;

b) Hubungan arus pendek;

c) Kebakaran yang terjadi karena kebakaran benda lain di sekitarnya dengan ketentuan benda lain tersebut bukan akibat dari risiko yang

---

<sup>25</sup> Lihat Polis Standar Asuransi Kebakaran Indonesia (Syariah) (Pembiayaan) Ikhtisar Pertanggungan



dikecualikan polis; termasuk juga kerusakan sebagai akibat dari air atau dan alat-alat lain yang dipergunakan untu memadamkan kebakaran dan atau dimusnahkannya seluruh atau sebagian harta benda kepentingan yang dipertanggungkan atas perintah yang berwenang dalam upaya menjalarnya kebakaran.

b. Petir

Kerusakan yang secara langsung disebabkan oleh petir. Khusus untuk mesin listrik, peralatan listrik atau elektronik dan instalasi listrik, kerugian atau kerusakan dijamin oleh polis ini apabila petir tersebut menimbulkan kebakaran pada benda-benda dimaksud.

c. Ledakan

- 1) Yang berasal dari harta benda yang dipertanggungkan pada polis ini atau polis lain yang berjalan serangkaian dengan polis ini untuk kepentingan peserta yang sama;
- 2) Pengertian ledakan dalam polis ini adalah setiap pelepasan tenaga secara tiba-tiba yang disebabkan oleh mengembangnya gas atau uap;
- 3) Meledaknya suatu bejana (ketel uap, pipa dan sebagainya) dapat dianggap ledakan jika dinding

bejana itu robek terbuka sedemikian rupa sehingga terjadi keseimbangan tekanan secara tiba-tiba di dalam maupun di luar bejana;

- 4) Jika ledakan itu terjadi dalam bejana sebagai akibat reaksi kimia, setiap kerugian pada bejana tersebut dapat diberikan ganti rugi sekalipun dinding bejana tidak robek terbuka;
- 5) Kerugian yang disebabkan oleh rendahnya tekanan di dalam bejana tidak dijamin oleh polis;
- 6) Kerugian pada mesin pembakar yang diakibatkan oleh ledakan dalam ruang pembakaran atau ledakan pada bagian tombol saklar listrik akibat timbulnya tekanan gas, tidak dijamin;
- 7) Dengan syarat apabila terhadap risiko ledakan ditutup juga pertanggungan dengan polis ini jenis lain yang khusus untuk itu, pengelola hanya menanggung sisa kerugian dari jumlah yang seharusnya dapat dibayarkan oleh polis jenis lain tersebut apabila polis ini dianggap seolah-olah tidak ada.

#### 4. PT. BNI Syariah KCP Kusumanegara

BNI Syariah KCP Kusumanegara dalam melaksanakan akad pembiayaan *murabahah* juga mencantumkan klausul *force majeure* sebagai berikut:<sup>26</sup>

- a. Para pihak dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakan isi akad ini, baik sebagian maupun keseluruhan apabila kegagalan atau keterlambatan melaksanakan kewajiban tersebut disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*);
- b. Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar kekuasaan atau kemampuan salah satu atau para pihak, yang mengakibatkan salah satu atau para pihak tidak dapat melaksanakan hak-hak dan atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada kebakaran, bencana alam, peperangan, aksi militer, huru-hara, malapetaka, pemogokan, epidemi, dan kebijaksanaan maupun peraturan pemerintah atau penguasa setempat yang secara langsung dapat mempengaruhi pemenuhan pelaksanaan perjanjian;
- c. Dalam hal terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan sebagai keadaan memaksa wajib memberitahukan secara tertulis

---

<sup>26</sup> Klausul *force majeure* pada salah satu akad pembiayaan *murabahah* pada Bank BNI Syariah KCP Kusumanegara

tentang hal tersebut kepada pihak lainnya, dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai terjadinya keadaan memaksa tersebut selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak terjadinya keadaan memaksa tersebut;

- d. Bilamana dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya pemberitahuan dimaksud, belum atau tidak ada tanggapan dari pihak penerima pemberitahuan maka adanya peristiwa tersebut dianggap disetujui oleh pihak tersebut;
- e. Setelah berakhir atau dapat diatasinya keadaan memaksa, pihak yang mengalami keadaan memaksa wajib segera melaksanakan kewajiban-kewajiban yang tertunda

Berdasarkan klausul keadaan memaksa di atas, pada point b, jika mengacu kepada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara maka kewajiban yang tidak bisa dilaksanakan oleh para pihak disebabkan suatu hal yang tak terduga maka tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada salah satu atau para pihak.

Pasal di atas merupakan dasar yang dapat digunakan oleh para pihak dalam menghadapi keadaan memaksa (*force majeure*) baik klausul itu disebutkan atau tidak disebutkan dalam akad. Karena para pihak dalam akad *murabahah* di atas menyepakati untuk

mengatur *force majeure* maka para pihak dapat menyatakan agar masing-masing pihak dibebaskan dari tuntutan penggantian biaya, kerugian jika keadaan tersebut menyerang mereka.