

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Industri perbankan syariah di Indonesia beroperasi di bawah payung Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah¹, yang salah satu instrumen penyaluran dananya adalah akad murabahah atau jual beli dengan margin keuntungan. Agar risiko gagal bayar dapat dimitigasi, bank syariah lazim mensyaratkan agunan kebendaan, yang pengikatannya tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah². Penerapan ekonomi syariah di Indonesia tidak hanya mengatur aspek kelembagaan perbankan, tetapi juga menuntut kepatuhan seluruh kegiatan usaha terhadap prinsip-prinsip syariah, sehingga ketika bank menyalurkan pembiayaan murabahah, kebutuhan akan jaminan fisik dari nasabah menjadi instrumen hukum utama bagi bank untuk melakukan eksekusi apabila di kemudian hari debitur terbukti gagal bayar.

Ketika debitur wanprestasi, Hak Tanggungan memberi kreditur kedudukan preferen (*droit de preference*) untuk didahulukan pelunasannya dari hasil lelang objek jaminan dibandingkan kreditur lain, dan sengketa yang timbul dari akad tersebut menjadi kewenangan absolut Pengadilan Agama

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

² Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

berdasarkan Pasal 49 huruf (i) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006³. Permasalahan yang paling sering diajukan ke pengadilan pada sengketa jenis ini adalah wanprestasi, yaitu kondisi debitur ingkar janji atau lalai memenuhi kewajibannya, baik karena tidak melaksanakan apa yang dijanjikan, melaksanakan tetapi terlambat, maupun melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Dalam proses litigasi, kreditur juga dapat memohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) maupun sita eksekusi (*executorial beslag*) untuk memastikan objek sengketa tidak dipindahtangankan, disembunyikan, atau dirusak oleh debitur selama pemeriksaan perkara berlangsung, karena perlindungan terhadap keutuhan fisik dan nilai ekonomis objek jaminan pada dasarnya adalah hak mutlak kreditur: tindakan perusakan atau perubahan bentuk aset oleh debitur akan menurunkan nilai jual objek pada saat lelang, yang berakibat hasil penjualan tidak mencukupi untuk melunasi sisa piutang.

Kerangka hukum tersebut pada dasarnya sudah cukup mapan untuk sengketa wanprestasi murabahah pada umumnya: bank menagih, debitur tidak membayar, dan pengadilan mengabulkan eksekusi jaminan. Yang membuat Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn berbeda dari pola itu adalah fakta yang justru baru terungkap pada tahap pembuktian, bukan pada tahap akad. Perkara ini bermula dari Perjanjian Al-Murabahah Nomor 00241/15.73/BPRS-AP/XII/22 tanggal 1 Desember 2022 senilai Rp400.000.000,00 antara PT BPRS Lantabur Tebuireng selaku

³ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf (i).

Penggugat dan Jumadi beserta Heni Dwi Astutik selaku Tergugat, dengan agunan berupa tanah SHM Nomor 00718 di Desa Mlinjeng, Kecamatan Sumberrejo, Kabupaten Bojonegoro, yang diikat Hak Tanggungan Nomor 00636/2023⁴. Setelah Tergugat hanya membayar empat kali angsuran dari total Rp21.008.501,00 dan menyisakan kewajiban Rp378.991.499,00⁵, sidang Pemeriksaan Setempat (*descente*) yang dilaksanakan Majelis Hakim justru mengungkap bahwa tanah agunan telah dikeruk oleh Tergugat sedalam kurang lebih dua meter dari kondisi semula.

Tindakan pengerukan tanah tersebut secara langsung mengancam kepentingan pihak bank selaku kreditur. Tanah yang awalnya diharapkan dapat dijual melalui lelang dengan harga memadai untuk melunasi sisa utang debitur, kini berpotensi mengalami penurunan nilai jual yang signifikan akibat kerusakan fisik tersebut. Permasalahan ini makin rumit karena perubahan kondisi objek jaminan baru diketahui pada saat pemeriksaan lapangan di tengah proses persidangan, bukan sejak awal penandatanganan akad. Keadaan ini memperlihatkan adanya celah risiko hukum dan finansial, di mana debitur masih memiliki akses penuh untuk merubah atau merusak fisik objek jaminan selama masa pembiayaan berjalan tanpa dapat diawasi secara langsung oleh bank.

Dengan nilai gugatan materiil di bawah Rp500.000.000,00, perkara ini sesungguhnya dapat diajukan melalui mekanisme Gugatan Sederhana

⁴ Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn, hal. 2.

⁵ **Ibid.**, hal. 22.

berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019⁶, namun Penggugat memilih mekanisme gugatan biasa. Pilihan ini masuk akal karena mekanisme gugatan biasa memberi ruang bagi majelis hakim melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat guna memastikan batas-batas, luas, dan kondisi faktual objek jaminan secara langsung sebelum menjatuhkan putusan, ruang yang tidak akan tersedia dalam beracara ringkas seperti pada Gugatan Sederhana. Meskipun BPRS telah mengirimkan serangkaian surat tagihan hingga somasi, Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dengan alasan usaha mengalami kerugian, sehingga Pengadilan Agama Bojonegoro memutus perkara ini secara verstek dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk mengeksekusi objek jaminan, dengan dasar hukum antara lain Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2023⁷ yang menegaskan bahwa eksekusi Hak Tanggungan dari akad syariah merupakan kewenangan peradilan agama.

Fakta pengalihan tanah inilah yang menjadi titik tolak persoalan hukum dalam penelitian ini, dan di sinilah letak kebaruannya dibandingkan sengketa eksekusi Hak Tanggungan syariah lain yang lebih umum diteliti. Penelitian terdahulu mengenai eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah, misalnya kajian tentang kompetensi absolut Pengadilan Agama dalam

⁶ Mahkamah Agung RI, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana.

⁷ Mahkamah Agung RI, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 dan SEMA Nomor 3 Tahun 2023.

eksekusi lelang agunan⁸ dan kajian tentang pelaksanaan lelang Hak Tanggungan secara sepihak pada pembiayaan murabahah⁹, umumnya berhenti pada persoalan keabsahan prosedur eksekusi dan kewenangan peradilan, dan berangkat dari asumsi bahwa objek jaminan berada dalam kondisi fisik yang tetap sejak pengikatan hingga eksekusi. Urgensi penelitian ini justru muncul karena asumsi itu tidak berlaku dalam Putusan Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn: objek jaminan mengalami perubahan fisik permanen akibat perbuatan debitur sendiri sebelum eksekusi dilaksanakan, sehingga nilai ekonomis agunan berpotensi merosot justru pada saat paling dibutuhkan oleh kreditur. Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada titik itu: bukan lagi soal apakah Hak Tanggungan bisa dieksekusi lewat Pengadilan Agama, melainkan bagaimana kepastian hukum kreditur dijaga ketika nilai objek jaminan itu sendiri telah dirusak secara sengaja oleh debitur, sebuah persoalan yang belum diatur secara eksplisit oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Persoalan ini juga relevan secara praktis bagi industri pembiayaan syariah karena tanah pertanian atau tanah usaha kerap masih dimanfaatkan secara aktif oleh debitur sepanjang masa pembiayaan berjalan, sehingga potensi perubahan fisik seperti pengerukan, penimbunan, atau pengalihan peruntukan bukan risiko yang jarang terjadi. Ketiadaan norma eksplisit dalam Pasal 11

⁸ Mughtaradi, 2025, Kompetensi Absolut Pengadilan Agama dalam Eksekusi Lelang Agunan Perbankan Syariah Perspektif Hukum Positif dan Teori Tujuan Hukum, Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, hal. 12.

⁹ Ngavivah Mukaromah, 2023, Eksekusi Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Akad Murabahah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah, Skripsi, Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri, Purwokerto, hal. 8.

ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai konsekuensi hukum atas pelanggaran klausul larangan perubahan bentuk objek jaminan membuat kreditur bergantung sepenuhnya pada kearifan hakim untuk membaca fakta lapangan pada sidang *descente*.¹⁰ Kekosongan norma inilah yang membuat penelitian mengenai Putusan Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn layak diangkat sebagai kajian hukum tersendiri, dengan judul: "Kepastian Hukum Terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah Bermasalah: Analisis Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn".

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kepastian hukum terhadap objek jaminan Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah bermasalah berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn ditinjau dari hukum perikatan syariah?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Bojonegoro dalam memutus perkara wanprestasi dan eksekusi jaminan pada Putusan Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn?

¹⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 11 ayat (2) huruf c.

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis kepastian hukum terhadap objek jaminan Hak Tanggungan pada pembiayaan syariah bermasalah berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn ditinjau dari hukum perikatan syariah.
2. Menganalisis pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Agama Bojonegoro dalam memutus perkara wanprestasi dan eksekusi jaminan pada Putusan Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn.

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini mencakup dua kegunaan, secara teoritis maupun secara praktis, yang diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan memperkaya khasanah keilmuan hukum, khususnya Hukum Perdata dan Hukum Ekonomi Syariah yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan pada peradilan agama.

2. Manfaat Praktis:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan dan bahan masukan bagi praktisi hukum, lembaga perbankan syariah, serta masyarakat umum terkait penyelesaian sengketa pembiayaan bermasalah dan perlindungan objek jaminan kebendaan.

E. Metodologi

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif-empiris (*applied normative law*), yaitu penelitian yang mengamati perilaku nyata (*in action*) setiap orang sebagai sebab keberlakuan hukum normatif, sehingga perilaku tersebut dapat diamati secara nyata dan menjadi bukti apakah orang telah berperilaku sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum normatif¹¹.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Agama Bojonegoro selaku lembaga yang menerbitkan putusan yang menjadi objek analisis

3. Metode Pendekatan (*Approach*)

3.1 Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*): menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum, seperti UU Perbankan Syariah, UU Hak Tanggungan, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

3.2 Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*): bertolak dari pandangan dan doktrin ilmu hukum guna menemukan asas hukum yang relevan dengan penyelesaian pembiayaan bermasalah.

¹¹ Derita Prapti Rahayu, dkk., 2021, *Metode Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Penerbit Thema Publishing, Sukoharjo, hal. 47.

3.3 Pendekatan Kasus (*Case Approach*): dilakukan dengan menelaah secara mendalam Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn.

4. Sumber Data

4.1 Data Primer: data dan informasi yang diperoleh secara langsung dari instansi terkait, dalam hal ini hasil wawancara dengan Hakim atau Panitera di Pengadilan Agama Bojonegoro.

4.2 Data Sekunder: berupa dokumen resmi Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn, buku-buku teks (*text books*), jurnal hukum, dan literatur yang berkaitan dengan topik penelitian.

4.3 Data Tersier: berupa kamus hukum dan ensiklopedia yang memberikan petunjuk terhadap data primer dan sekunder.

5. Proses Pengumpulan Data

5.1 Wawancara (*Interview*): melakukan dialog langsung dengan narasumber, yakni Hakim Pengadilan Agama Bojonegoro.

5.2 Studi Kepustakaan: pencarian data dan informasi melalui dokumen tertulis, arsip putusan pengadilan, dan literatur hukum terkait.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif. Prosedur ini dilakukan dengan menggambarkan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta dari data yang tampak, kemudian

mengevaluasinya menggunakan teori dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menarik sebuah kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun dengan sistematika penulisan yang terstruktur dalam empat bab utama, dimulai dengan bagian pendahuluan dan diakhiri dengan bagian penutup, serta dilengkapi dengan bagian awal dan bagian akhir. Bagian awal skripsi memuat kelengkapan formal seperti halaman persetujuan, halaman pengesahan, halaman riwayat hidup, motto dan persembahan, kata pengantar, abstrak, serta daftar isi, yang berfungsi sebagai ringkasan eksekutif dan navigasi komprehensif bagi pembaca.

Selanjutnya, Bab I Pendahuluan berfungsi sebagai pintu masuk yang memperkenalkan isu dan konteks penelitian. Bab ini secara sistematis menguraikan latar belakang yang menjelaskan urgensi penelitian mengenai kepastian hukum jaminan pada perbankan syariah, baik dari perspektif dinamika pembiayaan bermasalah maupun kompleksitas eksekusi Hak Tanggungan. Latar belakang tersebut kemudian mengerucut pada permasalahan pokok yang merupakan pertanyaan inti penelitian, diikuti oleh penetapan tujuan penelitian (sasaran yang ingin dicapai) dan manfaat penelitian (kontribusi teoretis dan praktis yang diharapkan). Bagian krusial dalam bab ini adalah metodologi, yang menjabarkan secara rinci jenis penelitian, pendekatan masalah, identifikasi sumber bahan hukum, serta teknik pengumpulan dan analisis data yang digunakan untuk memastikan

validitas penelitian. Bab ini ditutup dengan sistematika penulisan yang menguraikan kerangka isi setiap bab secara ringkas.

Bab II Tinjauan Pustaka memuat landasan teoretis dan kerangka konseptual yang digunakan sebagai dasar analisis dalam penelitian ini. Pembahasan diawali dengan tinjauan umum mengenai kepastian hukum dan perlindungan kreditor dalam perjanjian pembiayaan. Selanjutnya, dibahas tinjauan hukum mengenai pembiayaan syariah dan akad murabahah. Pembahasan kemudian dilanjutkan dengan tinjauan hukum mengenai lembaga jaminan dan Hak Tanggungan. Setelah itu, diuraikan tinjauan umum mengenai wanprestasi dalam hukum perikatan syariah. Pada bagian akhir, dibahas kewenangan Pengadilan Agama dalam eksekusi jaminan syariah. Keseluruhan pembahasan dalam bab ini disusun secara sistematis sebagai dasar untuk menganalisis permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian pada bab-bab selanjutnya.

Inti dari skripsi ini terletak pada Bab III Pembahasan, yang disusun untuk mengurai dan menjawab secara tuntas permasalahan penelitian. Pembahasan difokuskan pada dua lokus utama. Pertama, mengkaji bentuk dan perwujudan kepastian hukum terhadap objek jaminan Hak Tanggungan tatkala terjadi pembiayaan syariah bermasalah, termasuk kedudukan hukum bank syariah sebagai kreditur preferen. Kedua, menyajikan analisis yuridis yang mendalam terhadap Putusan Pengadilan Agama Bojonegoro Nomor 1716/Pdt.G/2024/PA.Bjn. Bagian ini membedah dasar pertimbangan hukum hakim (*ratio decidendi*), mengevaluasi kesesuaian putusan dengan hukum

positif dan prinsip syariah, serta menilai implikasi putusan tersebut terhadap perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa.

Akhirnya, Bab IV Penutup merupakan bagian purna dari penulisan skripsi yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi intisari dan jawaban konklusif atas permasalahan berdasarkan hasil analisis komprehensif di bab pembahasan. Sedangkan saran berisi rekomendasi konkret dan konstruktif yang ditujukan kepada para praktisi perbankan syariah dalam memitigasi risiko pembiayaan, kepada lembaga peradilan agama dalam memutus sengketa eksekusi jaminan di masa depan, serta bagi pembentuk regulasi terkait penyempurnaan hukum ekonomi syariah di Indonesia.