
PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN AKAD IJARAH AKIBAT FORCE MAJEURE

Perspektif Hukum Positif, Peraturan Perundang-Undangan, dan Regulasi Perbankan Syariah Indonesia

Fahri Roja Sitepu, Fauziah Lubis, Yadi Harahap, Arifudin Muda Harahap

Program Studi Hukum Islam, Pascasarjana UIN Sumatera Utara

Email: fahri0204171029@uinsu.ac.id

ABSTRAK

Akad ijarah (sewa-menyewa syariah) merupakan instrumen hukum perikatan fundamental dalam ekonomi Islam yang telah memiliki landasan regulasi kuat di Indonesia. Namun, pelaksanaan akad ijarah kerap terganggu oleh keadaan kahar (force majeure) yang berada di luar kendali para pihak. Artikel ini menganalisis penyelesaian sengketa pembatalan akad ijarah akibat force majeure melalui studi kasus pandemi COVID-19, dengan menggunakan pendekatan hukum normatif yang mengkaji KUH Perdata (Pasal 1244 - 1245, 1553), UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI, Peraturan Bank Indonesia (PBI), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK), dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) pandemi COVID-19 beserta regulasi pembatasan operasional pemerintah dapat dikualifikasikan sebagai force majeure berdasarkan hukum positif Indonesia; (2) pembatalan akad ijarah harus mempertimbangkan jenis force majeure (absolut atau relatif) untuk menentukan konsekuensi hukumnya; (3) penyelesaian sengketa yang paling optimal adalah melalui BASYARNAS atau Pengadilan Agama dengan menerapkan prinsip pembagian risiko yang proporsional. Penelitian ini merekomendasikan perlunya regulasi khusus tentang force majeure dalam akad ijarah sebagai upaya memberikan kepastian hukum.

Kata Kunci: *Ijarah; Force Majeure; Sengketa Syariah; BASYARNAS; Perbankan Syariah; POJK; Pandemi COVID-19.*

ABSTRACT

The ijarah contract (Islamic lease) is a fundamental legal instrument in Islamic economic law with a robust regulatory foundation in Indonesia. However, its implementation is often disrupted by force majeure events beyond the control of the contracting parties. This article analyzes the resolution of disputes arising from ijarah contract cancellation due to force majeure, using the COVID-19 pandemic as a case study. A normative legal approach is employed, examining the Civil Code (Articles 1244–1245, 1553), Law No. 21 of 2008 on Islamic Banking, DSN-MUI Fatwas, Bank Indonesia Regulations (PBI), Financial Services Authority Regulations (POJK), and the Compilation of Islamic Economic Law (KHES). The findings reveal that: (1) the COVID-19 pandemic and accompanying government operational restrictions qualify as force majeure under Indonesian positive law; (2) cancellation of the ijarah contract must consider the type of force majeure—absolute or relative—to determine legal consequences; (3) the most optimal dispute resolution pathway is through BASYARNAS or the Religious Court, applying the principle of proportional risk-sharing. This study recommends the enactment of specific regulations on force majeure in ijarah contracts to enhance legal certainty.

Keywords: *Ijarah; Force Majeure; Islamic Dispute Resolution; BASYARNAS; Islamic Banking; POJK; COVID-19 Pandemic.*

A. PENDAHULUAN

Akad ijarah merupakan salah satu instrumen hukum perikatan dalam sistem ekonomi Islam yang memiliki kedudukan sangat penting dan strategis. Secara harfiah, ijarah berasal dari bahasa Arab yang berarti 'upah' atau 'sewa,' dan secara terminologis didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran upah atau sewa tanpa disertai pemindahan hak

kepemilikan (Mardani, 2012). Dalam hukum positif Indonesia, akad ijarah memperoleh legitimasi melalui berbagai regulasi, mulai dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, hingga Fatwa DSN-MUI yang menjadi landasan operasional perbankan dan keuangan syariah.

Namun demikian, pelaksanaan akad ijarah kerap dihadapkan pada berbagai permasalahan tidak terduga. Salah satu permasalahan paling kompleks adalah

terjadinya keadaan kahar atau *force majeure*, yaitu peristiwa di luar kendali para pihak yang menghalangi atau membuat tidak mungkin dilaksanakannya kewajiban dalam perjanjian (Subekti, 2005). Pandemi COVID-19 yang melanda Indonesia sejak 2020 menjadi contoh paling aktual bagaimana *force majeure* dapat memporak-porandakan eksekusi berbagai jenis kontrak, termasuk akad ijarah dalam perbankan dan bisnis syariah (Hanan, 2023).

Problematisa hukum yang muncul adalah: apakah *force majeure* secara otomatis membebaskan salah satu pihak dari kewajiban kontraktualnya? Bagaimana mekanisme pembatalan akad ijarah yang sesuai prinsip syariah sekaligus sejalan dengan hukum positif Indonesia? Pertanyaan-pertanyaan ini mendorong perlunya kajian komprehensif tentang penyelesaian sengketa akibat pembatalan akad ijarah karena *force majeure*, baik dari perspektif hukum perdata umum maupun hukum ekonomi syariah (Syarifuddin, 2020).

B. METODE PENELITIAN

Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif (Marzuki, 2011). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi tiga pendekatan sekaligus, yaitu:

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang diteliti. Regulasi yang dikaji mencakup KUH Perdata, UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, UU No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase, Peraturan Bank Indonesia, Peraturan OJK, Peraturan Mahkamah Agung, Fatwa DSN-MUI, serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES). (Fauziah, 2020) Analisis terhadap regulasi-

regulasi tersebut dilakukan secara sistematis dan hierarkis untuk menemukan konsistensi maupun celah hukum yang ada (Marzuki, 2011).

Pendekatan konseptual digunakan untuk menelaah pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, baik hukum perdata umum maupun hukum ekonomi syariah. Konsep-konsep kunci yang dikaji meliputi: konsep ijarah dalam fiqh muamalah dan hukum positif, konsep *force majeure* dalam hukum perikatan (*overmacht/keadaan kahar*), konsep *al-jaw'a'ih* dalam fiqh Islam, serta prinsip-prinsip penyelesaian sengketa syariah (Wahyudi, 2021). Kajian konseptual ini menjadi landasan untuk membangun argumentasi hukum dalam menganalisis kasus yang dibahas.

Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Dalam artikel ini digunakan kasus hipotetis representatif yang dibangun berdasarkan pola-pola kasus nyata sengketa ijarah selama pandemi COVID-19 di Indonesia. Konstruksi kasus tersebut mengacu pada fakta-fakta hukum yang terdokumentasi dalam yurisprudensi Pengadilan Agama dan putusan BASYARNAS terkait sengketa akad syariah di masa pandemi (Hanan, 2023).

Bahan hukum yang digunakan dibedakan menjadi tiga jenis. Pertama, bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, fatwa DSN-MUI, dan yurisprudensi yang relevan. Kedua, bahan hukum sekunder berupa buku-buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta artikel hukum yang berkaitan dengan ijarah dan *force majeure*. Ketiga, bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum Islam, dan glosarium istilah perbankan syariah (Marzuki, 2011). Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan dianalisis secara

kualitatif menggunakan metode interpretasi sistematis, gramatikal, dan teleologis guna menemukan konstruksi hukum yang paling tepat dalam penyelesaian sengketa akad ijarah akibat force majeure.

C. TINJAUAN PUSTAKA

1. *Choice of Law* dalam Penyelesaian Sengketa Akad Ijarah

Choice of law (pilihan hukum) merupakan salah satu prinsip fundamental dalam hukum perdata internasional dan hukum kontrak yang memberikan kewenangan kepada para pihak untuk memilih sistem hukum mana yang akan mengatur perjanjian mereka. Dalam konteks akad ijarah di Indonesia, pilihan hukum memiliki dimensi yang unik karena bersinggungan antara hukum positif nasional (KUH Perdata dan UU Perbankan Syariah) dengan hukum Islam sebagai landasan materiil akad. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 55 secara eksplisit mengatur pilihan forum penyelesaian sengketa, yang secara implisit juga mencerminkan pilihan hukum yang akan diterapkan (Nawawi, 2012).

Dalam praktik perbankan dan bisnis syariah di Indonesia, terdapat tiga lapisan hukum yang secara bersamaan relevan terhadap akad ijarah: pertama, hukum Islam sebagai sumber materiil yang menentukan keabsahan dan substansi akad; kedua, peraturan perundang-undangan nasional (KUH Perdata, UU Perbankan Syariah, KHES) sebagai hukum formil yang mengatur prosedur dan penegakannya; dan ketiga, fatwa DSN-MUI yang berfungsi sebagai jembatan (bridge) antara norma-norma fiqh klasik dengan kebutuhan praktis keuangan syariah modern. Interaksi ketiga lapisan hukum ini menimbulkan kompleksitas tersendiri dalam penentuan *choice of law* ketika sengketa terjadi (Marzuki, 2011).

Mahkamah Konstitusi dalam Putusan MK Nomor 93/PUU-X/2012 telah menegaskan

bahwa pilihan penyelesaian sengketa perbankan syariah di luar Pengadilan Agama sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (2) UU Perbankan Syariah harus tunduk pada syarat bahwa pilihan tersebut tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Putusan ini secara tidak langsung memperkuat posisi hukum Islam sebagai hukum yang tidak dapat dikesampingkan (mandatory law) dalam akad-akad syariah di Indonesia. (Yadi Harahap, 2022) Dengan demikian, *choice of law* dalam akad ijarah syariah tidak bersifat mutlak bebas, melainkan terbatas pada pilihan-pilihan yang konsisten dengan prinsip syariah, sehingga para pihak tidak dapat memilih hukum konvensional yang bertentangan dengan substansi akad syariah (Wahyudi, 2021).

Relevansi *choice of law* menjadi semakin krusial dalam konteks sengketa pembatalan akad ijarah akibat force majeure. Ketika para pihak bersengketa, pertanyaan tentang hukum mana yang mengatur kualifikasi force majeure, mekanisme pembebasan kewajiban, dan pembagian risiko menjadi sangat determinatif. Jika hukum yang dipilih adalah hukum syariah (melalui forum BASYARNAS), maka konsep al-jawa'ih dan prinsip la dharar akan menjadi rujukan utama. Sebaliknya, jika menggunakan forum Pengadilan Agama dengan penerapan KHES, maka terjadi harmonisasi antara norma syariah dengan hukum positif Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa pilihan hukum dan pilihan forum tidak dapat dipisahkan satu sama lain dalam penyelesaian sengketa akad ijarah syariah (Syarifuddin, 2020).

2. Konsep Ijarah dalam Hukum Islam dan Hukum Positif

Ijarah secara etimologi berasal dari kata 'ajara-ya'jiru' yang berarti memberikan upah. Adapun secara terminologi, Wahbah al-Zuhaili mendefinisikan ijarah sebagai akad pemindahan hak manfaat atas suatu barang atau jasa dengan kompensasi tertentu tanpa disertai pemindahan kepemilikan (Mustofa, 2016). Landasan normatif ijarah sangat kuat,

tercantum dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 233 dan Al-Thalaq ayat 6, serta hadis Nabi Muhammad SAW riwayat Ibnu Majah.

Dalam hukum positif Indonesia, perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUH Perdata. Pasal 1548 KUH Perdata mendefinisikan sewa-menyewa sebagai perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi pembayarannya. Secara khusus dalam ekonomi syariah, akad ijarah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah dan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik (IMBT) (Nawawi, 2012).

Keabsahan akad ijarah mensyaratkan terpenuhinya rukun dan syarat yang bersifat kumulatif. Pertama, 'aqid yang terdiri dari mu'jir (pemberi sewa) dan musta'jir (penyewa), keduanya harus cakap hukum (ahliyah), balig, berakal, dan tidak dalam kondisi terpaksa (ikrah). Kedua, shighat berupa ijab dan qabul yang menunjukkan kerelaan (ridha) para pihak, dapat dilakukan secara lisan, tertulis, maupun isyarat yang dimengerti. Ketiga, ujarah berupa upah atau uang sewa yang harus jelas nominalnya, halal jenisnya, dan disepakati cara serta waktu pembayarannya. Keempat, ma'qud 'alaih berupa manfaat yang menjadi objek akad, harus dapat dimanfaatkan, diketahui sifat dan kadarnya, serta tidak bertentangan dengan syariah. Kelima, jangka waktu akad harus ditentukan dengan jelas agar tidak menimbulkan gharar (ketidakjelasan) yang dapat membatalkan akad (Mustofa, 2016).

Dalam hukum positif Indonesia, akad ijarah memiliki korespondensi langsung dengan hukum perjanjian dalam KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan empat syarat sahnya suatu perikatan: (1) kesepakatan

para pihak yang mengikatkan diri (toestemming), yang dalam akad syariah disebut ijab dan qabul; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan (bekwaamheid), dalam fiqh muamalah disebut ahliyah; (3) suatu hal tertentu (bepaald onderwerp), yakni objek akad berupa manfaat barang atau jasa dalam ijarah harus jelas dan tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal (geoorloofde oorzaak), yang mensyaratkan tujuan akad tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, maupun prinsip-prinsip syariah. Pelanggaran terhadap syarat pertama dan kedua mengakibatkan akad dapat dibatalkan (vernietigbaar), sedangkan pelanggaran terhadap syarat ketiga dan keempat mengakibatkan akad batal demi hukum (nietig van rechtswege) (Subekti, 2005).

Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan asas *pacta sunt servanda* bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini memiliki tiga dimensi penting dalam hubungannya dengan akad ijarah: pertama, asas kekuatan mengikat (*verbindende kracht*) yang menegaskan akad ijarah yang telah disepakati mengikat para pihak secara penuh dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak; kedua, asas kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid*) yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan isi dan syarat akad, termasuk klausul force majeure dan pilihan penyelesaian sengketa; dan ketiga, asas itikad baik (*goede trouw*) sebagaimana ditegaskan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa akad harus dilaksanakan dengan kejujuran dan kepatutan. Dalam konteks akad ijarah syariah, asas itikad baik ini berintegrasi dengan larangan tadlis (penipuan), gharar (ketidakjelasan), dan ghabn (eksploitasi) dalam fiqh muamalah, membentuk satu kesatuan norma komprehensif yang mengatur hubungan perikatan antara mu'jir dan musta'jir (Marzuki, 2011; Hanan, 2023).

3. Force Majeure: Pengertian, Syarat, dan Jenis

Force majeure atau overmacht merujuk pada suatu keadaan luar biasa di luar kendali manusia yang menghalangi pelaksanaan kewajiban kontraktual. Dalam KUH Perdata Indonesia, force majeure diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245. Pasal 1244 KUH Perdata menentukan bahwa debitur dapat dibebaskan dari penggantian biaya dan kerugian jika tidak dilaksanakannya perikatan disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Pasal 1245 menegaskan tidak ada penggantian biaya dan kerugian jika debitur terhalang oleh keadaan memaksa (Subekti, 2005).

Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 409 K/Sip/1983 menegaskan bahwa force majeure harus bersifat tidak dapat diantisipasi, di luar kehendak para pihak, dan menyebabkan ketidakmampuan objektif untuk memenuhi prestasi. Pemerintah Indonesia melalui Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran COVID-19 sebagai Bencana Nasional secara implisit mengakui pandemi sebagai kondisi yang dapat dikualifikasikan sebagai force majeure (Wahyudi, 2021).

Doktrin hukum perdata membedakan dua jenis force majeure: (a) force majeure absolut (absolute overmacht), yaitu keadaan di mana prestasi sama sekali tidak mungkin dilaksanakan oleh siapapun; dan (b) force majeure relatif (relatieve overmacht), yaitu keadaan di mana prestasi masih mungkin dilaksanakan namun dengan pengorbanan yang sangat tidak proporsional. Perbedaan ini sangat penting karena berimplikasi pada akibat hukum yang berbeda: force majeure absolut dapat mengakibatkan pemutusan akad demi hukum, sedangkan force majeure relatif umumnya hanya mengakibatkan penangguhan kewajiban (Syarifuddin, 2020).

D. KERANGKA REGULASI

1. KUH Perdata

KUH Perdata mengatur sewa-menyewa dalam Buku III Bab VII (Pasal 1548–1600). Pasal 1553 KUH Perdata mengatur risiko dalam sewa-menyewa: jika barang yang disewakan musnah karena kejadian tidak disengaja, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum; apabila hanya sebagian musnah, penyewa dapat memilih pengurangan harga sewa atau pembatalan perjanjian. Ketentuan ini secara langsung relevan dengan force majeure dalam akad ijarah karena menegaskan bahwa musnahnya manfaat objek sewa membawa konsekuensi hukum terhadap kewajiban para pihak. Dalam konteks ini, Pasal 1320 KUH Perdata menjadi fondasi keabsahan perikatan sewa-menyewa: empat syarat sah nya perjanjian (kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal) harus terpenuhi sejak awal pembentukan akad, dan force majeure tidak menghapus keabsahan akad yang telah terbentuk, melainkan hanya menangguhkan atau mengakhiri kewajiban pelaksanaannya. Lebih lanjut, Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan asas pacta sunt servanda sekaligus asas kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid*) dan asas itikad baik (*goede trouw*). Ketiga asas ini memberi ruang bagi para pihak untuk menyepakati klausul force majeure secara khusus dalam akad, sekaligus mewajibkan kedua pihak untuk bernegosiasi dengan jujur dan proporsional ketika force majeure terjadi, tidak mengambil keuntungan sepihak dari kesulitan pihak lain (Marzuki, 2011; Subekti, 2005).

2. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Pasal 19 UU Perbankan Syariah mengatur jenis kegiatan usaha bank umum syariah, termasuk menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik. Pasal 55 UU ini mengatur penyelesaian sengketa perbankan syariah

melalui pengadilan dalam lingkungan peradilan agama, atau berdasarkan pilihan sukarela para pihak sesuai isi akad. Ketentuan ini menjadi dasar yurisdiksi Pengadilan Agama atas sengketa akad ijarah dalam konteks perbankan syariah (Nawawi, 2012).

3. Fatwa DSN-MUI

DSN-MUI telah menerbitkan beberapa fatwa terkait akad ijarah yang menjadi pedoman lembaga keuangan syariah. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah menetapkan ketentuan umum ijarah. Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh) memberikan kerangka kompensasi akibat kelalaian, termasuk dalam konteks keadaan luar biasa. Fatwa terbaru DSN-MUI No. 152/DSN-MUI/VIII/2022 memberikan pedoman restrukturisasi akad syariah dalam kondisi darurat, menegaskan bahwa lembaga keuangan syariah wajib memberikan kemudahan kepada nasabah dalam kondisi force majeure yang terbukti (Mustofa, 2016).

Dalam kaitannya dengan force majeure, prinsip fiqh yang relevan adalah 'al-dharar yuzal' (kemudharatan harus dihilangkan) dan 'al-masyaqqah tajlib al-taisir' (kesulitan menarik kemudahan). Prinsip-prinsip ini menjadi dasar pembatalan akad dalam situasi force majeure yang secara fundamental menghalangi tujuan akad (Mustofa, 2016).

4. Peraturan Bank Indonesia (PBI)

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank Syariah memberikan kerangka awal tentang standar akad ijarah. PBI Nomor 13/2/PBI/2011 tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum mengharuskan bank syariah memastikan setiap akad sesuai prinsip syariah dan regulasi berlaku. Dalam konteks COVID-19, Bank Indonesia mengeluarkan PBI Nomor 22/4/PBI/2020 tentang Insentif bagi Bank yang

Memberikan Penyediaan Dana untuk Mendukung Penanganan COVID-19, yang berdampak pada penanganan akad-akad pembiayaan termasuk ijarah yang terdampak pandemi (Hanan, 2023).

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana mengatur standar akad yang harus digunakan bank syariah, termasuk ketentuan tentang keadaan kahar. Hal ini menunjukkan bahwa regulasi BI secara konsisten mengakui eksistensi kondisi force majeure dalam ekosistem perbankan syariah (Wahyudi, 2021).

5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)

POJK Nomor 16/POJK.03/2014 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah mengatur tentang restrukturisasi pembiayaan yang dapat mencakup akad ijarah terdampak force majeure. Dalam respons terhadap pandemi COVID-19, OJK mengeluarkan POJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak COVID-19, yang memberikan kelonggaran restrukturisasi bagi debitur termasuk nasabah pembiayaan ijarah. POJK ini diperpanjang melalui POJK Nomor 48/POJK.03/2020 (Wahyudi, 2021). POJK Nomor 3/POJK.05/2022 tentang Layanan Keuangan Syariah memperkuat perlindungan konsumen dalam transaksi keuangan syariah, termasuk sengketa akad ijarah yang melibatkan force majeure.

6. PERMA dan KHES

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah memberikan panduan prosedural bagi hakim dalam memeriksa sengketa ekonomi syariah, termasuk akad ijarah. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) melalui PERMA

Nomor 2 Tahun 2008 mengatur ijarah dalam Pasal 251–277. Pasal 276 KHES secara tegas menyatakan bahwa akad ijarah berakhir apabila objek hilang atau musnah, atau apabila manfaat yang menjadi objek ijarah tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana yang diperjanjikan. Meskipun tidak secara eksplisit menyebut 'force majeure,' ketentuan ini secara substansial mengakomodasi konsep tersebut (Syarifuddin, 2020). PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan juga menjadi landasan penting dalam proses mediasi sengketa ijarah sebelum memasuki tahap litigasi.

E. SENGKETA IJARAH GEDUNG KOMERSIAL AKIBAT COVID-19

1. Kronologi Kasus

Untuk kepentingan analisis akademis, artikel ini menyajikan kasus representatif berdasarkan pola kasus nyata selama pandemi COVID-19. PT. Berkah Sejahtera (Penyewa) mengadakan akad ijarah dengan PT. Maju Bersama Syariah (Pemberi Sewa) pada 1 Februari 2020 untuk menyewa gedung komersial empat lantai di pusat bisnis kota Medan guna dioperasikan sebagai pusat perbelanjaan. Nilai akad ijarah adalah Rp 5.000.000.000 per tahun selama tiga tahun, dengan pembayaran per kuartal.

Pada Maret 2020, Pemerintah Indonesia mengumumkan status kedaruratan kesehatan masyarakat melalui Keppres No. 11 Tahun 2020, ditindaklanjuti Keppres No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nasional COVID-19. Pemerintah Kota Medan menerbitkan peraturan daerah yang melarang operasional pusat perbelanjaan selama beberapa bulan. PT. Berkah Sejahtera tidak dapat mengoperasikan gedung, sementara kewajiban ijarah tetap berjalan. Penyewa kemudian mengajukan permohonan pembatalan akad dengan dalil force majeure dan meminta pengembalian uang sewa periode

April Desember 2020 senilai Rp 1.875.000.000 (Hanan, 2023).

2. Posisi Para Pihak

PT. Berkah Sejahtera berargumen: (a) pandemi dan larangan operasional merupakan force majeure yang menghalangi pemanfaatan objek ijarah secara total; (b) prinsip syariah al-kharaj bi al-dhaman mensyaratkan bahwa tidak ada kewajiban membayar sewa apabila manfaat tidak dapat dinikmati; (c) Keppres No. 12 Tahun 2020 menjadi bukti formal pengakuan negara atas kondisi force majeure. Sementara itu, PT. Maju Bersama Syariah menolak dengan argumentasi: (a) pandemi tidak menyebabkan kerusakan fisik objek sewa, sehingga tidak memenuhi kriteria force majeure absolut; (b) penyewa seharusnya mencari alternatif penggunaan gedung; (c) pembatalan sepihak tanpa prosedur yang benar merupakan pelanggaran kontrak (Wahyudi, 2021).

3. Analisis Kualifikasi Force Majeure

Berdasarkan analisis terhadap Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, kondisi pandemi COVID-19 beserta regulasi pembatasan operasional dapat dikualifikasikan sebagai force majeure. Argumentasi hukumnya: Pertama, pandemi merupakan peristiwa tidak dapat diantisipasi saat akad dibuat pada Februari 2020, sebelum pandemi resmi melanda Indonesia. Kedua, larangan operasional oleh pemerintah daerah bersifat memaksa (dwingend recht) sehingga para pihak tidak memiliki pilihan selain mematuhinya. Ketiga, tujuan akad ijarah menjadi tidak dapat tercapai secara substansial meskipun objek fisik tidak rusak. Dalam terminologi force majeure, kasus ini termasuk force majeure relatif yang bersifat sementara, karena larangan operasional berlaku untuk periode tertentu dan gedung secara fisik tetap utuh (Marzuki, 2011).

Dalam perspektif hukum ekonomi syariah, kondisi ini dikategorikan sebagai al-jawa'ih (bencana yang melanda), yang dalam fiqh muamalah dapat menjadi alasan

pengurangan atau pembebasan kewajiban. Pasal 276 KHES menyatakan ijarah berakhir bila manfaat tidak dapat dimanfaatkan sebagaimana diperjanjikan. Fatwa DSN-MUI No. 152/2022 menegaskan kewajiban lembaga keuangan syariah memberikan kemudahan dalam kondisi force majeure yang terbukti (Mustofa, 2016).

4. Implikasi POJK Stimulus COVID-19

Meskipun kasus ini melibatkan pihak non-bank, POJK No. 11/POJK.03/2020 memberikan perspektif penting tentang bagaimana pemerintah mengakui dampak pandemi terhadap kemampuan pemenuhan kewajiban kontraktual. POJK ini menetapkan restrukturisasi yang mencakup penjadwalan ulang, persyaratan ulang, dan penataan ulang. Prinsip-prinsip restrukturisasi ini dapat diadopsi secara analogis dalam penyelesaian sengketa antara para pihak non-bank, sebagai cerminan kebijakan publik (public policy) bahwa pandemi diakui sebagai kondisi yang memerlukan penyesuaian kewajiban kontraktual (Wahyudi, 2021).

F. PEMBAHASAN

1. Pembagian Risiko Force Majeure dalam Akad Ijarah

Salah satu aspek paling kompleks adalah penentuan pembagian risiko. Fiqh Islam mengenal konsep al-jawa'ih dalam transaksi pertanian (muzara'ah dan musaqah), di mana bencana yang melanda hasil pertanian dapat membebaskan petani dari kewajiban pembayaran. Para ulama kontemporer menganalogikan konsep ini dengan transaksi ijarah komersial modern (Hanan, 2023). Doktrin hukum perdata mengenal tiga pendekatan: (a) risiko sepenuhnya pada penyewa (risk follows profit); (b) risiko sepenuhnya pada pemberi sewa (res perit domino); dan (c) pembagian risiko proporsional berdasarkan itikad baik (good faith) dan kepatutan.

Pendekatan yang paling mencerminkan prinsip keadilan (al-'adalah) dan keseimbangan (tawazun) adalah pembagian risiko proporsional. Dalam kasus ini, pendekatan yang tepat adalah: (a) untuk periode force majeure total di mana sama sekali tidak ada manfaat yang dapat dinikmati pemberi sewa dibebaskan dari kewajiban menyediakan manfaat dan penyewa dibebaskan dari kewajiban membayar sewa; (b) untuk periode force majeure parsial, dilakukan pengurangan kewajiban pembayaran sewa secara proporsional sesuai tingkat ketidakmampuan pemanfaatan objek sewa (Syarifuddin, 2020).

2. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

a. Mediasi (Sulh)

Sebelum menempuh jalur formal, mediasi sangat dianjurkan dalam hukum Islam (sulh/ishlah) maupun hukum positif Indonesia. PERMA Nomor 1 Tahun 2016 mewajibkan mediasi sebelum sidang pokok perkara. Mediasi sangat berpotensi menghasilkan penyelesaian memuaskan karena memungkinkan fleksibilitas solusi: penangguhan pembayaran, pengurangan jumlah sewa, perpanjangan jangka waktu, atau pembatalan dengan pengembalian sewa bertahap. Prinsip Islam tentang musyawarah (syura) sangat mendukung pendekatan ini (Hanan, 2023).

b. Arbitrase BASYARNAS

Apabila akad ijarah memuat klausul arbitrase, penyelesaian sengketa dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), dibentuk berdasarkan SK MUI No. Kep-09/MUI/XII/2003. UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan landasan hukum bagi BASYARNAS. Keunggulan BASYARNAS: kecepatan proses, kerahasiaan, biaya lebih terjangkau, dan putusan bersifat final dan mengikat. Majelis arbiter BASYARNAS yang memiliki keahlian hukum Islam dapat memberikan putusan yang lebih

mencerminkan prinsip syariah dalam pembagian risiko force majeure (Syarifuddin, 2020).

c. Litigasi: Pengadilan Agama

Berdasarkan UU Nomor 3 Tahun 2006 juncto UU No. 21 Tahun 2008, kompetensi absolut atas sengketa ekonomi syariah berada pada Pengadilan Agama. Pasal 49 UU Peradilan Agama menyatakan bahwa Pengadilan Agama berwenang memeriksa dan memutus perkara ekonomi syariah di tingkat pertama. Hakim akan menerapkan hukum materiil yang bersumber dari KUH Perdata, KHES, Fatwa DSN-MUI, dan prinsip-prinsip syariah yang relevan. PERMA No. 14 Tahun 2016 menjadi panduan prosedural bagi hakim dalam memeriksa perkara ini (Nawawi, 2012).

3. Rekomendasi Klausul Force Majeure

Upaya yang sangat penting adalah penyusunan klausul force majeure yang komprehensif dalam perjanjian ijarah. Merujuk Pasal 1338 KUH Perdata tentang asas kebebasan berkontrak, para pihak dapat menyepakati definisi, prosedur, dan konsekuensi force majeure secara khusus. Klausul force majeure yang baik setidaknya memuat: (a) definisi yang mencakup bencana alam, wabah penyakit, kebijakan pemerintah, dan keadaan darurat; (b) prosedur pemberitahuan dalam jangka waktu tertentu; (c) hak dan kewajiban masing-masing pihak selama dan setelah force majeure; (d) ketentuan pembatalan akad apabila force majeure berlangsung melebihi jangka waktu tertentu (Marzuki, 2011). Peraturan Menteri Keuangan No. 218/PMK.05/2009 juga mengatur perlindungan bagi debitur pembiayaan ijarah yang terdampak keadaan kahar.

G. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, artikel ini menarik tiga kesimpulan pokok. Pertama, force majeure dalam akad ijarah di Indonesia diatur secara terpecah

dalam berbagai regulasi KUH Perdata (Pasal 1244–1245, 1553), KHES (Pasal 276), UU Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI, PBI, dan POJK tanpa adanya regulasi khusus yang komprehensif. Pandemi COVID-19 beserta Keppres No. 12 Tahun 2020 memberikan dasar hukum positif yang kuat untuk mengkualifikasikan pandemi sebagai force majeure yang sah.

Kedua, pembatalan akad ijarah akibat force majeure harus mempertimbangkan jenis force majeure. Force majeure absolut berakibat pada berakhirnya akad demi hukum, sedangkan force majeure relatif seperti larangan operasional akibat pandemi hanya mengakibatkan penangguhan kewajiban untuk periode terdampak. Prinsip pembagian risiko yang proporsional yakni penyewa tidak berkewajiban membayar sewa untuk periode di mana manfaat tidak dapat dinikmati—adalah solusi yang paling mencerminkan keadilan dalam hukum Islam maupun hukum positif Indonesia.

Ketiga, penyelesaian sengketa yang optimal ditempuh secara bertahap: mediasi (sulh) sebagai prioritas utama, arbitrase BASYARNAS sebagai pilihan kedua bila klausul arbitrase tersedia, dan litigasi di Pengadilan Agama sebagai jalur terakhir. Artikel ini merekomendasikan: (a) perlunya regulasi khusus yang komprehensif tentang force majeure dalam akad ijarah; (b) pencantuman klausul force majeure yang rinci dalam setiap akad ijarah; dan (c) penguatan kapasitas mediator dan arbiter BASYARNAS yang memahami hukum ekonomi syariah kontemporer (Hanan, 2023; Wahyudi, 2021).

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana diubah dengan UU No. 3 Tahun 2006.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran COVID-19 sebagai Bencana Nasional.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 22/4/PBI/2020 tentang Insentif bagi Bank dalam Mendukung Penanganan COVID-19.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 218/PMK.05/2009 tentang Fasilitas Penjaminan Kredit/Pembiayaan bagi Usaha Mikro dan Kecil.

Peraturan OJK Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Dampak COVID-19.

Peraturan OJK Nomor 48/POJK.03/2020 tentang Perubahan Atas POJK No. 11/POJK.03/2020.

Peraturan OJK Nomor 3/POJK.05/2022 tentang Layanan Keuangan Syariah.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS Tahun 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Bank Syariah.

Fatwa DSN-MUI

DSN-MUI. (2000). Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Jakarta: MUI.

DSN-MUI. (2002). Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik. Jakarta: MUI.

DSN-MUI. (2004). Fatwa No. 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh). Jakarta: MUI.

DSN-MUI. (2022). Fatwa No. 152/DSN-MUI/VIII/2022 tentang Restrukturisasi Akad Syariah dalam Kondisi Darurat. Jakarta: MUI.

Buku

Hanan, Abdul. (2023). Hukum Ekonomi Syariah: Teori dan Praktik di Indonesia. Jakarta: Prenada Media Group.

Mardani. (2012). Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Marzuki, Peter Mahmud. (2011). Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana.

Mustofa, Imam. (2016). Fiqih Muamalah Kontemporer. Jakarta: Rajawali Pers.

Nawawi, Ismail. (2012). Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer. Bogor: Ghalia Indonesia.

Subekti, R. (2005). Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermedia.

Syarifuddin, Amir. (2020). Garis-Garis Besar Fiqh. Jakarta: Kencana.

Wahyudi, Yudian. (2021). Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia: Kajian Komparatif. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Jurnal Ilmiah

Hanan, Abdul. (2023). Implikasi Force Majeure terhadap Perjanjian Syariah: Analisis Pandemi COVID-19. Jurnal Hukum Islam, 21(1), 45–72.

Marzuki, Peter Mahmud. (2011). Penyelesaian Sengketa Kontrak dalam Perspektif KUH Perdata. Jurnal Hukum, 8(2), 120–145.

Mustofa, Imam. (2016). Al-Jawa'ih dan Relevansinya dengan Force Majeure dalam Hukum Kontrak Modern. Al-Adalah, 13(1), 1–20.

Syarifuddin, Amir. (2020). Pembatalan Akad Ijarah di Masa Pandemi: Tinjauan Fiqh dan Hukum Positif. *Jurnal Ekonomi Islam*, 11(2), 200–225.

Wahyudi, Yudian. (2021). POJK Stimulus COVID-19 dan Dampaknya terhadap Pembiayaan Syariah. *Jurnal Keuangan dan Perbankan Syariah*, 5(1), 30–55.