

# Justisia Ekonomika

Jurnal Magister Hukum Ekonomi Syariah

Vol 6, No 2 tahun 2022 hal 492-506

EISSN: 2614-865X PISSN: 2598-5043

Website: <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/JE/index>

---

## KONTRAK MURABAHAH PADA PRAKTIK LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH DAN PROBLEMATIKANYA

**Tuah Itona**

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Magister Ilmu Syariah

e-mail: [20203012058@student.uin-suka.ac.id](mailto:20203012058@student.uin-suka.ac.id)

### *Abstrak*

*Murabahah contracts are the most dominant transactions in financing contracts at Islamic Financial Institutions, because they are more consumptive in nature. The customer uses a murabahah contract with credit or installment financing by paying agreeing to the time defined in the initial contract agreement, but since the COVID-19 epidemic has commanded a biggish bump on the economy in the country, government, financial institutions, and the lower middle class especially those who have difficulty earning income and even employees who are laid off from their jobs. So that the financing agreement that was previously implemented becomes problematic because of bad credit financing. This study discusses how to deal with murabahah credit financing during the pandemic and how government policies minimize these problems. The breed of this exploration is archive exploration, the analysis applied in this research is qualitative and descriptive analysis, the data collection method uses the observation method. The results showed that in financing murabahah loans that were problematic during the pandemic, the government issued a policy through Financial Services Authority Regulation Number 48/POJK.03/2020 concerning Amendments to Financial Services Authority Regulation Number 11/POJK.03/2020 concerning National Economic Push as a Contracyclical Policy for the Impact of the Converlet of Corona Virus Disease 2019. In which there is one strategy by implementing credit restructuring or in this case financing as a rescue Try not to get worse and makes it difficult to resolve customer incompetence.*

**Keywords:** *Murabaha, Pandemic Problem, Restructuring*

## A. Pendahuluan

Fakta menunjukkan bahwa kegiatan keuangan masyarakat di setiap Negara tidak terlepas dari peranan bank atau lembaga keuangan. Lembaga tersebut yang menjadi perantara terhadap finansial masyarakat, dimana orang yang membutuhkan pinjaman serta pihak yang memberikan pinjaman bertemu atau bertransaksi. Disamping sebagai perantara, lembaga keuangan juga memiliki peran besar dalam menjaga keseimbangan penyebaran uang dan perekonomian Negara.<sup>1</sup>

Pada muamalah Islam, dimana transaksi angsuran pada praktiknya terdapat keuntungan bunga di dalamnya dilarang, solusinya adalah akad murabahah, yang menerapkan transaksi dengan adanya tambahan atau keuntungan harga sebagai margin dan menjadi kesepakatan dimasukkan ke dalam harganya.<sup>2</sup> Akad murabahah lazim digunakan pada lembaga bank, masyarakat banyak memilih pembiayaan murabahah karena dapat membiayai kebutuhan konsumtif seperti kepemilikan rumah, toko, kantor, kendaraan, mesin, dan lainnya. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan, penyaluran pembiayaan perbankan syariah mencapai Rp421,86

triliun pada 2021. Dari jumlah itu, akad murabahah menjadi yang paling banyak digunakan pada tahun lalu, kontrak pembiayaan menggunakan akad murabahah tercatat memiliki kontribusi terbesar dibandingkan dengan akad lain pada pembiayaan di perbankan syariah persentasenya kurang lebih 60%.<sup>3</sup>

Pertumbuhan perekonomian disertai kondisi pasar dan kredit cenderung stabil adalah suatu keadaan ideal merupakan keinginan, harapan banyak kalangan. Namun saat diterapkannya akad murabahah pada praktiknya tidak selalu berjalan lancar, terdapat permasalahan yang dialami. Berdasarkan data empiris yang diperoleh dari suatu penemuan, pengamatan, dan kajian yang terdapat pada penelitian-penelitian terdahulu yang membahas permasalahan yang dialami pada transaksi akad murabahah secara umum, seperti kesyariahan akad murabahah, pajak berganda, skema mark-up, wanprestasi. Dari isu syariah, isu legal dan isu operasional tersebut, terdapat isu terkini yang akan mengisi ruang kosong dari penelitian-penelitian terdahulu, yang lebih dekat kepada *force majeure*.

*Force majeure* merupakan suatu kondisi memaksa atau keadaan darurat, dijelaskan secara umum ialah suatu kondisi salah seorang atau pihak yang berakad pada kontrak perjanjian

---

<sup>1</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia, Konsep, Implementasi dan Institusional*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2006), hlm. 195.

<sup>2</sup> Frank E. Vogel dan Samuel L. Hayes, *Islamic Law and Finance: Religion, Risk, and Return*, (The Hague: Kluwer Law International, 2007), hlm. 222.

---

<sup>3</sup> Mulya E. Siregar dan Ahmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016), hlm. 2.

pembiayaan tidak sanggup menyelesaikan semua maupun sebagian tanggungjawabnya sebagaimana tertuang pada apa yang telah diperjanjikan, penyebabnya karena muncul suatu fenomena atau keadaan yang bukan disebabkan oleh salah satu pihak atau tidak disengaja, tidak terduga, dan di luar kendali saat menjalankan perikatan, dimana para pihak yang berakad belum mampu menyelesaikan kewajibannya tidak bisa dituntut atau disalahkan bahkan tidak wajib menanggung risiko sepenuhnya.<sup>4</sup> *Force majeure* juga disebutkan sebagai keadaan kahar, kategori keadaan kahar adalah bencana alam, peperangan, kerusakan, revolusi, pemogokan, dan pandemi. Penelitian ini membahas kepada non bencana alam atau pandemi, yaitu kredit macet pada kontrak murabahah akibat pandemi covid-19. Keadaan yang menyebabkan menurunnya pendapatan yang disebabkan oleh pandemi hampir dialami di setiap Negara. *World Health Organization* (WHO) sudah menyatakan *coronavirus disease 2019* disingkat Covid-19 merupakan pandemi yang menerpa hampir seluruh Negara khususnya Indonesia. Dampak dari wabah pandemi ini menimbulkan kesenjangan di banyak sektor salah satunya perekonomian. Perekonomian Nasional Indonesia mengalami pelemahan dibandingkan tahun sebelum pandemi, dijelaskan melalui

---

<sup>4</sup> Rahmat S.S Soemadipradja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadilan Memaksa*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), hlm. 7.

kementerian keuangan, menyatakan perekonomian Indonesia mengalami minus 5,32% di kuartal ke 2-2020.<sup>5</sup> Pada masyarakat akibat Covid-19 terasa pada turunnya pendapatan, bahkan terdapat karyawan yang terpaksa diberhentikan dari pekerjaannya, dengan menurunnya pendapatan tersebut dapat menimbulkan masalah pada pelaku kredit murabahah, sehingga dikhawatirkan tidak bisa menuntaskan perjanjian kreditnya untuk menyelesaikan segala tagihan kredit murabahah. Kondisi itu memunculkan kemungkinan kredit milik nasabah berisiko ditetapkan menjadi kredit macet. Nasabah mengalami kredit bermasalah akibat pandemi, bank yang juga berperan sebagai mitra/partner harus mempunyai antisipasi sebagai upaya penanganan untuk kredit macet bermasalah, bisa dilakukan dengan penyelamatan kredit atau penyelesaian kredit. Salah satu yang disarankan yaitu dengan cara bermusyawarah kembali antara para pihak nasabah dengan bank, dengan merencanakan dan melaksanakan *rescheduling* (pembuatan jadwal kembali), *reconditioning* (pembuatan persyaratan kembali), *restructuring* (pembuatan penataan kembali) atau *liquidation* (likuidasi barang jaminan).

---

<sup>5</sup> Lidya Julita Sembiring, "Update Sri Mulyani Soal Krisis Ekonomi Akibat Virus Corona," <https://www.cnbcindonesia.com/news/20200828104326-4-182671/update-sri-mulyani-soal-krisis-ekonomi-akibat-corona-simak>, akses 1 Juli 2022.

Pemerintah menyadari masyarakat mengalami kesulitan ekonomi akibat pandemi, melalui kebijakan dalam menanggulangi kredit bermasalah di lembaga keuangan dengan mengupayakan restrukturisasi kredit sebagai solusi bagi pihak kreditur dan debitur akibat dampak Covid-19, melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019. Terdapat poin ditemukan pada isinya, salah satu strategi untuk menerapkan restrukturisasi kredit atau pada kasus ini pembiayaan sebagai upaya penyelamatan bertujuan supaya tidak semakin terpuruk yang menyebabkan sulitnya penyelesaian ketidakmampuan nasabah.

Sebagai upaya mengetahui lebih detail akad tersebut terkait kontrak, praktik maupun permasalahannya perlu adanya kajian terhadap akad tersebut. Bertujuan agar umat Muslim lebih yakin dalam menggunakan transaksi syariah khususnya murabahah, bahwa pemerintah hadir sebagai pemberi kebijakan apabila terjadi keadaan atau kondisi yang mendesak, dan kepada LKS dapat menjadi perbaikan/kritikan untuk melengkapi kekurangan yang ada, sehingga akad murabahah semakin diminati kedepannya di segala situasi.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis metode yang diterapkan dalam penerapan pembahasan

penelitian ini, yaitu jenis metode penelitian mengacu pada studi pustaka *library research*, karena akad murabahah pada umumnya di setiap LKS menggunakan mekanisme yang sama dan ditemui problematika yang sama disaat mengalami kesulitan ekonomi di masa pandemi sehingga penelitian lebih memerlukan olahan filosofis dan teoritis. Dilakukan dari sumber pustaka:

- 1) Teori primer, yaitu kajian teori yang memiliki kekuatan yang berasal dari sumber peraturan hukum Islam Al-Qur'an, Hadis, kitab fikih, Fatwa DSN MUI, Undang-Undang dan lainnya.
- 2) Teori sekunder, kajian-kajian atau tulisan karya ilmiah di bidangnya berupa buku-buku yang akan menjelaskan berkaitan dengan akad jual beli khususnya murabahah pada lembaga keuangan.
- 3) Teori tersier, yaitu kajian maupun tulisan sebagai penguat menambah penjelasan terkait teori hukum primer dan sekunder seperti artikel, jurnal, kajian dari internet dan lainnya sebagai pendukung.

Setelah data-data terkumpul, maka tahap berikutnya yaitu analisis, analisis yang diterapkan pada kajian ini merupakan analisis kualitatif dan deskriptif berguna sebagai cara memahami kondisi-kondisi yang terjadi karena dampak pandemi Covid-19 terhadap perekonomian nasional khususnya pada akad pembiayaan murabahah.

## C. Hasil dan Pembahasan

### 1.1 Pengertian Murabahah

Berdasarkan etimologi, asal mula perkataan murabahah didasari oleh kata *rabh* atau *ribh* diartikan mengandung makna “pertambahan atau kelebihan” dalam transaksi. Dalam pengertian lainnya *ribh* tersebut bisa didefinisikan “laba, untung, nilai tambah”.<sup>6</sup> Dan secara terminologi, adanya kesepahaman tokoh dalam kajian terkait definisi akad murabahah.<sup>7</sup> Menurut pendapat ulama yaitu kalangan Hanafiyyah, memberi pengertian bahwa murabahah merupakan “Memindahkan atau mengalihkan hak milik yang diperoleh dari transaksi yang awal dengan biaya awal diikuti nilai tambah imbalan margin untung”. kalangan Maliki menjelaskan pengertiannya adalah “transaksi perdagangan dengan harga beli dan ditambah dengan tambahan yang di anggap sebagai keuntungannya dimana hal tersebut dibenarkan oleh orang yang bertransaksi”. Sedangkan disamping itu, kalangan Syafiiyyah memberi penjelasan murabahah yaitu “transaksi yang digambarkan umpama biaya harga (pertama), maupun dengan yang bernilai sama dengan itu, diikuti adanya untung berdasarkan dari masing-masing porsinya”. Dan lanjutannya, ia memberi tanggapan,

apabila suatu pihak memperlihatkan barang yang diinginkannya ke pihak lain diikuti dengan kalimat “tolong usahakan atau carilah barang yang sama seperti yang ditunjukkan untuk di serahkan padaku, dan akan kuberikan kelebihan untung seperti nominal ini”. Lalu pihak tersebut menindak lanjuti dengan berusaha mencarikan pesanan yang sesuai keinginan pihak tersebut dan mendapatkannya, lalu transaksi tersebut dibolehkan menjadi sah menurut imam syafii dengan menamai jenis jual bei tersebut (penerapan murabahah dengan didasarkan dari perjanjian dengan permintaan pesanan) atau biasa disebut istilah *li alamir bi asyysira*.<sup>8</sup>

Berdasarkan dari kacamata Perundang-undangan terkait pembahasan ini dijelaskan pada Perundang-undangan Nomor. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, pada huruf D Pasal 19 Ayat 1, arti dari murabahah ialah “akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati”.<sup>9</sup> Lebih disingkatkan, murabahah merupakan perjanjian transaksi baik penjualan maupun pembelian produk diikuti penjelasan biaya tambahan sebagai untung berdasarkan kesepakatan kedua

---

<sup>6</sup> Ahmad Warson Munawwir, Al-Munawwir, Kamus Arab-Indonesia, Cet. Ke-4 (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), hlm. 463.

<sup>7</sup> Ensiklopedia Fiqh online, diakses dari [www.fikihonline.com](http://www.fikihonline.com)

---

<sup>8</sup> M. Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102.

<sup>9</sup> Pasal 19 ayat (1).

belah pihak sebelumnya.<sup>10</sup>

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 diterangkan sebagaimana terkait pada akad murabahah yaitu melakukan penjualan berupa barang diikuti penegasan biaya saat memperolehnya disampaikan pada pihak yang ingin membeli sehingga yang membeli membayar dan atau mengganti dengan rincian biaya lebih merupakan margin.<sup>11</sup>

Berdasarkan penjelasan tersebut, bisa diberi kesimpulan sebagaimana murabahah didasarkan pada jual beli dengan diiringi dengan kesepakatan dengan memberi lebih untung kepada pihak yang berjasa sebagai penyedia barang atau jasa, juga memperhitungkannya dari modal pertama penjual. Netralitas dan sifat jujur diutamakan sebagai syarat pertama berlangsungnya akad murabahah, dan menjadikan itu sebagai ciri khas karakter dari akad murabahah.<sup>12</sup>

## 1.2 Dasar Hukum Murabahah

### a. Al-Qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” (QS. Al-

Baqarah: 275).<sup>13</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا  
أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا  
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

”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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa: 29).<sup>14</sup>

### b. Hadis

عن صالح بن صهيب عن أبيه قال  
قال رسول الله صلى الله عليه وسلم  
البركة البركة البيع إلى ثلاث فيهن  
أجل والمقارضة وخط البر بالشعير  
للبيت لا للبيع

“Dari suhaib Ar- Rumi r.a bahwa rasulullah saw bersabda, tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual. (H.R Ibnu majah).<sup>15</sup>

## 1.3 Rukun dan Syarat Murabahah

### a Rukun

Kontrak murabahah termasuk dari

<sup>10</sup> Ibnu rusydi, *Bidāyatul al-Mujtahid wa Nihāyatul Muqtaṣid*, Cet. ke-2 (Beirut: dar al-Kitāb al-Ulumiyyah, 1988), hlm. 216.

<sup>11</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Tentang Murabahah No.04/DSN-MUI/IV/2000.

<sup>12</sup> Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*, (Semarang: CV. Wicaksana, 2002), hlm. 61.

<sup>13</sup> Al-Baqarah (2): 275.

<sup>14</sup> An-Nisā' (4): 29.

<sup>15</sup> Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Yazid Ibnu Majah al-Quzwani, *Sunan Ibnu Majah*, cet. Ke-2 (Beirut: Dar al-Fikr, t.t.), hlm. 768.

bagian rangkaian satu kesatuan transaksi jual beli, dari itu pada dasarnya rukun beserta syaratnya tidak berbeda dari rukun dan syarat seperti umumnya.<sup>16</sup>

Berikut terkait rukun transaksi akad dari murabahah diantaranya:

1) (*Ba'i*) Penjual

yaitu pihak dari perbankan sebagai yang melakukan pembiayaan dari pembelian produk yang dipesan pihak pelanggan pemohon dan pembiayaannya dengan cara pembayaran ditanggihkan. lazimnya pada implementasinya perbankan melakukan pembelian produk yang dibutuhkan pelanggan mengatasnamakan perbankan itu sendiri. Meskipun kadang kala perbankan menerapkan pengaplikasian transaksi pesanan yang diwakilkan (*wakalah*) pada praktik saat membeli produk, sebagaimana pelanggan sendiri yang membelikan produk yang diinginkan oleh atas nama perbankan.<sup>17</sup>

2) (*Musyitari*) Pembeli

Pembeli adalah orang yang pada transaksi murabahah merupakan pelanggan yang melalui proses permohonan pembiayaan kepada

pihak perbankan,<sup>18</sup>

3) (*Mabi'*) Objek jual beli

Biasanya pada praktik murabahah yang diterapkan pada permohonan pembiayaan jual beli oleh kebanyakan pelanggan yaitu lebih kepada produk-produk yang merupakan penggunaannya lebih kepada konsumtif guna memenuhi kebutuhan, seperti mobil, motor, rumah, ruko, tanah, dan lainnya.<sup>19</sup>

Meskipun demikian, terdapat hal yang mesti diperhatikan juga, bahwa produk maupun benda yang merupakan objek transaksi memenuhi syarat-syarat yang mesti dilaksanakan diantaranya menyangkut kehalalan dan kepatutan kelayakan yang benar secara peraturan Islam, seperti:

- a) *Bersih suci*, yaitu tidak diterima jual beli kepada yang memiliki kategori najis seperti babi, anjing, dan lain-lain yang masuk pada kriteria najis.
- b) *Bermanfaat secara syara'*, berdasarkan aturan tersebut, oleh karenanya dilarang penjualan dan pembelian yang tidak memiliki manfaat secara syara'.
- c) *Tidak ditaklikan*, pada konteks jika digantungkan atau dikaitkan pada hal yang lain, contoh: "apabila

<sup>16</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan teknis pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, (Yogyakarta : UII Press, 2009), hlm. 58.

<sup>17</sup> Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BUMI dan Takaful)*, cet. Ke-1 (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 1996), hlm. 93.

<sup>18</sup> Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan," *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 1:2 (Desember 2016), hlm. 6.

<sup>19</sup> Karnaen A. Perwataatmadja dan M. Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti wakaf, 1992), hlm. 25.

pemiliknya pergi yaitu orangtuaku, maka akan ku jualkan perhiasan ini kepadamu”.

- d) *Tanpa adanya batasan waktu*, misalnya pada ucapan, ”aku jual perahu tersebut kepadamu dengan rentang waktu enam bulan”. Oleh karena itu jual beli tersebut ditolak dan tidak diterima sah, dikarenakan penjualan maupun pembelian ialah merupakan syarat hak dimiliki sepenuhnya dengan mutlak tanpa adanya batasan berdasarkan ketentuan di luar yang disyariahkan karena akadnya jual beli .
- e) *Dapat diserahkan*, karena disaat jual beli, benda atau barang yang merupakan jadi objek transaksi mesti terjadinya peralihan hak milik oleh yang menjual kepada yang membeli. Cepat atau lambat penyerahannya, kembali kepada waktu tempuh jarak maupun tempatnya diserahkan benda tersebut.
- f) *Kepemilikan pribadi*, bukan sesuatu yang halal melakukan penjualan benda kepunyaan orang lain tanpa izin sang pemilik benda itu, juga berlaku kepada benda-benda baru yang akan jadi miliknya.
- g) *Jelas (tampak)*, benda yang akan jadi objek penjualan atau pembelian mesti jelas diketahui detailnya, spesifikasinya, seperti jumlahnya, ukurannya, jenis bentuknya, modelnya, dan lain-lain dengan benda terkait. Karena tidak

akan sah penjualan dan pembelian yang didalamnya terdapat unsur keraguan antara pihak..<sup>20</sup>

- 4) *(Tsaman)* biaya  
Biaya pada transaksi akad murabahah menjadi tanda diterima atau alat tukar.
- 5) *Ijab dan qobul*  
Merupakan tanda kesepakatan dari masing-masing orang yang melaksanakan transaksi.<sup>21</sup>

### **b Syarat**

Selain adanya rukun pada transaksi murabahah, maka adanya juga syarat-syaratnya yang diharapkan menjadi pedoman pada transaksi, juga menjadi karakter sebuah produk pada perbankan syariah juga menjadi karakter perbankan konvensional, syaratnya yaitu:

- 1) Sebagai yang menjual menjelaskan biaya awal kepada yang akan membeli. Ini merupakan hal lumrah, karena biaya yang akan dibayarkan pembeli pihak kedua atau pelanggan didasari oleh modal pihak yang membeli pertama perbankan.
- 2) Akad yang pertama kali mesti sah sebagaimana berdasarkan oleh rukun yang diterapkan.
- 3) Perjanjian transaksi merupakan

---

<sup>20</sup> Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, cet. Ke-1 (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 71-72.

<sup>21</sup> M. Izazi Nurjaman, “Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi,” *Jurnal Al-Qisth Kajian Ilmu-ilmu Hukum*, Vol. 19:1 (Juni 2021), hlm. 29.



sesuatu yang harus terlepas dari riba.

- 4) Pihak yang menjual harus memberitahu pada pihak yang akan membeli apabila terjadinya kecacatan pada benda sesuai pembelian.
- 5) Yang menjual mesti menginformasikan seluruh detail-detail terkait pada transaksi yang berlangsung, seperti proses pada saat dibeli dilaksanakan menerapkan metode perhitungan di awal.<sup>22</sup>

#### 1.4 Bentuk Kontrak Murabahah

##### a Murabahah Tidak Didasari Dengan Pesanan

Murabahah yang didasari dengan tidak adanya permintaan yaitu metode penjualan dan pembelian murabahah dilaksanakan berdasarkan meninjau tanpa didasari adanya pelanggan meminta atau memohon sebelumnya (melakukan transaksi biaya yang dikeluarkan), menerapkan pengadaan barang produksi dilaksanakan pihak Perbankan diterapkan tanpa menyangkut dengan transaksi akad murabahah tersebut. Atau dalam bahasa lain, pada akad murabahah yang didasari tidak adanya permintaan, perbankan syariah menyiapkan produk juga ketersediaan benda yang dimana ingin ditransaksikan diterapkan tanpa melihat adanya pelanggan yang

melakukan pembelian maupun adanya pembelian, sehingga pengaplikasian penyediaan produk dilaksanakan sebelum adanya transaksi murabahah yang dilaksanakan.<sup>23</sup>

##### b Murabahah Didasari Dengan Pesanan

Berdasarkan kebalikannya sedangkan maksud dari murabahah dengan berdasarkan permintaan ialah jual beli murabahah dilaksanakan sesudah adanya permintaan oleh pemesan maupun pelanggan yang telah mengajukan transaksi murabahah. Intinya pada akad murabahah yang didasarkan permintaan, perbankan syariah melaksanakan penyediaan produk dan melakukan akad jual beli sesudah adanya pelanggan yang telah melakukan pemesanan guna dibelikan produk maupun aset sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan pelanggan tersebut. Perbankan boleh memintai biaya dimuka kepada pelanggan sebagai bentuk tanda jadinya pembelian.<sup>24</sup>

#### 1.5 Penerapan Murabahah

Skema proses transaksi murabahah diilustrasikan seperti dibawah ini:

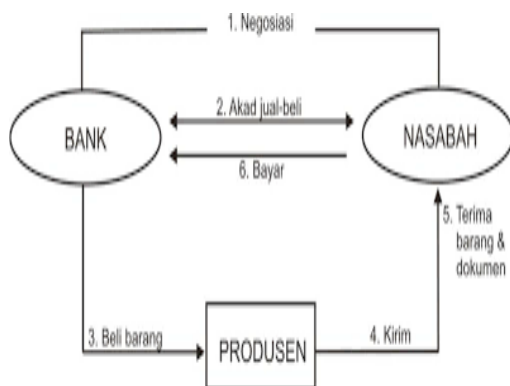
---

<sup>22</sup> Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), hlm. 79.

---

<sup>23</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 14.

<sup>24</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. Ke-1 (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 103.



- 1) Perbankan beserta pelanggan melaksanakan transaksi pembiayaan jual beli atas suatu benda, pada transaksi tersebut Perbankan bertindak menjadi bagian dari yang menjualkan sedangkan pelanggan menjadi orang yang melakukan pembelian.
- 2) Perbankan melaksanakan pembelian produk yang dipesankan oleh pelanggan dari supplier dan dibayarkan dengan tunai.
- 3) Produk yang sudah dibeli oleh perbankan dikirimkan pihak supplier menuju nasabah.
- 4) Nasabah menerima produk yang sudah dibeli.
- 5) Berdasarkan produk yang dibeli pelanggan melakukan pembayaran kewajibannya kepada perbankan dengan cara di angsur selama rentang waktu yang telah ditetapkan.<sup>25</sup>

## 2.1 Problematika Murabahah

Kontrak murabahah merupakan

akad yang menyediakan kebutuhan konsumtif nasabahnya, nasabah atau debitur merasa terbantu karena bisa mendapatkan barang yang diinginkan dan dibayarkan dengan cara diangsur karena tidak mampu membayar sekaligus. Didalam akad ini adanya hak beserta kewajiban antara para pihak yang mesti dipenuhi agar terciptanya kesejahteraan. Pada saat proses pemenuhan syarat-syarat dan perjanjian akad murabahah telah selesai selanjutnya yaitu tahap eksekusi, sehingga nasabah memenuhi kewajibannya, namun terkadang ditemui kendala-kendala sebagai penghambat lancarnya pembiayaan. Seorang nasabah dapat melakukan pembelaan diri karena dituduh lalai dengan beberapa alasan yaitu:

- 1) Mengajukan penuntutan karena mengalami situasi terpaksa *force majeure*. Nasabah berupaya menunjukkan bahwa tidak terlaksanakannya kontrak yang telah dibuat karena suatu peristiwa yang sama sekali tidak bisa diprediksi dan nasabah tidak bisa berbuat banyak dikarenakan situasi dan kondisi yang muncul di luar perkiraan tersebut.
- 2) Mengajukan apabila kreditur atau pihak bank juga telah melakukan kelalaian atau *exceptio non adimpleti*. Dalam pembelaan tersebut, debitur yang disangka melakukan kelalaian serta dituntut memberikan ganti kerugian dengan merekomendasikan di hadapan hakim bahwa kreditur tersebut juga lepas tanggung jawab tidak memenuhi perjanjian dan kreditur sudah melepaskan haknya untuk

<sup>25</sup> Yusuf Laksmama, *panduan praktis account officer bank syariah*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2009), hlm. 25.

meminta dan memintai ganti kerugian. jika konflik harus diselesaikan pihak ketiga,

- 3) Penolakan pembatalan perjanjian disebut dengan pelepasan hak *rechtsverwerking* pada pihak kreditur.<sup>26</sup>

Kondisi memaksa ialah satu kondisi yang terjadi pasca perjanjian dibuat yang menghalangi nasabah debitur untuk melakukan pemenuhan prestasi. Pada keadaan tersebut, disebut nasabah debitur tidak bisa dipersalahkan juga tidak berkewajiban menanggung risiko karena tidak dapat menebak terjadinya sesuatu yang tidak diinginkan terjadi saat perjanjian dibuat. *Force majeure* terjadi karena sesuatu hal di luar kekuasaan debitur dan kondisi tersebut dapat dijadikan dasar alasan untuk dibebaskan daripada kewajiban membayar ganti kerugian.<sup>27</sup>

Dalam perumusan pemikiran terkait dengan keadaan memaksa terdapat dua ajaran:

- 1) Ajaran objektif (absolut)

Menurut teori ini, jika pemenuhan kewajiban tidak memungkinkan dilaksanakan oleh siapapun, maka dapat dikatakan debitur dalam keadaan memaksa. Pada ajaran

objektif tersebut, pendapat para cendekiawan tertuju kepada bencana alam, kecelakaan besar menyebabkan siapapun tidak dapat memenuhi prestasi.

- 2) Ajaran subjektif (relatif)

Menurut teori ini dapat dikatakan kondisi memaksa jika debitur masih memungkinkan memenuhi kewajiban tapi dengan terdapatnya kesulitan atau pengorbanan yang besar sehingga dalam keadaan tersebut kreditur belum bisa menuntut pemenuhan prestasi.<sup>28</sup>

Pandemi Covid-19 masuk pada kategori suatu kondisi memaksa yang mengakibatkan dampak buruk pada perekonomian di Indonesia khususnya pada masyarakat menengah kebawah juga pada perbankan. Terdapat risiko adanya cedera janji atau wanprestasi pada pembayaran pembiayaan kredit kepada kreditur/bank, sehingga debitur mengalami kredit bermasalah atau macet, disebabkan tidak dapat terpenuhinya kewajiban dan tidak bisa memenuhi perjanjian yang telah disepakati dan di tandatangani pada perjanjian kredit bank.

Pemerintah mengeluarkan kebijakan restrukturisasi pembiayaan kredit di masa pandemi Covid-19 dengan tujuan supaya masyarakat sebagai nasabah dapat mengajukan kemudahan dalam memenuhi angsuran kredit. Restrukturisasi kredit

---

<sup>26</sup> Esther Masri, "Restrukturisasi Kredit Perbankan Sebagai Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Masa Pandemi Covid-10," *Jurnal Kertha Bhayangkara*, Vol. 16:2 (Desember 2022), hlm.261.

<sup>27</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2018), hlm. 115.

---

<sup>28</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, (Jakarta: Alumni, 2011), hlm. 40.

merupakan upaya untuk meningkatkan operasional kredit bagi nasabah debitur yang mengalami kesulitan dalam melaksanakan komitmen guna mencapai tujuannya. Restrukturisasi diberikan oleh pihak kreditur bertujuan bisa membantu meringankan debitur dari masalah utang karena debitur dengan tidak sengaja melakukan wanprestasi pada perjanjian kredit dengan bank. Sedangkan dari sisi kreditur atau pihak bank dalam menyelesaikan permasalahan tersebut dengan mengajukan gugatan agar debitur memenuhi kewajibannya yang sudah jatuh tempo, mempailitkan debitur atau memberikan kesempatan untuk melakukan restrukturisasi kredit agar masing-masing sektor perbankan maupun perusahaan berjalan normal kembali. Dengan adanya restrukturisasi memberikan manfaat kepada kreditur juga dalam rangka menyelamatkan kredit macet bermasalah

Restrukturisasi kredit pembiayaan pada bank adalah usaha perbaikan yang dilaksanakan dalam kegiatan transaksi .perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya.<sup>29</sup> dengan artian lain restrukturisasi bisa juga dikatakan sebagai penataan ulang, perubahan syarat kredit, mengkonversi seluruh maupun sebagian tunggakan menjadi kredit baru dan upaya lainnya

yang memberikan solusi.

Penerapan restrukturisasi pembiayaan kredit lazimnya ditetapkan maksimal satu tahun, apabila kondisi belum stabil bisa diperpanjang, seperti POJK yang diperpanjang pemerintah karena masih adanya pandemi dengan varian-varian baru. Bisa dimengerti bahwa restrukturisasi merupakan pembiayaan kredit pada bank sebagai suatu usaha perbaikan dan penyelamatan yang dilaksanakan pada transaksi perkreditan terhadap nasabah debitur yang mengalami kesusahan dalam memenuhi kewajibannya agar pihak bank juga menghindari kerugian yang disebabkan oleh kredit macet bermasalah tersebut, khususnya pada akad yang paling banyak digunakan yaitu murabahah pada bank syariah.

Peraturan kebijakan tersebut yang dikeluarkan pemerintah yang terbaru terkait restrukturisasi di perbankan adalah Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019. Namun terdapat catatan syarat dan ketentuan dalam restrukturisasi, hanya dapat diberikan kepada debitur yang memiliki itikad baik beserta telah atau diprediksi akan mengalami kendala membayar pokok atau kredit. Karena meskipun demikian masih banyak ditemui pengajuan restrukturisasi kredit pembiayaan akad murabahah dipraktikkan oleh debitur yang tidak beritikad baik dengan

---

<sup>29</sup> I Made Agus Arnadi, "Analisis Penerapan Restrukturisasi dalam Penyelesaian Kredit Macet," *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, Vol. 8:2 (Juni 2017), hlm. 3.

beralasan dampak pandemi, padahal kenyataannya masih mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajiban. Sehingga keberhasilan penerapan restrukturisasi terlihat pada niat keinginan para pihak yaitu kreditur dan debitur harus sama-sama beritikad baik dalam penyelesaian kredit macet bermasalah.<sup>30</sup>

Kredit pembiayaan yang ditanggung oleh perorangan, perusahaan maupun Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), pada dasarnya sudah berlangsung sebelum adanya pandemi Covid-19 juga disertai jaminan berupa kebendaan dan lainnya yang diagunkan oleh para pelaku supaya pihak bank juga percaya, bank tetap menjaga prinsip kehati-hatian dalam memberikan kreditur.<sup>31</sup> Kepada nasabah debitur tersebut apabila kredit pembiayaan sudah lunas jaminan akan dikembalikan, namun apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi dengan sengaja jaminan berupa kebendaan atau lainnya seperti surat berharga atau sertifikat tersebut akan dieksekusi atau bisa jadi objek pembiayaan tersebut seperti KPR itu sendiri yang menjadi jaminan untuk ditarik kembali. Karena secara praktik maupun teorinya tidak pernah ditemukan kredit di bank tanpa

adanya agunan jaminan.<sup>32</sup> Tentunya polemik-polemik tersebut sangat dihindari oleh karena itu dikeluarkannya kebijakan dari pemerintah melalui peraturan OJK tersebut, dan tidak mencederai akad murabahah sebagai akad yang paling dominan dan dibutuhkan oleh masyarakat menengah kebawah, dan UMKM.

#### D. Kesimpulan

Pada dasarnya utang atau kredit pembiayaan konsumtif pada akad murabahah merupakan suatu kewajiban yang harus dibayar dan dilunaskan oleh debitur, akan tetapi terdapat kondisi yang tidak memungkinkan atau kondisi berbeda seperti di masa pandemi Covid-19. Terdapat debitur nasabah bank terkena dampaknya karena tidak memungkinkan memenuhi kewajiban atau dalam kata lain wanprestasi saat akan membayar kredit, dikarenakan menurunnya pendapatan yang diperoleh, usahanya bangkrut, bahkan mirisnya mengalami pemutusan hubungan kerja. Sehingga menimbulkan tunggakan utang yang bertambah sedangkan tidak sebanding dengan pendapatan, menyebabkan kerugian juga kepada pihak kreditur sebagai penyalur dana kredit dan

---

<sup>30</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 77.

<sup>31</sup> Nurwahjuni dan Abd. Shomad, "Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank," *Jurnal Yuridika*, Vol. 30:2 (Mei 2016), hlm. 274.

---

<sup>32</sup> Georgius Ivan Budihardja, "Kebijakan Restrukturisasi Kredit Oleh Bank Terhadap Debitur UMKM Terdampak Langsung Maupun Tidak Langsung Pandemi Covid-19," *Jurnal Jurist Diction*, (Juli 2022), hlm. 1315.

berpengaruh kepada pertumbuhan perekonomian nasional.

Pemerintah menyadari kegelisahan para pihak nasabah sebagai debitur perorangan atau perusahaan dan pihak perbankan sebagai kreditur agar mendapatkan titik tengah. Sehingga dikeluarkannya kebijakan sebagai upaya meminimalisir risiko tersebut melalui Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 48/POJK.03/2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor

11/POJK.03/2020 Tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan *Countercyclical* Dampak Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019. Sehingga akad murabahah yang telah berjalan sebelumnya tetap terjaga dan tidak ditemui perselisihan antara pihak yang bersangkutan, serta tetap menjaga akad murabahah tetap menjadi akad yang berbasis syariah yang tidak merugikan pihak yang berakad yang di akibat oleh kondisi tertentu.

## REFERENSI

- [1] Abu, A. A., Muhammad, Y. I., Majah, A. Quzwani., t.t., *Sunan Ibnu Majah*, cet. Ke-2, Dar al-Fikr, Beirut.
- [2] Anshori, A. G., 2006, *Gadai Syariah di Indonesia, Konsep, Implementasi dan Institusional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- [3] Antonio, M., 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta.
- [4] Arnadi, I. M. A., 2017, *Analisis Penerapan Restrukturisasi dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Jurnal Ilmiah Akuntansi, Vol. 8, No. 2, Juni, 3.
- [5] Arifin, Z., t.t., *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, PT Bank Muamalah Indonesia, Jakarta.
- [6] Badruzaman, M. D., 2011, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Jakarta.
- [7] Budihardja, G. I., 2022, *Kebijakan Restrukturisasi Kredit Oleh Bank Terhadap Debitur UMKM Terdampak Langsung Maupun Tidak Langsung Pandemi Covid-19*, Jurnal Juri Diction, Vol. 5, No. 4, Juli, 1315.
- [8] Karim, A., 2004. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Cet. Ke-1, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [9] Laksmana, Y., 2009, *panduan praktis account officer bank syariah*, PT Elex Media Komputindo, Jakarta.
- [10] Masri, E., 2022. *Restrukturisasi Kredit Perbankan Sebagai Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Masa Pandemi Covid-10*, Jurnal Kertha Bhayangkara, Vol. 16, No. 2, Desember, 261.
- [11] Muhammad., 2009. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan teknis pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, UII Press, Yogyakarta.
- [12] Munawwir, A. W., Al, M., 1997. *Kamus Arab-Indonesia*, Cet. Ke-4, Pustaka Progressif, Surabaya.

- [13] Muttaqien, D., dan Cikman, F., 2008. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- [14] Nurwahjuni., dan Shomad, A., 2016. *Four Eyes Principle Dalam Pengelolaan Risiko Kredit Pada Bank*, Jurnal Yuridika, Vol. 30, No. 2, Mei, 274.
- [15] Perwataatmadja, K. A., dan Antonio, M. S., 1992. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Dana Bhakti wakaf, Yogyakarta.
- [16] Ridwan, M., 2007. *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia*, Pustaka SM, Yogyakarta.
- [17] Rifa'i, M., 2002, *Konsep Perbankan Syariah*, CV. Wicaksana, Semarang.
- [18] Rusydi ., 1988. *Bidāyatul al-Mujtahid wa Nihāyatul Muqtaṣid*, cet.Ke-2, dar al-Kitāb al-'Ulumiyah, Beirut.
- [19] Suhendi, H., 2002. *fiqh Muamalah*, cet. Ke-1, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- [20] Sembiring, L. J., akses 2022. *Update Sri Mulyani Soal Krisis Ekonomi Akibat Virus Corona*, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20200828104326-4-182671/update-sri-mulyani-soal-krisis-ekonomi-akibat-corona-simak>.
- [21] Soemadipradja, R. S. S., 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Keadilan Memaksa*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta.
- [22] Suadi, A., 2018. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- [23] Suharnoko., 2009. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta.
- [24] Sumitro,W., 1996. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait (BUMI dan Takaful)*, cet. Ke-1, PT. Grafindo Persada, Jakarta.
- [25] Vogel, F. E., dan Hayes, L. S., 2007. *Islamic Law and Finance: Religion, Risk, and Return*, Kluwer Law International, The Haque.
- [26] Wiroso., 2005. *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta.
- [27] Yunus, R. A. M., 1999. *Ushul al-iqtishad al-Islami*, Dar al-Qalam, Damaskus
- [28] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia., 2000. Tentang Murabahah No.04/DSN-MUI/IV/2000.
- [29] Undang- undang No. 21., 2008. Tentang Perbankan Syariah pasal 19 ayat (1) huruf d.