



KEDUDUKAN HUKUM ASET KPR SYARIAH YANG BELUM LUNAS SEBAGAI OBJEK SENGKETA HARTA BERSAMA DALAM PUTUSAN PENGADILAN AGAMA

Edy Setyo Wibowo¹, Kusnandar², Syahiruddin³

¹Universitas Ibnu Chaldun, Jakarta

²Universitas Siber Indonesia, Jakarta

³Universitas Ibnu Chaldun, Jakarta

Correspondent email: edyadnin.79@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini mengkaji kedudukan hukum aset Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang masih dalam masa cicilan sebagai objek sengketa harta bersama dalam proses perceraian, dengan fokus pada pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Agama di Indonesia. Permasalahan pokok yang muncul adalah bagaimana hakim Pengadilan Agama menentukan status hukum, metode penilaian, dan mekanisme pembagian aset KPR syariah yang belum lunas, mengingat kekhasan akad syariah yang berbeda secara fundamental dengan kredit perbankan konvensional. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), dan putusan Pengadilan Agama. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aset KPR syariah yang belum lunas dapat dikategorikan sebagai harta bersama sepanjang diperoleh semasa perkawinan, namun pembagiannya harus mempertimbangkan sisa kewajiban akad, struktur akad yang digunakan (murabahah, IMBT, atau musyarakah mutanaqishah), serta klausul perlindungan nasabah dalam perjanjian dengan bank syariah. Pengadilan Agama memiliki kompetensi absolut untuk mengadili sengketa ini, dan dalam praktiknya telah berkembang pola penyelesaian yang beragam, mulai dari penjualan aset untuk melunasi sisa kewajiban hingga pengalihan akad kepada salah satu pihak. Penelitian ini merekomendasikan perlunya standarisasi pertimbangan hukum Pengadilan Agama dalam menangani sengketa aset KPR syariah agar tercapai kepastian hukum bagi para pihak.

Kata kunci: KPR Syariah, harta bersama, sengketa perceraian, Pengadilan Agama, akad murabahah.

Abstract

This research examines the legal standing of Islamic mortgage (KPR Syariah) assets that are still under installment payments as objects of joint marital property disputes in divorce proceedings, focusing on the legal considerations in Religious Court (Pengadilan Agama) decisions in Indonesia. The central issue is how Religious Court judges determine the legal

status, valuation method, and division mechanism of unpaid Islamic mortgage assets, given the fundamental differences between Islamic financing contracts and conventional banking loans. This study employs a normative juridical approach through literature review of statutory regulations, National Sharia Board-Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) fatwas, and Religious Court decisions. The findings indicate that unpaid Islamic mortgage assets may be classified as joint marital property provided they were acquired during the marriage, but their division must account for the remaining contractual obligations, the type of contract used (murabahah, IMBT, or musyarakah mutanaqishah), and the consumer protection clauses in agreements with Islamic banks. The Religious Court holds absolute jurisdiction over such disputes and has developed varied settlement patterns in practice, ranging from asset sales to repay outstanding obligations to contract transfer to one of the parties. This study recommends the need for standardized legal reasoning within the Religious Court system when handling Islamic mortgage asset disputes to ensure legal certainty for all parties involved.

Keywords: *Islamic mortgage, joint marital property, divorce dispute, Religious Court, murabahah contract.*

Accepted Date: 15 Juni 2026

Publish Date: 30 Juni 2026

PENDAHULUAN

Perkembangan industri keuangan syariah di Indonesia dalam dua dekade terakhir telah mengubah secara signifikan lanskap kepemilikan properti di kalangan masyarakat Muslim. Kehadiran produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis prinsip syariah yang ditawarkan oleh bank-bank syariah memberikan alternatif pembiayaan yang sejalan dengan keyakinan keagamaan, sekaligus membuka persoalan hukum baru yang belum sepenuhnya terakomodasi oleh regulasi yang ada, khususnya ketika kepemilikan properti tersebut menjadi objek sengketa dalam perceraian.

Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), pembiayaan properti syariah mengalami pertumbuhan rata-rata sebesar 12,3 persen per tahun sepanjang periode 2018 hingga 2022. Angka ini mencerminkan meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap produk perbankan syariah, namun di sisi lain juga mengindikasikan semakin banyaknya aset KPR syariah yang berpotensi menjadi objek sengketa rumah tangga, termasuk sengketa harta bersama dalam proses perceraian. Data Mahkamah Agung menunjukkan bahwa Pengadilan Agama menangani lebih dari 400.000 perkara perceraian setiap tahun, dan tren penggabungan gugatan harta bersama terus meningkat, termasuk yang berkaitan dengan aset-aset berbasis pembiayaan syariah.

Kompleksitas hukum yang muncul bukan sekadar soal pembagian aset secara mekanis, melainkan menyentuh persoalan mendasar tentang bagaimana hukum keluarga Islam berinteraksi dengan hukum perjanjian syariah dan regulasi perbankan. Ketika sepasang suami istri mengambil KPR syariah lalu kemudian bercerai sebelum cicilan lunas, muncul serangkaian pertanyaan krusial: apakah rumah yang masih terikat akad tersebut dapat dikategorikan sebagai harta bersama yang dibagi dua begitu saja? Siapa yang menanggung sisa kewajiban cicilan? Bagaimana posisi hukum bank syariah sebagai kreditur dalam sengketa tersebut? Dan apakah perbedaan jenis akad murabahah, ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT), atau musyarakah mutanaqishah berpengaruh terhadap mekanisme pembagiannya?

Berbeda dengan KPR konvensional di mana hubungan hukum antara debitur dan kreditur bersifat utang piutang biasa, KPR syariah memiliki kekhasan akad yang menempatkan bank bukan sekadar sebagai kreditur melainkan sebagai mitra transaksi dengan hak kepemilikan sementara atas aset (dalam akad murabahah dan IMBT) atau kepemilikan bersama yang berkurang secara bertahap (dalam musyarakah mutanaqishah). Kekhasan ini membuat skema pembagian harta bersama yang umum digunakan tidak dapat diterapkan secara langsung tanpa mempertimbangkan struktur akad yang berlaku.

Pengadilan Agama sebagai lembaga peradilan yang berwenang menangani sengketa perceraian dan harta bersama bagi umat Islam telah mulai menghadapi dan memutus perkara-perkara yang melibatkan aset KPR syariah. Namun demikian, belum terdapat standarisasi pertimbangan hukum yang memadai, sehingga putusan antara satu. Pengadilan Agama dengan yang lain dapat berbeda secara signifikan dalam menentukan status hukum, nilai, dan mekanisme pembagian aset KPR syariah yang belum lunas. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi merugikan para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum aset KPR syariah yang belum lunas sebagai objek sengketa harta bersama, mengidentifikasi pola-pola pertimbangan hukum yang digunakan oleh Pengadilan Agama dalam memutus perkara tersebut, serta merumuskan rekomendasi bagi pengembangan standar pertimbangan hukum yang lebih konsisten dan berkeadilan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis yang berarti bagi pengembangan hukum keluarga Islam dan hukum perbankan syariah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan ini dipilih karena objek kajian utama penelitian adalah norma hukum positif, prinsip-prinsip hukum Islam, dan putusan pengadilan yang bersifat doktrinal.

Bahan hukum primer yang digunakan meliputi: Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019; Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang ditetapkan melalui Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991; Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan OJK tentang pembiayaan syariah; serta Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT, dan Fatwa DSN-MUI Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.

Bahan hukum sekunder mencakup putusan Pengadilan Agama yang berkaitan dengan sengketa harta bersama atas aset KPR syariah yang diperoleh dari Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, buku-buku teks hukum Islam dan hukum perbankan syariah, artikel jurnal ilmiah, serta hasil seminar dan lokakarya yang berkaitan dengan topik penelitian.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode interpretasi hukum yang meliputi interpretasi gramatikal, sistematis, historis, dan teleologis. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan secara komprehensif terhadap seluruh sumber hukum yang relevan. Untuk memastikan validitas analisis, penelitian ini menggunakan

triangulasi sumber dengan membandingkan ketentuan hukum positif, prinsip hukum Islam, dan praktik peradilan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Karakteristik Akad KPR Syariah dan Implikasinya terhadap Status Kepemilikan

Untuk memahami kedudukan hukum aset KPR syariah dalam sengketa harta bersama, terlebih dahulu perlu dipahami bagaimana struktur akad dalam produk KPR syariah membentuk hubungan kepemilikan antara nasabah dan bank syariah. Berbeda dengan KPR konvensional yang secara sederhana menempatkan bank sebagai kreditur yang meminjamkan uang kepada debitur untuk membeli properti, KPR syariah hadir dalam beberapa varian akad yang masing-masing memiliki implikasi kepemilikan yang berbeda. Akad murabahah merupakan jenis akad yang paling lazim digunakan dalam produk KPR syariah di Indonesia. Dalam skema ini, bank syariah membeli properti yang diinginkan nasabah dari pengembang atau pemilik sebelumnya, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang telah dinaikkan (margin keuntungan) yang disepakati sejak awal. Secara teori, begitu akad murabahah ditandatangani dan objek diserahkan, kepemilikan atas properti secara hukum telah beralih sepenuhnya kepada nasabah, meskipun terdapat sisa kewajiban pembayaran yang harus ditunaikan secara angsuran. Bank syariah hanya memiliki hak tagih (*dayn*) atas sisa harga jual yang belum dibayar, bukan hak kepemilikan atas properti itu sendiri meskipun dalam praktik biasanya diperkuat dengan jaminan berupa Hak Tanggungan atas properti tersebut.

Skema kedua adalah Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT), yakni gabungan antara akad sewa (ijarah) dengan janji pengalihan kepemilikan (*tamlik*) di akhir masa sewa. Dalam skema ini, bank syariah terlebih dahulu membeli properti dan kemudian menyewakannya kepada nasabah dalam jangka waktu tertentu. Kepemilikan atas properti baru beralih kepada nasabah baik melalui hibah, jual beli, atau mekanisme lain sesuai perjanjian setelah seluruh kewajiban sewa terpenuhi. Dengan demikian, selama masa cicilan berlangsung, status kepemilikan properti secara formal masih berada pada pihak bank syariah.

Skema ketiga yang semakin berkembang adalah Musyarakah Mutanaqishah (MMQ), yakni kemitraan kepemilikan yang menurun secara bertahap. Dalam skema ini, bank syariah dan nasabah bersama-sama memiliki properti dengan proporsi kepemilikan yang berbeda misalnya bank memiliki 80 persen dan nasabah 20 persen. Seiring berjalannya cicilan, nasabah secara bertahap membeli porsi kepemilikan bank hingga akhirnya seluruh kepemilikan beralih kepada nasabah. Pada setiap periode, nasabah membayar *ujrah* (biaya sewa) atas porsi kepemilikan bank yang digunakannya.

Perbedaan mendasar dalam struktur kepemilikan di atas memiliki implikasi hukum yang signifikan ketika aset tersebut menjadi objek sengketa harta bersama. Pada akad murabahah, karena kepemilikan telah beralih penuh sejak awal kepada nasabah (*suami-istri*), maka secara prinsipil seluruh nilai properti dapat dihitung sebagai harta bersama, namun dikurangi dengan sisa kewajiban yang masih harus dibayarkan. Sementara pada akad IMBT, kepemilikan formal atas properti masih ada pada bank syariah hingga seluruh kewajiban terlunasi, sehingga yang dapat dikategorikan sebagai harta bersama secara tepat adalah hak-hak yang telah diperoleh nasabah berdasarkan akad tersebut, bukan propertinya secara utuh. Adapun pada MMQ, porsi kepemilikan nasabah yang telah terbentuk melalui pembayaran cicilan-cicilan terdahulu itulah yang merupakan harta bersama yang dapat dibagi.

2. Konsep Harta Bersama dalam Hukum Islam dan Hukum Positif Indonesia

Harta bersama atau dalam terminologi hukum Islam kontemporer dikenal dengan istilah syirkah dalam ikatan perkawinan merupakan konsep yang terus berkembang dan tidak ditemukan dalam sumber-sumber fiqh klasik secara eksplisit dalam pengertian yang sama dengan yang berlaku dalam hukum positif Indonesia. Para ulama fikih klasik pada umumnya menganut prinsip bahwa harta suami dan harta istri adalah terpisah secara hukum, dan masing-masing berhak penuh atas harta yang diperolehnya sendiri.

Akan tetapi, dalam konteks hukum positif Indonesia, konsep harta bersama telah dikodifikasikan secara jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 35 ayat (1) undang-undang tersebut menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Ketentuan ini kemudian dipertegas dalam Pasal 85 hingga 97 Kompilasi Hukum Islam (KHI) yang secara khusus mengatur harta bersama bagi umat Islam. KHI memberikan pengakuan terhadap adanya harta bersama dengan ketentuan bahwa pada dasarnya tidak ada percampuran antara harta suami dan harta istri karena perkawinan, namun harta bersama dapat terjadi bila dikehendaki oleh suami dan istri dan dalam praktiknya, KHI mengakui bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.

Mahkamah Agung melalui berbagai putusannya telah menegaskan bahwa kriteria utama sebuah harta untuk dapat dikategorikan sebagai harta bersama adalah waktu perolehannya, yakni harta tersebut diperoleh selama masa perkawinan berlangsung, tanpa memandang atas nama siapa harta itu terdaftar atau siapa yang secara faktual menghasilkan sumber dananya. Dengan demikian, apabila akad KPR syariah ditandatangani dan aset diperoleh selama masa perkawinan, maka aset tersebut pada prinsipnya dapat dikategorikan sebagai harta bersama meskipun KPR tersebut hanya atas nama salah satu pihak.

Persoalan menjadi lebih kompleks ketika KPR syariah diperoleh sebelum perkawinan namun cicilan dilanjutkan selama masa perkawinan, atau sebaliknya, diperoleh selama perkawinan namun cicilan dilanjutkan setelah perceraian. Dalam kondisi seperti ini, diperlukan perhitungan proporsional yang mempertimbangkan berapa besar cicilan yang dibayarkan selama masa perkawinan dibandingkan dengan total cicilan, untuk menentukan berapa porsi dari nilai properti tersebut yang layak dikategorikan sebagai harta bersama.

3. Kompetensi Pengadilan Agama dalam Sengketa Aset KPR Syariah

Sebelum membahas bagaimana Pengadilan Agama memutus sengketa aset KPR syariah, perlu dipastikan terlebih dahulu bahwa Pengadilan Agama memang memiliki kompetensi absolut untuk mengadili sengketa tersebut. Kompetensi absolut Pengadilan Agama diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Pasal tersebut menyebutkan bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq, shadaqah, dan ekonomi syariah.

Sengketa harta bersama dalam perkawinan jelas masuk dalam kompetensi Pengadilan Agama sebagai bagian dari bidang perkawinan. Ketika objek sengketa harta bersama tersebut adalah aset yang diperoleh melalui akad KPR syariah, maka terdapat dimensi ekonomi syariah yang turut menjadi bagian dari kompetensi Pengadilan Agama. Dengan demikian, Pengadilan Agama memiliki kompetensi absolut yang kokoh untuk memeriksa

dan memutus sengketa ini secara keseluruhan, tanpa perlu memisahkan aspek harta bersama dari aspek akad syariahnya.

Posisi bank syariah sebagai pihak ketiga yang memiliki kepentingan hukum dalam sengketa tersebut khususnya terkait sisa kewajiban cicilan dan hak jaminan yang melekat pada aset menimbulkan pertanyaan tersendiri. Pada umumnya, bank syariah tidak menjadi pihak dalam gugatan harta bersama, namun hakim Pengadilan Agama harus mempertimbangkan keberadaan dan kepentingan bank syariah tersebut dalam menyusun amar putusan. Beberapa Pengadilan Agama telah menggunakan mekanisme pihak turut tergugat untuk mengikutsertakan bank syariah dalam persidangan agar putusan yang dihasilkan dapat dilaksanakan tanpa melanggar hak-hak bank syariah.

4. Pola Pertimbangan Hukum Pengadilan Agama dalam Memutus Sengketa KPR Syariah

Telaah terhadap sejumlah putusan Pengadilan Agama yang berkaitan dengan sengketa harta bersama atas aset KPR syariah menunjukkan adanya beberapa pola pertimbangan hukum yang berkembang dalam praktik peradilan.

Pola pertama adalah pendekatan nilai bersih (net value approach). Dalam pendekatan ini, Pengadilan Agama menghitung nilai pasar properti pada saat perkara disidangkan, kemudian mengurangnya dengan sisa kewajiban cicilan yang belum dibayarkan kepada bank syariah. Selisih antara nilai pasar dan sisa kewajiban itulah yang kemudian dibagi dua antara suami dan istri. Masing-masing pihak bertanggung jawab menanggung sisa kewajiban cicilan secara proporsional sesuai bagian yang diterimanya, atau secara alternatif, salah satu pihak mengambil alih seluruh aset sekaligus seluruh sisa kewajiban cicilan.

Pola kedua adalah pendekatan pembagian hak (rights partition approach). Beberapa Pengadilan Agama memisahkan antara hak atas properti secara substantif dari kewajiban cicilan yang melekat padanya. Dalam pola ini, hakim menetapkan bahwa kedua belah pihak masing-masing berhak atas setengah nilai properti, namun mengamanatkan bahwa sebelum hak tersebut dapat direalisasikan, sisa kewajiban kepada bank syariah harus terlebih dahulu diselesaikan baik melalui penjualan properti, pelunasan oleh salah satu pihak, maupun melalui mekanisme refinancing atas nama salah satu pihak.

Pola ketiga adalah pendekatan pengalihan akad (contract transfer approach). Dalam pola ini, Pengadilan Agama menetapkan bahwa salah satu pihak biasanya pihak yang menempati atau menggunakan properti tersebut mengambil alih seluruh hak dan kewajiban dalam akad KPR syariah dengan memberikan kompensasi kepada pihak lainnya senilai setengah dari ekuitas yang telah terbentuk. Pendekatan ini memerlukan persetujuan bank syariah untuk dapat dilaksanakan, karena melibatkan perubahan subyek dalam akad pembiayaan.

Pola keempat adalah penjualan paksa dengan pembagian hasil. Apabila tidak terdapat kesepakatan di antara para pihak tentang mekanisme pembagian, dan tidak ada salah satu pihak yang mampu mengambil alih sisa kewajiban, Pengadilan Agama dapat menetapkan penjualan aset melalui mekanisme lelang atau penjualan sukarela. Hasil penjualan digunakan terlebih dahulu untuk melunasi sisa kewajiban kepada bank syariah, dan sisanya dibagi antara suami dan istri sesuai dengan ketentuan pembagian harta bersama.

Di antara keempat pola tersebut, pola pertama (nilai bersih) dan pola ketiga (pengalihan akad) tampaknya paling sering dipilih oleh Pengadilan Agama. Pola nilai bersih dipilih karena memberikan kepastian matematis yang mudah dipahami dan dilaksanakan, sementara pola pengalihan akad dipilih karena mempertimbangkan aspek praktis penghunian dan kemampuan salah satu pihak untuk melanjutkan cicilan.

5. Permasalahan Hukum yang Belum Terselesaikan

Meski Pengadilan Agama telah mengembangkan berbagai pola pertimbangan dalam menangani sengketa aset KPR syariah, terdapat sejumlah permasalahan hukum yang belum mendapatkan penyelesaian yang memuaskan secara konsisten.

Pertama, permasalahan penilaian aset. Tidak terdapat standar baku tentang siapa yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan penilaian (appraisal) atas properti yang menjadi objek sengketa, serta pada titik waktu mana penilaian tersebut harus dilakukan apakah pada saat gugatan didaftarkan, pada saat putusan dijatuhkan, atau pada saat pelaksanaan putusan. Perbedaan waktu penilaian dapat menghasilkan angka yang sangat berbeda, terutama mengingat fluktuasi harga properti yang dapat signifikan.

Kedua, permasalahan denda keterlambatan (ta'zir). Dalam akad KPR syariah, biasanya terdapat ketentuan mengenai denda keterlambatan pembayaran cicilan yang bersifat ta'zir yakni denda yang tidak boleh dinikmati oleh bank syariah melainkan harus disalurkan untuk kegiatan sosial. Ketika terjadi perceraian dan para pihak bersengketa, pembayaran cicilan sering terhenti atau terlambat, sehingga timbul akumulasi denda yang cukup besar. Pengadilan Agama perlu menentukan apakah denda ini menjadi beban bersama atau beban salah satu pihak, serta bagaimana memperlakukannya dalam perhitungan pembagian harta bersama.

Ketiga, permasalahan asuransi jiwa pembiayaan. KPR syariah pada umumnya disertai dengan asuransi jiwa pembiayaan yang akan melunasi sisa kewajiban apabila nasabah meninggal dunia. Pertanyaan muncul tentang siapa yang berhak atas perlindungan asuransi ini ketika terjadi perceraian, dan bagaimana premi asuransi yang telah dibayarkan selama masa perkawinan diperlakukan dalam pembagian harta bersama.

Keempat, permasalahan keabsahan pemindahan hak atas aset yang masih dijamin. Dalam akad KPR syariah, properti yang menjadi objek pembiayaan umumnya diikat sebagai jaminan melalui Hak Tanggungan. Secara hukum, pemilik properti yang dijamin tidak dapat mengalihkan hak kepemilikannya tanpa persetujuan pemegang Hak Tanggungan (bank syariah). Dengan demikian, putusan Pengadilan Agama yang menetapkan pembagian atau pengalihan aset KPR syariah perlu memperhatikan hambatan yuridis ini agar dapat dilaksanakan secara efektif.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan beberapa hal berikut:

Pertama, aset KPR syariah yang diperoleh selama masa perkawinan secara prinsipil dapat dikategorikan sebagai harta bersama yang tunduk pada ketentuan Pasal 35 UU Perkawinan dan Pasal 85-97 Kompilasi Hukum Islam, terlepas dari jenis akad yang mendasarinya. Namun demikian, perbedaan struktur akad murabahah, IMBT, atau musyarakah mutanaqishah menghasilkan perbedaan dalam status kepemilikan yang harus dipertimbangkan secara seksama sebelum menentukan nilai harta bersama yang dapat dibagi.

Kedua, Pengadilan Agama memiliki kompetensi absolut yang jelas untuk memeriksa dan memutus sengketa harta bersama atas aset KPR syariah, baik berdasarkan kewenangan di bidang perkawinan maupun ekonomi syariah sebagaimana diatur dalam Undang-

Undang Peradilan Agama. Dalam melaksanakan kewenangan ini, Pengadilan Agama harus memperhatikan kepentingan bank syariah sebagai pihak yang memiliki hak jaminan atas aset tersebut.

Ketiga, dalam praktiknya Pengadilan Agama telah mengembangkan setidaknya empat pola pertimbangan hukum nilai bersih, pembagian hak, pengalihan akad, dan penjualan paksa namun belum terdapat standarisasi yang memadai, sehingga putusan antar Pengadilan Agama dapat berbeda secara signifikan untuk kasus-kasus dengan karakteristik yang serupa.

Keempat, terdapat sejumlah permasalahan hukum spesifik yang belum mendapatkan penyelesaian yang konsisten, yakni berkaitan dengan standar penilaian aset, perlakuan terhadap denda keterlambatan, kedudukan asuransi jiwa pembiayaan, serta keabsahan pemindahan hak atas aset yang masih dijaminakan melalui Hak Tanggungan.

Sehubungan dengan temuan-temuan di atas, penelitian ini merekomendasikan agar Mahkamah Agung melalui Kamar Agama menerbitkan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) atau setidaknya Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Agama yang secara khusus mengatur standar pertimbangan hukum dalam menangani sengketa harta bersama atas aset KPR syariah. Pedoman tersebut seyogianya memuat ketentuan tentang metode penilaian aset, mekanisme pelibatan bank syariah sebagai pihak dalam perkara, cara penghitungan ekuitas yang telah terbentuk, serta mekanisme pelaksanaan putusan yang tidak bertentangan dengan ketentuan Hak Tanggungan. Selain itu, diperlukan pula koordinasi antara Mahkamah Agung, OJK, dan Dewan Syariah Nasional-MUI untuk merumuskan pedoman bersama yang komprehensif guna memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 186.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22.
- Indonesia. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94.
- Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik.
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqishah.
- Arikunto, S. (2019). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ascarya. (2015). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Kementerian Agama RI. (2013). *Kompilasi Hukum Islam*. Jakarta: Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat Islam.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mughniyah, M. J. (2016). *Fiqh Lima Mazhab (Terjemahan Masykur A.B., dkk)*. Jakarta: Lentera.
- Nasution, M. E., & Setyanto, B. (2010). *Pengenalan Eksklusif Ekonomi Islam*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Nurhayati, S., & Wasilah. (2019). *Akuntansi Syariah di Indonesia (Edisi 4)*. Jakarta: Salemba Empat.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *Statistik Perbankan Syariah Desember 2022*. Jakarta: OJK.
- Rofiq, A. (2015). *Hukum Perdata Islam di Indonesia (Edisi Revisi)*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sayyid Sabiq. (2017). *Fiqhus Sunnah (Terjemahan Nor Hasanuddin)*. Jakarta: Pena Pundi Aksara.
- Sjahdeini, S. R. (2014). *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Thalib, S. (1986). *Hukum Kekeluargaan Indonesia*. Jakarta: UI Press.
- Wahbah al-Zuhayli. (2011). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu (Terjemahan Abdul Hayyie al-Kattani, dkk)*. Jakarta: Gema Insani.
- Aini, N. (2020). Pembagian Harta Bersama dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia. *Jurnal Hukum Islam*, 18(2), 143–162.
- Fauzan, M. (2019). Kompetensi Pengadilan Agama dalam Menyelesaikan Sengketa Ekonomi Syariah Pasca Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006. *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 13(1), 1–16.
- Hakim, A. (2021). Kedudukan Harta Bersama dalam Perkawinan Menurut Fiqih dan Hukum Positif Indonesia. *Jurnal Ilmiah Syiar*, 21(1), 55–74.
- Hidayat, R., & Mulyono, T. (2020). Analisis Hukum terhadap Produk KPR Syariah: Perbandingan Akad Murabahah, IMBT, dan Musyarakah Mutanaqishah. *Jurnal Hukum Bisnis Syariah*, 9(2), 87–105.
- Kholis, N. (2018). Musyarakah Mutanaqishah sebagai Alternatif Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah. *La Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, 12(1), 19–38.
- Mahkamah Agung RI. (2021). *Laporan Tahunan Mahkamah Agung 2021*. Jakarta: Mahkamah Agung RI.
- Mubarok, J. (2019). Sengketa Harta Bersama di Pengadilan Agama: Analisis Putusan Hakim. *Jurnal Peradilan Agama*, 7(1), 29–48.
- Prasetyo, T., & Wibowo, E. S. (2022). Pertimbangan Hakim Pengadilan Agama dalam Menetapkan Nilai Harta Bersama Berupa Properti Terikat Kredit Pemilikan Rumah. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 11(3), 421–440.
- Rahmawati, D. (2020). Perlindungan Hukum Nasabah Perbankan Syariah dalam Perspektif Hak Asasi Manusia. *Jurnal HAM*, 11(2), 195–213.
- Sarwono, H. (2018). Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT): Kajian Fiqih dan Implementasinya pada Perbankan Syariah Indonesia. *Al-Ihkam: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial*, 13(2), 270–295.