

ABSTRAK

Dani Mulyana (2230110018): Implementasi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Murabahah Pada Akta Notaris dan PPAT ditinjau dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah.

Praktik pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di Indonesia umumnya disertai dengan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara empiris, pengikatan Hak Tanggungan dalam pembiayaan syariah masih mengadopsi konstruksi hukum jaminan konvensional. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan normatif berupa disharmoni dengan karakter akad murabahah sebagai akad jual beli berbasis prinsip syariah, serta memunculkan dualisme kewenangan peradilan antara Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri dalam penyelesaian sengketa pembiayaan syariah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi Hak Tanggungan dalam akad murabahah pada akta Notaris/PPAT, menilainya dari perspektif hukum ekonomi syariah, serta mengkaji akibat hukum yang timbul dari pelaksanaannya.

Kerangka pemikiran penelitian ini menggunakan Maqāṣid al-Syariah sebagai grand theory dengan penekanan pada kemaslahatan (ḥifẓ al-māl), teori harmonisasi hukum sebagai middle theory untuk menjembatani prinsip syariah dan hukum positif, serta teori akad sebagai applied theory dalam menilai keabsahan dan implikasi hukum akad murabahah beserta perjanjian jaminannya.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, fatwa Dewan Syariah Nasional, dan literatur hukum ekonomi syariah, serta analisis praktik pengikatan Hak Tanggungan dalam akad murabahah yang dibuat oleh Notaris/PPAT Mellya Sriwulandari, S.H., M.Kn.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Hak Tanggungan dalam akad murabahah secara yuridis formal memberikan kepastian hukum bagi bank syariah. Namun secara substansial belum sepenuhnya selaras dengan prinsip hukum ekonomi syariah. Akibat hukum dari praktik tersebut adalah munculnya ketidakharmonisan norma dan dualisme kewenangan peradilan antara Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri dalam penyelesaian sengketa eksekusi Hak Tanggungan pada pembiayaan murabahah. Hak Tanggungan merupakan perjanjian aksesoir yang melekat pada perjanjian pokok, sedangkan akad murabahah merupakan perjanjian pokok dalam pembiayaan syariah. Oleh karena itu, Hak Tanggungan harus mengikuti akad murabahah yang melandasinya. Dengan demikian, apabila terjadi sengketa eksekusi Hak Tanggungan yang bersumber dari akad murabahah, kewenangan mengadili berada pada Pengadilan Agama. Namun, karena pengaturan Hak Tanggungan saat ini masih berorientasi pada hukum perdata konvensional dan belum sepenuhnya selaras dengan prinsip syariah, maka demi kepastian hukum diperlukan pembaruan Undang-Undang Hak Tanggungan yang sejalan dengan prinsip ekonomi syariah.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Murabahah, Notaris, PPAT, Hukum Ekonomi Syari'ah.

ABSTRACT

Dani Mulyana (2230110018): *The Implementation of Mortgage Rights in Murabahah Contracts as Incorporated in Notarial/ Land Deed Official Deeds from the Perspective of Sharia Economic Law.*

This research examines the implementation of Mortgage Rights (Hak Tanggungan) in murabahah contracts as incorporated in deeds executed by Notaries/Land Deed Officials (PPAT) from the perspective of Sharia Economic Law. The focus of the study is directed toward murabahah financing practices secured by Mortgage Rights as commonly applied by Islamic banking institutions, as well as their juridical implications for sharia compliance and legal certainty. The objectives of this research are to analyze the form of implementation of Mortgage Rights in murabahah contracts, to assess their conformity with the principles of Sharia Economic Law, and to examine the legal consequences arising from such implementation.

This research employs an empirical juridical method with a qualitative approach. This approach combines normative legal analysis with field research in order to understand the application of law as it operates in practice (law in action). Data were obtained through library research on statutory regulations, fatwas of the National Sharia Council of the Indonesian Council of Ulama (DSN-MUI), the Compilation of Sharia Economic Law, as well as interviews and observations concerning the practice of drafting murabahah contracts and Mortgage Deeds by Notaries/Land Deed Officials.

The findings indicate that, in practice, the implementation of Mortgage Rights in murabahah contracts still adopts conventional legal constructions of security interests, particularly in the use of debt-based terminology and the standardized format of the Deed of Granting of Mortgage Rights. This condition creates a conceptual disharmony between murabahah as a sale-based contract and Mortgage Rights as security for debt repayment, which potentially reduces the level of sharia compliance. In addition, legal implications were identified in the form of uncertainty regarding judicial competence in resolving disputes related to the execution of collateral, between the Religious Courts and the General Courts.

This research concludes that the implementation of Mortgage Rights in murabahah contracts as set forth in Notarial/Land Deed Official deeds has not yet fully aligned with the principles of Sharia Economic Law. Therefore, legal harmonization efforts are required through regulatory adjustments, refinement of deed formats, and the strengthening of the maqāṣid al-sharī'ah approach in order to achieve legal certainty and sharia compliance in Islamic banking financing practices.

Keywords: *Mortgage Rights, Murabahah, Notary/Land Deed Official, Sharia Economic Law.*

الملخص

داني مولانا (2230110018): تنفيذ نظام الرهن العقاري في تمويل المراجعة في محررات الكاتب بالعدل وموظف توثيق نقل الحقوق على الأراضي، دراسة من منظور القانون الاقتصادي الإسلامي

تُصاحبُ ممارسة تمويل المراجعة في المصارف الإسلامية في إندونيسيا – في الغالب – ضماناتٌ عينية تتمثل في حق الرهن العقاري، يُثبتُ في محررات الكاتب بالعدل/موظف توثيق نقل الحقوق على الأراضي ومن الناحية التطبيقية، لا يزال توثيق حق الرهن العقاري في التمويل الإسلامي يتبنّى البنية (PPAT) القانونية للضمانات التقليدية. ويثيرُ هذا الواقع إشكالاً معيارياً يتمثل في عدم الانسجام مع طبيعة عقد المراجعة بوصفه عقد بيع قائماً على مبادئ الشريعة الإسلامية، كما يُفضي إلى ازدواجية في الاختصاص القضائي بين المحكمة الشرعية والمحكمة العامة في تسوية منازعات التمويل الإسلامي. تهدف هذه الدراسة إلى بيان كيفية تنفيذ حق الرهن العقاري في عقد المراجعة ضمن محررات الكاتب بالعدل/موظف توثيق الأراضي، وتقويمه من منظور القانون الاقتصادي الإسلامي، فضلاً عن تحليل الآثار القانونية المترتبة على تطبيقه.

وترتكز الدراسة على إطار نظري يتخذ من مقاصد الشريعة نظريةً كبرى، مع التركيز على مبدأ تحقيق المصلحة ولا سيما حفظ المال، كما تعتمد نظرية مواءمة القوانين نظريةً وسطى لردم الفجوة بين مبادئ الشريعة والقانون الوضعي، إضافةً إلى نظرية العقد نظريةً تطبيقية في تقويم صحة عقد المراجعة وآثاره القانونية وما يتصل به من اتفاقيات الضمان.

وتستخدم الدراسة منهجاً نوعياً ذا مقارنة قانونية إمبريقية. وقد جُمعت البيانات من خلال الدراسة المكتبية للنصوص التشريعية والفتاوى الصادرة عن المجلس الوطني للشريعة، إلى جانب أدبيات القانون الاقتصادي الإسلامي، فضلاً عن تحليل ممارسة توثيق حق الرهن العقاري في عقد المراجعة المحرّر من قبل الكاتبة S.H., M.Kn.، بالعدل/موظفة توثيق الأراضي ميليا سري وولانداري.

– وتخلص الدراسة إلى أن تنفيذ حق الرهن العقاري في عقد المراجعة يوفّر – من الناحية الشكلية القانونية – قدراً من اليقين القانوني للمصارف الإسلامية، غير أنه من حيث الجوهر لم ينسجم انسجاماً كاملاً مع مبادئ القانون الاقتصادي الإسلامي. ومن الآثار القانونية المترتبة على هذه الممارسة ظهور عدم الانسجام بين القواعد القانونية، وازدواجية الاختصاص القضائي بين المحكمة الشرعية والمحكمة العامة في منازعات تنفيذ حق الرهن العقاري الناشئة عن تمويل المراجعة. ويُعدّ حق الرهن العقاري عقداً تابعاً (عقداً تبعياً) يرتبط بالعقد الأصلي، في حين يُمثّل عقد المراجعة العقد الأصلي في التمويل الإسلامي. ومن ثمّ، ينبغي أن يتبع حق الرهن العقاري عقد المراجعة الذي يقوم عليه وبناءً على ذلك، فإن منازعات تنفيذ حق الرهن العقاري الناشئة عن عقد المراجعة تدخل في اختصاص المحكمة الشرعية. غير أن تنظيم حق الرهن العقاري في الوقت الراهن لا يزال متأثراً ببنية القانون المدني التقليدي، ولم ينسجم تماماً مع مبادئ الشريعة؛ ومن ثمّ، فإن تحقيق اليقين القانوني يقتضي تجديد قانون حق الرهن العقاري بما يتوافق مع مبادئ الاقتصاد الإسلامي.

الكلمات المفتاحية: حق الرهن العقاري، المراجعة، الكاتب بالعدل، موظف توثيق الأراضي، القانون الاقتصادي الإسلامي.