Journal of Legal Sustainability
Homepage:https://el-emir.com/index.php/jols

E-ISSN: 3062-7184, P-ISSN: 3062-8792
Journal of Legal Sustainability (JOLS)

Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pembiayaan Murabahah: Studi Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby

Settlement of Murabahah Financing Default Disputes: A Case Study of Surabaya High Religious Court Decision No. 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby

Okki Arta Dika Sabriyan[1]✉, Abdulloh Muzakki Alfitroh[2]
[1,2] Universitas Kiai Abdullah Faqih Gresik, Indonesia
DOI: https://doi.org/10.63477/jols.v3i4.670, Pages: 306-314
✉ Email Correspondence: okkiartadika@gmail.com

ABSTRACT
Penelitian ini dilatarbelakangi oleh persoalan penentuan kewajiban nasabah yang wanprestasi dalam pembiayaan murabahah sebelum berakhirnya masa akad, khususnya terkait sisa pokok pembiayaan, margin, *ta'widh*, dan eksekusi agunan. Penelitian ini bertujuan menganalisis pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dalam menyelesaikan sengketa berdasarkan Putusan Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby. Penelitian menggunakan pendekatan hukum normatif dengan metode studi kasus. Populasi penelitian mencakup putusan pengadilan mengenai sengketa pembiayaan murabahah, sedangkan sampel dipilih secara purposif berupa satu putusan yang relevan. Instrumen penelitian meliputi lembar inventarisasi dokumen dan pedoman analisis hukum. Data dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis melalui penelaahan putusan, peraturan perundang-undangan, dan fatwa DSN-MUI. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadilan menetapkan kewajiban nasabah sebesar Rp411.156.110,51, terdiri atas sisa pokok pembiayaan, margin selama periode wanprestasi, dan *ta'widh*, serta mensyaratkan pemenuhan kewajiban sebelum penjualan atau pelelangan agunan. Kesimpulan penelitian menegaskan bahwa penyelesaian sengketa murabahah perlu memperhatikan proporsionalitas perhitungan kewajiban dan kepastian hukum pengikatan serta eksekusi jaminan.
Kata kunci: Eksekusi Agunan, Hukum Ekonomi Syariah, Murabahah, *Ta'widh*, Wanprestasi

ABSTRACT
This study addresses the determination of customer liabilities in murabahah financing defaults occurring before the end of the contractual period, particularly concerning outstanding principal, profit margin, ta'widh, and collateral execution. It aims to analyze the legal considerations of the Surabaya High Religious Court in resolving the dispute under Decision No. 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby. The study employs a normative legal approach using a case study method. The population comprises court decisions concerning murabahah financing disputes, while the sample was purposively selected as one relevant appellate decision. Research instruments consisted of a document inventory sheet and a legal analysis guide. Data were analyzed qualitatively using a descriptive-analytical method through examination of the court decision, legislation, and DSN-MUI fatwas. The findings indicate that the court determined the customer's liability at IDR 411,156,110.51, comprising outstanding principal, profit margin for the default period, and ta'widh. The court also conditioned the sale or auction of collateral on the customer's failure to comply with the payment order. The conclusion emphasizes that resolving murabahah financing disputes requires proportionate liability calculations and legal certainty regarding collateral security and enforcement.
Keywords: *Collateral Enforcement, Islamic Economic Law, Murabahah, Ta'widh, Default*

Article Info
Copyright (c) 2026, Okki Arta Dika Sabriyan and Abdulloh Muzakki Alfitroh
Received: 27-10-2026, Revised: 2-11-2026, Accepted: 5-11-2026, Published: 10-11-2026

PENDAHULUAN

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu bentuk pembiayaan dalam perbankan syariah yang didasarkan pada akad jual beli dengan penetapan harga perolehan dan margin keuntungan yang disepakati oleh bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli (Winario et al., 2020). Pelaksanaan akad ini tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan pembiayaan masyarakat, tetapi juga menuntut kepastian mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi hukum bagi para pihak selama jangka waktu perjanjian (Lismawati et al., 2025).

Otoritas Jasa Keuangan (OJK, 2023) menempatkan penguatan karakteristik dan kepatuhan terhadap prinsip syariah sebagai bagian penting dalam pengembangan produk pembiayaan murabahah . Dalam praktiknya, hubungan pembiayaan tersebut tidak terlepas dari risiko wanprestasi, terutama ketika nasabah tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sesuai dengan jadwal yang telah disepakati.

Situasi ini dapat menimbulkan perbedaan kepentingan antara bank yang menghendaki pemenuhan kewajiban pembiayaan dan nasabah yang masih terikat pada jangka waktu akad (Akhdan et al., 2026). Oleh karena itu, penyelesaian sengketa murabahah memerlukan penerapan ketentuan hukum yang mampu menjamin kepastian pemenuhan akad sekaligus menjaga keadilan bagi para pihak sesuai dengan karakteristik transaksi syariah (Winario & Fuaddi, 2020).

Fenomena tersebut tercermin dalam Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby. yang memeriksa sengketa pembiayaan murabahah antara PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Kantor Cabang Syariah Surabaya dan Eko Elyyanto. Sengketa berawal dari Akad Pembiayaan Murabahah Nomor 113 tanggal 20 Desember 2023 dengan jangka waktu 11 tahun atau 132 bulan dan kewajiban angsuran sebesar Rp4.187.717,43 per bulan untuk tiga tahun pertama. Nasabah dinyatakan tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sejak September 2024 meskipun bank telah memberikan dua surat peringatan pada November dan Desember 2024. Pada tingkat pertama, Pengadilan Agama Surabaya melalui Putusan Nomor 3940/Pdt.G/2025/PA.Sby. tanggal 12 Desember 2025 menyatakan nasabah melakukan wanprestasi dan menetapkan sisa kewajiban sebesar Rp596.169.850,38, disertai pernyataan mengenai hak bank untuk menjual objek jaminan.

Namun, pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya memperbaiki putusan tersebut dengan menetapkan kewajiban pembayaran sebesar Rp411.156.110,51, yang terdiri atas sisa pokok pembiayaan, margin selama periode wanprestasi, dan ta'widh. Perbedaan nilai kewajiban tersebut memperlihatkan persoalan hukum mengenai penentuan jumlah pelunasan ketika nasabah melakukan wanprestasi sebelum berakhirnya jangka waktu akad, khususnya dalam membedakan kewajiban yang telah timbul dari keuntungan yang berkaitan dengan periode pembiayaan yang belum dijalani (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Permasalahan pertama berkaitan dengan penentuan akibat hukum wanprestasi pada akad murabahah yang belum jatuh tempo (Husna, 2019). Dalam perkara tersebut, nasabah telah dinyatakan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran, tetapi jangka waktu pembiayaan masih berlangsung. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai apakah wanprestasi dapat dijadikan dasar untuk menagih seluruh sisa kewajiban sekaligus, termasuk margin keuntungan untuk keseluruhan jangka waktu akad.

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo, yang mengatur mekanisme perhitungan pelunasan sebelum jatuh tempo, termasuk kewajiban lembaga keuangan syariah memberikan potongan dari harga jual yang telah disepakati sesuai ketentuan fatwa tersebut (DSN-MUI, 2022).

Meskipun demikian, penerapan ketentuan pelunasan sebelum jatuh tempo dalam perkara yang diawali oleh wanprestasi perlu dianalisis secara cermat agar tidak menyamakan begitu saja pelunasan sukarela dengan penagihan akibat kelalaian nasabah. Dengan demikian, persoalan utamanya bukan hanya mengenai kewenangan bank menagih kewajiban, melainkan juga mengenai batas kewajiban yang dapat dibebankan kepada nasabah berdasarkan akad dan ketentuan syariah yang berlaku.

Permasalahan kedua berkaitan dengan dasar perhitungan sisa kewajiban, margin keuntungan, dan ganti rugi akibat wanprestasi. Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh) menegaskan bahwa ganti rugi dalam transaksi lembaga keuangan syariah berkaitan dengan kerugian riil yang timbul akibat pelanggaran kewajiban atau kelalaian pihak yang melakukan transaksi (DSN-MUI, 2004). Sejalan dengan itu, Fatwa DSN-MUI Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 mengenai biaya riil sebagai ta'widh akibat wanprestasi relevan untuk menilai dasar dan batas pembebanan ganti rugi kepada nasabah (DSN-MUI, 2019).

Dalam putusan yang diteliti, majelis hakim menetapkan sisa pokok pembiayaan sebesar Rp382.721.557,30, margin selama periode wanprestasi sebesar Rp22.961.883,62, dan ta'widh sebesar Rp5.472.669,59 sehingga total kewajiban menjadi Rp411.156.110,51. Perhitungan tersebut menunjukkan adanya upaya membatasi kewajiban nasabah berdasarkan komponen pembiayaan yang dipertimbangkan relevan oleh majelis hakim, bukan dengan langsung membebankan seluruh nilai kewajiban berdasarkan sisa jangka waktu akad. Namun, dasar penentuan periode margin dan besaran ta'widh tetap perlu dikaji untuk mengetahui kesesuaiannya dengan akad, ketentuan fatwa, serta prinsip keadilan dalam transaksi syariah. Analisis ini penting agar ganti rugi tidak diperlakukan sebagai keuntungan tambahan yang tidak memiliki dasar kerugian riil dan agar perhitungan kewajiban dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

Permasalahan ketiga berkaitan dengan kedudukan jaminan dan kewenangan bank dalam melakukan eksekusi terhadap objek jaminan ketika nasabah dinyatakan wanprestasi. Dalam perkara ini, nasabah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1968 atas tanah dan bangunan di Desa Anggaswangi, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sebagai jaminan pembiayaan. Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 573 K/Ag/2016 telah merumuskan kaidah bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan syariah sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian dapat dibenarkan apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2016).

Meskipun demikian, pelaksanaan eksekusi melalui mekanisme hak tanggungan harus memperhatikan persyaratan hukum mengenai pembebanan dan pendaftarannya. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, sedangkan Pasal 14 mengatur penerbitan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti pembebanan dan dasar kekuatan eksekutorialnya (Republik Indonesia, 1996).

Dalam perkara yang diteliti, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya mempertimbangkan tidak adanya bukti bahwa objek jaminan telah dibebani hak

tanggungan, kemudian menetapkan bahwa bank dapat menjual atau melelang objek tersebut apabila nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai amar putusan.

Keadaan ini menimbulkan persoalan mengenai hubungan antara pengakuan wanprestasi, kewajiban pembayaran yang ditetapkan pengadilan, dan persyaratan eksekusi jaminan (Rizki et al., 2025). Oleh sebab itu, analisis diperlukan untuk memahami bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dan nasabah dapat diseimbangkan tanpa mengabaikan prosedur eksekusi yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dalam menentukan akibat hukum wanprestasi pada akad pembiayaan murabahah yang belum jatuh tempo, khususnya mengenai perhitungan sisa pokok pembiayaan, margin keuntungan, ta'widh, dan kedudukan jaminan dalam penyelesaian sengketa. Penelitian ini penting untuk memperjelas penerapan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam menentukan kewajiban nasabah serta batas kewenangan bank ketika menghadapi wanprestasi.

Kebaruan penelitian terletak pada analisis terpadu terhadap tiga aspek yang saling berkaitan dalam satu putusan tingkat banding, yaitu penagihan kewajiban sebelum jatuh tempo, penentuan komponen pelunasan berdasarkan pokok pembiayaan, margin dan ta'widh, serta persyaratan eksekusi jaminan dalam perspektif hukum ekonomi syariah. Dengan pendekatan tersebut, penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian hukum ekonomi syariah dan menjadi bahan pertimbangan bagi praktisi perbankan syariah, hakim, serta peneliti dalam memahami penyelesaian sengketa murabahah secara proporsional, transparan, dan berkeadilan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan metode studi kasus terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis pertimbangan hakim mengenai wanprestasi dalam akad murabahah, perhitungan kewajiban nasabah, dan eksekusi jaminan berdasarkan peraturan perundang-undangan serta prinsip hukum ekonomi syariah (Marzuki, 2017).

Instrumen penelitian berupa lembar inventarisasi dokumen dan pedoman analisis hukum. Data dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran terhadap pertimbangan hakim, amar putusan, peraturan terkait, dan fatwa DSN-MUI. Analisis dilakukan dengan metode deskriptif-analitis untuk menghubungkan fakta hukum dengan ketentuan yang relevan (Soekanto, 2007).

Populasi penelitian mencakup putusan pengadilan mengenai sengketa pembiayaan murabahah dan wanprestasi dalam perbankan syariah. Sampel ditentukan secara purposif, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby., karena memuat persoalan pelunasan sebelum jatuh tempo, perhitungan ta'widh, dan eksekusi jaminan.

Penelitian dilaksanakan melalui empat tahap, yaitu mengidentifikasi dan mengumpulkan dokumen hukum, mengklasifikasikan fakta serta pertimbangan hakim, menganalisis kesesuaiannya dengan peraturan dan prinsip hukum syariah, kemudian menarik kesimpulan berdasarkan hasil analisis. Tahapan tersebut mengikuti

sistematika penelitian hukum normatif yang menekankan penelaahan bahan hukum primer dan sekunder (Muhaimin, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Fakta Hukum dan Kronologi Sengketa

Sengketa antara PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur Tbk Kantor Cabang Syariah Surabaya dan Eko Elyyanto bermula dari akad pembiayaan murabahah Nomor 113 tanggal 20 Desember 2023 dengan jangka waktu 11 tahun atau 132 bulan. Akad tersebut menetapkan angsuran bulanan sebesar Rp4.187.717,43 untuk tiga tahun pertama. Berdasarkan fakta yang dipertimbangkan oleh majelis hakim, nasabah tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran sebagaimana diperjanjikan. Pihak bank kemudian memberikan dua surat peringatan, masing-masing pada 28 November 2024 dan 16 Desember 2024, sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama Surabaya atas dugaan wanprestasi nasabah (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Pada 12 Desember 2025, Pengadilan Agama Surabaya melalui Putusan Nomor 3940/Pdt.G/2025/PA.Sby menyatakan nasabah telah melakukan wanprestasi dan menghukumnya untuk membayar kewajiban sebesar Rp596.169.850,38. Pengadilan juga menyatakan tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1968 sebagai agunan serta memberikan hak kepada bank untuk menjualnya di muka umum. Atas putusan tersebut, nasabah mengajukan banding pada 29 Desember 2025. Perkara kemudian diperiksa oleh Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dengan Nomor Putusan 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Pada 13 Februari 2026, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya menerima permohonan banding dan memperbaiki putusan tingkat pertama, khususnya mengenai jumlah kewajiban nasabah dan ketentuan penjualan agunan. Pengadilan menetapkan kewajiban pembayaran sebesar Rp411.156.110,51, yang terdiri atas sisa pokok pembiayaan Rp382.721.557,30, margin selama periode wanprestasi Rp22.961.883,62, dan *ta'widh* sebesar Rp5.472.669,59. Putusan tersebut juga menetapkan bahwa bank berhak menjual atau melelang agunan apabila nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai amar putusan. Fakta-fakta ini menjadi dasar untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim, penetapan jumlah kewajiban nasabah, dan persyaratan hukum terkait penjualan agunan pada subbagian berikutnya.

Pertimbangan Hakim dalam Menetapkan Kewajiban Nasabah

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya mempertimbangkan bahwa wanprestasi nasabah tidak serta-merta membenarkan penagihan seluruh margin pembiayaan untuk jangka waktu 11 tahun yang belum berakhir. Meskipun nasabah terbukti tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran, akad murabahah tersebut masih memiliki sisa masa berlaku. Oleh karena itu, majelis hakim menilai bahwa kewajiban nasabah perlu dihitung berdasarkan sisa pokok pembiayaan, margin selama periode wanprestasi, dan *ta'widh*, bukan seluruh kewajiban yang diproyeksikan hingga akhir masa akad (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Pertimbangan tersebut merujuk pada Fatwa DSN-MUI Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang Pelunasan Utang Pembiayaan Murabahah Sebelum Jatuh Tempo. Majelis hakim juga mempertimbangkan Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 dan Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 terkait ganti rugi dan biaya riil akibat wanprestasi. Berdasarkan pertimbangan tersebut, pengadilan menetapkan sisa pokok pembiayaan sebesar Rp382.721.557,30, margin selama periode wanprestasi

sebesar Rp22.961.883,62, dan *ta'widh* sebesar Rp5.472.669,59. Dengan demikian, total kewajiban nasabah ditetapkan sebesar Rp411.156.110,51, lebih rendah daripada jumlah yang ditetapkan oleh pengadilan tingkat pertama.

Secara normatif, pertimbangan tersebut menunjukkan upaya hakim untuk membedakan kewajiban yang telah timbul akibat wanprestasi dari margin untuk periode pembiayaan yang belum dijalani. Pendekatan ini juga menegaskan pentingnya menilai penyelesaian sengketa berdasarkan karakteristik akad syariah dan ketentuan yang relevan. Namun, penerapan prinsip tersebut perlu dianalisis bersama dasar penghitungan *ta'widh* dan margin agar penetapan kewajiban tidak hanya didasarkan pada hasil akhir perhitungan, tetapi juga memiliki landasan hukum dan perhitungan yang jelas.

Penerapan *Ta'widh* dan Prinsip Pelunasan Pembiayaan Murabahah

Penerapan *ta'widh* dalam penyelesaian sengketa pembiayaan murabahah perlu memperhatikan perbedaan antara kewajiban pokok, margin pembiayaan, dan kompensasi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi. Dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya menetapkan *ta'widh* sebesar Rp5.472.669,59 sebagai bagian dari total kewajiban nasabah. Penetapan tersebut menunjukkan bahwa kompensasi diperhitungkan secara terpisah dari sisa pokok pembiayaan dan margin selama periode wanprestasi. Dengan pemisahan tersebut, komponen kewajiban nasabah dapat diidentifikasi secara lebih jelas dalam proses penyelesaian sengketa (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Selain itu, penerapan *ta'widh* perlu dibedakan dari pengenaan margin pembiayaan. *Ta'widh* berkaitan dengan penggantian kerugian riil yang dapat dibebankan sesuai ketentuan syariah, sedangkan margin merupakan bagian dari mekanisme keuntungan dalam akad murabahah. Oleh sebab itu, penetapan *ta'widh* harus didasarkan pada biaya atau kerugian yang dapat dipertanggungjawabkan, bukan digunakan sebagai sarana untuk menambah keuntungan bank akibat keterlambatan pembayaran. Dalam perkara ini, jumlah *ta'widh* yang ditetapkan hakim perlu dipahami dalam kerangka pembatasan kewajiban nasabah sesuai dasar hukum dan bukti yang dipertimbangkan dalam persidangan (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Dari perspektif penyelesaian sengketa ekonomi syariah, putusan tersebut memperlihatkan pentingnya transparansi perhitungan kewajiban dalam pembiayaan murabahah. Bank perlu dapat menjelaskan komponen sisa pokok, margin yang diperhitungkan, dan kerugian riil yang menjadi dasar *ta'widh*. Penjelasan yang terukur membantu memastikan bahwa tuntutan pembayaran tidak melampaui kewajiban yang memiliki dasar akad dan hukum. Meskipun demikian, penilaian terhadap ketepatan penerapan prinsip tersebut tetap perlu merujuk pada pertimbangan hakim dan bukti yang tercantum dalam putusan, karena rincian nominal dalam amar saja belum cukup untuk memastikan seluruh proses perhitungan telah sesuai dengan ketentuan syariah.

Dasar Hukum Penjualan atau Eksekusi Agunan

Agunan merupakan salah satu instrumen perlindungan bagi bank dalam pembiayaan murabahah ketika nasabah tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Dalam perkara ini, objek agunan berupa tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1968. Pengadilan Agama Surabaya pada tingkat pertama menyatakan agunan tersebut dapat dijual di muka umum untuk memenuhi kewajiban nasabah. Namun, pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Agama Surabaya memperbaiki amar

putusan dengan menetapkan bahwa penjualan atau pelelangan agunan dapat dilakukan apabila nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran sesuai putusan pengadilan (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Perubahan amar tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan penjualan agunan ditempatkan sebagai langkah yang berkaitan dengan pemenuhan kewajiban berdasarkan putusan, bukan sebagai tindakan yang dapat dilakukan tanpa memperhatikan persyaratan hukum. Dalam pertimbangannya, majelis hakim juga menyinggung tidak adanya bukti pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Kondisi ini relevan karena pembebanan Hak Tanggungan memiliki tata cara tersendiri sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, termasuk ketentuan pendaftarannya dalam Pasal 13.

Majelis hakim mempertimbangkan bahwa eksekusi agunan melalui mekanisme Hak Tanggungan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan hukum atas objek jaminan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam perkara ini, tidak terdapat bukti bahwa tanah yang menjadi agunan telah dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena itu, meskipun nasabah terbukti melakukan wanprestasi, pelaksanaan pelelangan agunan tidak dapat dilepaskan dari persoalan pemenuhan persyaratan hukum tersebut (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Majelis hakim juga merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 573 K/Ag/2016 yang membahas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan syariah sebelum berakhirnya masa perjanjian ketika debitur mengalami wanprestasi. Namun, penerapannya dalam perkara ini tetap mempertimbangkan fakta bahwa bukti pendaftaran Hak Tanggungan tidak tersedia. Dengan demikian, pengadilan memperbaiki amar putusan dengan menetapkan bahwa nasabah terlebih dahulu wajib memenuhi kewajiban pembayarannya. Penjualan atau pelelangan agunan dapat dilakukan apabila nasabah tidak segera membayar utang sebagaimana ditetapkan dalam putusan.

Dari perspektif hukum penyelesaian sengketa ekonomi syariah, pertimbangan tersebut memperlihatkan bahwa wanprestasi dan hak untuk mengeksekusi agunan merupakan dua persoalan yang saling berkaitan, tetapi tidak identik. Terbuktinya wanprestasi menjadi dasar bagi hakim untuk memerintahkan pemenuhan kewajiban, sedangkan pelaksanaan eksekusi agunan tetap harus memperhatikan dasar hukum dan persyaratan yang berlaku. Putusan ini juga menunjukkan pentingnya memastikan status hukum agunan sejak awal pembiayaan agar bank memiliki kepastian mengenai mekanisme penyelesaian apabila nasabah gagal memenuhi kewajibannya.

Implikasi Putusan terhadap Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah

Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby memberikan implikasi terhadap praktik penyelesaian sengketa pembiayaan murabahah, khususnya dalam penentuan kewajiban nasabah yang mengalami wanprestasi. Penetapan jumlah pembayaran sebesar Rp411.156.110,51, yang terdiri atas sisa pokok pembiayaan, margin selama periode wanprestasi, dan *ta'widh*, menunjukkan bahwa perhitungan kewajiban perlu mempertimbangkan karakteristik akad dan periode terjadinya wanprestasi. Dalam perkara ini, hakim tidak membebankan seluruh margin selama jangka waktu akad 11 tahun, melainkan

memperhitungkan komponen kewajiban sesuai pertimbangan hukum yang digunakan. Pendekatan tersebut menegaskan pentingnya transparansi perhitungan dan kejelasan dasar tuntutan dalam sengketa pembiayaan syariah (Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, 2026).

Bagi perbankan syariah, putusan ini menunjukkan pentingnya menyusun akad pembiayaan secara jelas, mendokumentasikan riwayat pembayaran dan pemberian peringatan, serta memastikan pengikatan agunan memenuhi persyaratan hukum. Ketiadaan bukti pendaftaran Hak Tanggungan dalam perkara ini menjadi aspek penting karena memengaruhi pertimbangan mengenai mekanisme penjualan agunan. Oleh sebab itu, bank perlu memastikan bahwa dokumen pembiayaan, perhitungan kewajiban, dan pengikatan jaminan disiapkan secara cermat sejak awal hubungan kontraktual. Langkah tersebut dapat membantu mengurangi ketidakpastian hukum apabila terjadi wanprestasi dan sengketa berlanjut ke pengadilan.

Bagi nasabah, putusan ini memperlihatkan bahwa kewajiban akibat wanprestasi tetap harus dipenuhi, tetapi jumlahnya perlu ditentukan berdasarkan akad, bukti, dan ketentuan hukum yang relevan. Nasabah juga memiliki kesempatan menggunakan upaya hukum untuk menguji pertimbangan pengadilan tingkat pertama apabila terdapat keberatan terhadap penetapan kewajibannya. Sementara itu, bagi praktik peradilan ekonomi syariah, perkara ini menunjukkan pentingnya menyeimbangkan perlindungan terhadap hak bank sebagai pemberi pembiayaan dengan kepastian dan keadilan bagi nasabah. Meskipun demikian, implikasi putusan ini perlu dipahami dalam konteks perkara yang diperiksa dan tidak dapat langsung digeneralisasi sebagai kaidah yang berlaku untuk seluruh sengketa murabahah, karena setiap perkara memiliki ketentuan akad, bukti, dan keadaan hukum yang berbeda.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby, penyelesaian sengketa wanprestasi pembiayaan murabahah menunjukkan bahwa penetapan kewajiban nasabah perlu mempertimbangkan sisa pokok pembiayaan, margin selama periode wanprestasi, dan *ta'widh* sesuai ketentuan yang relevan. Majelis hakim memperbaiki putusan tingkat pertama dengan menetapkan total kewajiban nasabah sebesar Rp411.156.110,51, lebih rendah daripada jumlah yang ditetapkan sebelumnya. Putusan ini juga menegaskan bahwa penjualan atau pelelangan agunan harus memperhatikan persyaratan hukum, termasuk ketentuan pendaftaran Hak Tanggungan. Dengan demikian, penyelesaian sengketa pembiayaan syariah tidak hanya berkaitan dengan pembuktian wanprestasi, tetapi juga dengan ketepatan perhitungan kewajiban dan kepastian hukum dalam pelaksanaan jaminan.

Penelitian ini terbatas pada analisis satu putusan pengadilan sehingga hasilnya belum dapat digeneralisasi untuk seluruh sengketa pembiayaan murabahah. Selain itu, analisis didasarkan pada dokumen putusan dan tidak mencakup wawancara dengan hakim, pihak bank, atau nasabah maupun pemeriksaan independen terhadap dokumen perhitungan pembiayaan. Penelitian selanjutnya disarankan membandingkan beberapa putusan sengketa murabahah untuk mengidentifikasi konsistensi pertimbangan hakim dalam menentukan margin, *ta'widh*, dan pelaksanaan agunan. Secara praktis, bank syariah perlu memastikan transparansi perhitungan kewajiban, kelengkapan dokumentasi pembiayaan, dan keabsahan pengikatan jaminan sejak awal akad. Nasabah juga perlu memahami hak dan kewajibannya agar penyelesaian

sengketa dapat berlangsung secara adil, proporsional, dan sesuai dengan prinsip hukum ekonomi syariah.

REFERENSI

Akhdan, M., Winario, M., Hasda, M., Syaipudin, M., & Khairi, R. (2026). Analisis Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumtif Di Bank Syariah. *Multidisciplinary Journal of Religion and Social Sciences*, *3*(3), 29–35.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2004). Fatwa Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi (*ta'widh*).

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2019). Fatwa Nomor 129/DSN-MUI/VII/2019 tentang biaya riil sebagai *ta'widh* akibat wanprestasi.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. (2022). Fatwa Nomor 153/DSN-MUI/VI/2022 tentang pelunasan utang pembiayaan murabahah sebelum jatuh tempo.https://dsnmui.or.id/pelunasan-utang-pembiayaan-murabahah-sebelum-jatuh-tempo/

Husna, A. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pola Penyelesaian Wanprestasi Pada Pembiayaan Motor. *Zhafir| Journal of Islamic Economics, Finance, and Banking*, *1*(2), 135–150.

Lismawati, L., Winario, M., & Khairi, R. (2025). Peran Murabahah Dalam Mendukung Usaha Mikro Kecil Dan Menengah: Tinjauan Dari Sudut Pandang Bank Syariah. *Journal of Economic, Management, Business, Accounting Sustainability*, *2*(1), 39–46.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2016). Putusan Nomor 573 K/Ag/2016.

Marzuki, M. (2017). *Penelitian hukum: Edisi revisi*. Prenada Media.

Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.

Otoritas Jasa Keuangan. (2023, 29 November). Pedoman produk pembiayaan murabahah.https://ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Pedoman-Produk-Pembiayaan-Murabahah.aspx

Pengadilan Tinggi Agama Surabaya. (2026). Putusan Nomor 64/Pdt.G/2026/PTA.Sby.

Republik Indonesia. (1996). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. https://jdih.kemenkeu.go.id/api/download/fulltext/1996/4TAHUN~1996UU.htm

Rizki, R., Sembiring, N. C., Simbolon, G. F., & Aisyah, A. (2025). Wanprestasi Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan (Studi Putusan Nomor 35/Pdt. G/2022/PN Bnj). *Disiplin: Majalah Civitas Akademika Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda*, *31*(1), 11–20.

Soekanto, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*.

Winario, M., & Fuaddi, H. (2020). Penerapan Fatwa DSN MUI pada Pembiayaan Murabahah BPRS Hasanah Pekanbaru. *Islamic Business And Finance*, *1*(2).

Winario, M., Irawati, I., Hasgimianti, H., & Susanti, E. (2020). Analisis Penerapan Pembiayaan Akad Murabahah Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRI Syariah) Pekanbaru. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, *3*(1), 16–38.