

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akad *Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah* (MMWI) adalah salah satu inovasi dalam pembiayaan syariah yang telah berkembang dengan pesat di Indonesia. Konsep ini menggabungkan elemen musyarakah, yaitu kemitraan, dengan ijarah, yang berarti sewa. Dalam praktiknya, MMWI memberikan solusi bagi individu atau perusahaan yang ingin memiliki aset, seperti properti atau kendaraan, tanpa melanggar prinsip-prinsip syariah.

Melalui akad ini, lembaga keuangan syariah menyediakan modal untuk membeli aset, sementara nasabah membayar sewa atas penggunaan aset tersebut. Seiring berjalannya waktu, nasabah dapat membeli bagian kepemilikan dari lembaga keuangan tersebut hingga akhirnya menjadi pemilik penuh.¹

Meskipun MMWI memberikan banyak manfaat, pelaksanaannya tidak terlepas dari tantangan. Salah satu masalah utama yang sering terjadi adalah Wanprestasi, di mana pihak yang bermasalah tidak dapat menyelesaikan keharusan untuk menyesuaikan kesepakatan yang telah ditujui bersama.²Keadaan ini berisiko menimbulkan sengketa, yang dapat berujung pada proses hukum yang panjang dan memakan waktu. Hal ini

¹ Muhammad Rafi Ashsiddiqy, Hilda Monoarfa, dan Aneu Cakhyanu, "Implementation of Aqad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) Take Over Financing on KPR Products in Sharia Banks," *Review of Islamic Economics and Finance* 1, no. 1 (21 Maret 2020): 32, <https://doi.org/10.17509/rief.v1i1.23745>.

² Dina Fazriah, "Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian," *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat* 1 (Juli, 2023): 6, <https://doi.org/10.1111/dassollen.xxxxxxx>.

karena ketika Wanprestasi terjadi, dampaknya bisa sangat merugikan semua pihak yang terlibat.

Putusan No. 129/Pdt/.G/2023/PA.Mn. dimulai dari tuntutan yang dilayangkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia terhadap PT. Hasta Mulya Putra, developer yang berfungsi sebagai penyedia objek pembiayaan. Gugatan ini muncul karena PT Hasta Mulya Putra dianggap telah gagal memenuhi komitmennya dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan para end user.

Dalam pernyataannya, PT Hasta Mulya Putra berkomitmen untuk menyediakan transaksi penjualan bagian-bagian perumahan di Bumi Citra Legacy dan Rawa Bhakti Residenc melalui skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang disediakan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia. Namun, dalam konteks perjanjian yang telah disepakati, tindakan untuk memfasilitasi jual beli tidak hanya meliputi pembangunan dan penyerahan objek pembiayaan yakni bangunan rumah kepada masing-masing *end user*.

Tindakan tersebut juga mencakup kewajiban untuk menyusun Akta Jual Beli (AJB) atas objek pembiayaan tersebut. Pembuatan AJB menjadi hal yang sangat penting, karena tanpa dokumen ini, proses pendaftaran balik nama kepemilikan dan pengalihan objek sebagai jaminan dalam bentuk hak tanggungan tidak dapat dilaksanakan. Ini tentunya berpotensi menciptakan masalah serius, terutama bagi para *end user* yang bergantung pada kepastian hukum dalam kepemilikan properti yang mereka beli.³

³ Risky Amelia, "Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Menjual Notaris Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021," *Jurnal Adhikari* 2, No. 1 (29 Juli 2022): 236, <https://doi.org/10.53968/Ja.V2i1.57>.

Berdasarkan hal ini, terlihat dengan jelas bahwa PT. Hasta Mulya Putra telah melakukan Wanprestasi. Ketidakpatuhan PT. Hasta Mulya Putra dalam menindaklanjuti proses pembuatan AJB dengan para end user mengakibatkan kegagalan dalam pendaftaran peralihan kepemilikan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Madiun. Walaupun secara fisik objek pembiayaan dan sertifikat aslinya sudah berada dalam penguasaan PT. Bank Muamalat Indonesia, penolakan PT. Hasta Mulya Putra untuk menyelesaikan pembuatan AJB telah menimbulkan komplikasi hukum yang serius dan menyebabkan kerugian bagi pihak Penggugat.

Dalam konteks ini, tindakan Wanprestasi PT. Hasta Mulya Putra juga dapat dianalisis melalui lensa akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah. Akad ini merupakan salah satu bentuk pembiayaan syariah yang menggabungkan prinsip kemitraan dan sewa guna usaha. Dalam bagian ini, ditemukan MoU antara bank bersama developer, di mana kedua belah pihak terdapat kewajiban dalam memenuhi komitmen yang telah disepakati. PT. Bank Muamalat Indonesia, selaku penyedia pembiayaan, berkewajiban memberikan dukungan finansial, sementara PT. Hasta Mulya Putra bertanggung jawab menyelesaikan pembangunan serta menyiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan, termasuk Akta Jual Beli (AJB).

Ketidak patuhan PT. Hasta Mulya Putra dalam menyusun AJB menunjukkan pelanggaran terhadap prinsip akuntabilitas yang dipegang dalam akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah (MMWI). Dalam akad ini, kedua belah pihak seharusnya menjalankan tanggung jawab masing-masing dengan itikad baik, dan ketidakpatuhan dari pihak pertama dapat merugikan pihak yang lain. Dengan kata lain, Wanprestasi yang dilaksanakan oleh PT

Hasta Mulya Putra tidak hanya berdampak pada hubungan mereka dengan PT. Bank Muamalat Indonesia, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum bagi para end user yang telah berinvestasi dalam pembelian properti.

Dari sudut pandang syariah, tindakan ini menciptakan ketidakadilan dan bertentangan dengan prinsip-prinsip etika bisnis yang dianjurkan. Dalam konteks hukum, putusan ini memberikan edukasi yang penting teruntuk pihak berkenaan dengan mematuhi perjanjian yang telah disepakati dan menjunjung tinggi prinsip keadilan dalam setiap transaksi. Diharapkan, keputusan ini tidak hanya akan memberikan keadilan bagi pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga menjadi pengingat bagi semua pihak untuk berkomitmen pada tanggung jawab mereka, serta menjaga integritas dalam setiap transaksi yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah.

Dengan demikian, peneliti tertarik untuk menyikapi fakta tersebut secara akademik sehingga peneliti memilih penelitian berjudul: *TAFSIR YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI DALAM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH WAL IJARAH: Analisis Putusan No 129/Pdt.G/2023/PA.Mn.*

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas penelitian ini fokus kepada dua pertanyaan utama sebagaimana berikut:

- a. Apa saja faktor yang menyebabkan Wanprestasi dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah menurut Putusan No. 129/Pdt.G/2023/PA.Mn.?
- b. Bagaimana tafsir yuridis terhadap putusan tersebut dalam konteks hukum Musyarakah Mutanaqishah Wal Ijarah?

C. Tujuan dan Manfaat

- a. Tujuan

- 1) Menganalisis faktor penyebab dari Wanprestasi dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah menurut Putusan No. 129/Pdt/.G/2023/PA.Mn.
- 2) Menginterpretasi Tafsir yuridis terhadap putusan tersebut dalam konteks hukum Musyarakah Mutanaqishah Wal Ijarah.

b. Manfaat

Penulis berharap penelitian ini bisa berkontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan secara umum dan memberikan manfaat praktis secara khusus, sehingga memiliki nilai teoritis maupun praktis.

1) Manfaat Teoritis

Peneliti mempunyai harapan pada penelitian ini bisa diambil manfaat serta menjadi penyumbang pemikiran bagi pengembangan substansi ilmu di bidang Lembaga Keuangan Syariah, khususnya terkait koperasi syariah di Indonesia serta penanganan problem Ekonomi Syariah pada Pengadilan Agama.

a) Bagi peneliti

Untuk lebih memahami dan mengetahui tentang gugatan ekonomi Syariah termasuk di dalamnya tentang Wanprestasi Putusan No.129/Pdt. G/2023/PA,Mn.

b) Bagi peneliti lain

Menambah wawasan dan khazanah pengetahuan dalam bidang Lembaga Keuangan Syariah serta peraturan-peraturan hukum yang dapat dijadikan pedoman untuk memberikan putusan perkara Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama. Dengan demikian, diharapkan dapat dihasilkan putusan yang adil, bermanfaat, dan

dapat dieksekusi, serta memberikan masukan berharga tentang penelitian yang sama di masa yang akan mendatang.

2) Manfaat Praktis

Penelitian ini di inginkan mempunyai manfaat praktis, yaitu menjadi kontribusi pemikiran bagi berbagai pihak terkait, seperti:

- a) Bagi Lembaga Keuangan Syari'ah: Untuk memberikan masukan yang berguna agar Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Indonesia agar lebih cermat dalam mengenali nasabahnya, menganalisa risiko-risiko pembiayaan, serta memahami konsekuensi tentang Wanprestasi dan *ta'widh* sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- b) Bagi Pengguna Jasa Lembaga Keuangan Syariah: Kepada pengguna jasa Lembaga Keuangan Syariah sebagai bahan informasi tentang risiko-risiko pembiayaan serta peraturan-peraturan tentang pembiayaan yang berlaku pada Lembaga Keuangan Syari'ah.
- c) Bagi Pemerintah: Dapat digunakan sebagai rujukan dalam membuat atau merevisi peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah denda dan juga masalah lain terkait sengketa ekonomi syariah.
- d) Bagi Praktisi Hukum: Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutuskan perkara yang sama atau yang masih terkait dengan masalah ekonomi syariah yang sedang dikaji.

D. Definisi Istilah

Guna menghindari kesalah pemahaman di tulisan ini maka peneliti perlu menyusun definisi istilah, antara lain:

- a. Wanprestasi yang dimaksud dalam penelitian ini merujuk pada ketidak-sanggupan PT. Hasta Mulya sebagai penyedia obyek pembiayaan tidak dijalankan sebagaimana kesepakatan yang telah dibuat di awal perjanjian.
- b. Putusan No.129/Pdt. G/2023/PA,Mn penelitian ini adalah obyek kajian tentang putusan Pengadilan Agama yang menegaskan terjadinya Wanprestasi dengan PT. Bank Muamalat sebagai pihak yang melakukan gugatan dan PT. Hasta Mulya sebagai Tergugat serta user dan BPN Madiun menjadi turut Tergugat.
- c. Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mempertegas hilangnya kepemilikan terhadap sesuatu apabila terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah disepakati antar dua orang bisa lebih.

E. Sistematika Pembahasan

Dalam Penelitian kali ini penulis akan menjabarkan bagian per bagian dari sistematika Pembahasan yang terdiri dari 3 bagian yakni: Pertama, bagian resmi yang terdiri dari: halaman judul, halaman persetujuan tesis, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, kata pengantar, daftar isi dan daftar tabel.

Kedua bagian isi, yakni bab I tentang Pendahuluan. Bab ini terdiri dari beberapa sub bab, yaitu latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tafsir pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Hal ini dimaksudkan sebagai kerangka awal dalam mengantarkan isi pembahasan kepada bab selanjutnya.

Bab II berisi tentang landasan teori tentang tinjauan pustaka dan kerangka teori tentang Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah, Wanprestasi dalam Hukum, dan Tafsir Yuridis.

Pada bab III memuat tentang mendeskripsikan faktor yang menyebabkan wanprestasi dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah Wal Ijarah menurut Putusan No. 129/Pdt.G/2023/PA.Mn serta tafsir yuridis terhadap putusan tersebut dalam konteks hukum Musyarakah Mutanaqishah Wal Ijarah. Dan sebagai akhir pembahasan bagian kedua yaitu bab IV yang berisi tentang penutup, yaitu meliputi kesimpulan dan saran. Sementara itu bagian ketiga dalam penulisan penelitian ini ialah bagian yang berisi tentang daftar pustaka, lampiran, dan daftar riwayat hidup Peneliti.

