

**PRINSIP KEPATUHAN SYARIAH
DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
PADA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH**



SUDIRMAN, S.H., M.Kn.

NIM. 031617017311

**PROGRAM DOKTOR PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

**PRINSIP KEPATUHAN SYARIAH
DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN
PADA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH**

DISERTASI

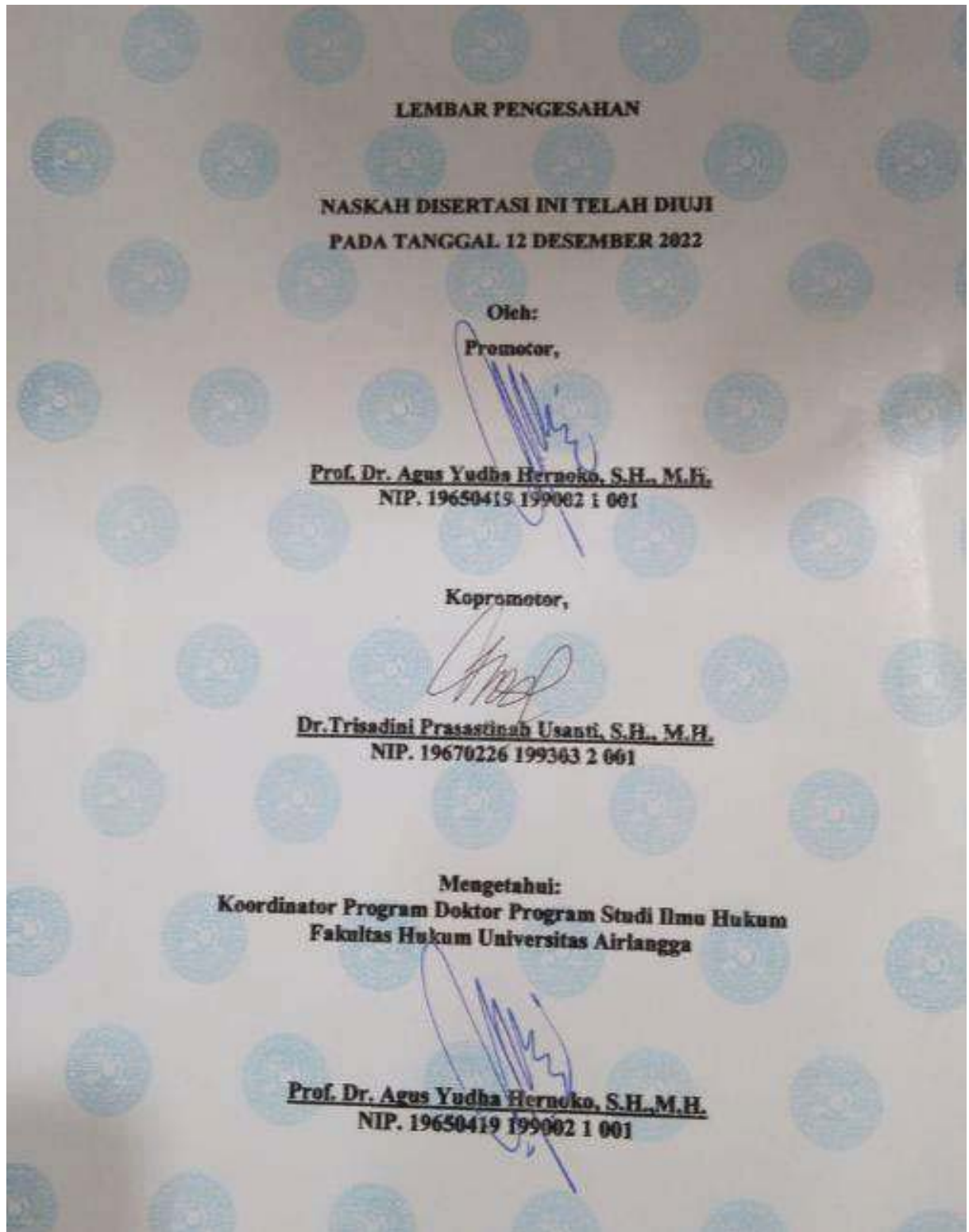
**Untuk Memperoleh Gelar Doktor Ilmu Hukum Pada Program Doktor Program
Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan Dipertahankan
di Hadapan Penyanggah Ujian Terbuka
Pada Hari Senin, 12 Desember 2022**

SUDIRMAN, S.H., M.Kn.

NIM. 031617017311

**PROGRAM DOKTOR PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022



PROMOTOR DAN KOPROMOTOR

Promotor : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

Ko Promotor : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

PENETAPAN PENGUJI DISERTASI TAHAP I (TERTUTUP)

Disertasi ini telah diuji pada Ujian Disertasi Tahap I (Tertutup)

Pada Tanggal 28 Oktober 2022

PANITIA PENGUJI:

Ketua : Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora S.H., M.Hum.

Promotor : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

Ko-Promotor : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

Anggota : Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum, C.N.

Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.

Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

Dr. Indira Retno Ariyatie, S.H., M.H.,

Ditetapkan dengan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Nomor : 757/UN3.1.3/KD/2022

Tanggal : 28 Oktober 2022

PENETAPAN PENGUJI DISERTASI TAHAP II (TERBUKA)

Disertasi ini telah diuji pada Ujian Disertasi Tahap II (Terbuka)

Pada Tanggal 12 Desember 2022

PANITIA PENGUJI:

Ketua : Imam Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D.

Promotor : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

Ko-Promotor : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.

Sekretaris : Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

Anggota : Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora S.H., M.Hum.

Prof. Dr. Tatiek Sri Djatmiati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.

Dr. Harpendi Harahap, S.H., SpN., M.H.

Dr. Bambang Sugeng Ariadi S., S.H., M.H.

Dr. Zahry Vandawati Chumaida, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Nomor : 813/UN3.1.3/KD/2022

Tanggal : 05 Desember 2022

PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : SUDIRMAN, S.H., M.Kn.

NIM : 031617017311

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Disertasi yang berjudul “PRINSIP KEPATUHAN SYARIAH DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH” adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Disertasi ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya. Dalam Disertasi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Disertasi ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 12 Desember 2022

Yang membuat pernyataan,



SUDIRMAN, S.H., M.Kn

NIM. 031617017311

UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT atas rahmat dan petunjuk-Nya disertasi yang berjudul “PRINSIP KEPATUHAN SYARIAH DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH” ini dapat terselesaikan dengan segala keterbatasan yang ada.

Dengan selesainya penelitian disertasi ini, penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada yang terhormat Promotor saya Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H selaku Ko Promotor yang telah banyak meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan motivasi kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan studi pada Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum Universitas Airlangga.

Ucapan terima kasih juga saya tujukan kepada :

1. Yang terhormat Prof. Dr. Mohammad Nasih, S.E., A.k, M.T, CMA. selaku Rektor Universitas Airlangga yang telah memberikan izin dan kesempatan kepada saya menempuh Pendidikan Doktor pada Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga;
2. Yang terhormat Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D.; Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Prof. Nurul Barizah, S.H., LL.M, Ph.D.; Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Periode 2016-2020, dan Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum Priode 2016-2020, yang telah

menerima saya dan terus memotivasi saya untuk segera menyelesaikan studi saya;

3. Yang terhormat Bapak Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.; dan Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn., selaku Koordinator dan Sekretaris Program Doktor Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Prof. Dr. Sri Hajati, S.H., M.S.; dan Ibu Dr. Lina Hastuti, S.H., M.H.; selaku Koordinator dan Sekretaris Program Doktor Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah menerima saya sebagai salah satu mahasiswa Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum yang senantiasa membantu serta memotivasi untuk segera menyelesaikan studi di Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Airlangga;
4. Yang terhormat Para Dosen Pengasuh Mata Kuliah pada Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum Universitas Airlangga, berturut-turut kepada Amat Terpelajar Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.; Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.; Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora S.H., M.Hum.; Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., LL.M; Prof. Dr. Frans Limahelu, S.H, LL.M.; Prof. Nurul Barizah, S.H., LL.M, Ph.D.; dan Prof. Dr. M. Hadi Subhan, S.H., C.N., M.H.
5. Yang terhormat seluruh dosen Penguji Ujian Kualifikasi saya pada Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Airlangga, berturut-turut kepada amat terpelajar Prof. Nurul Barizah, S.H., LL.M, Ph.D.; Prof. Dr. M. Hadi Subhan, S.H., C.N., M.H.; Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.; Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko,

- S.H., M.H.; Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.; Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H.; Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.; Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.H.; Dr. Agung Sujamitko, S.H., M.H.
6. Yang terhormat seluruh dosen Penguji Ujian Proposal saya pada Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Airlangga, berturut-turut kepada amat terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.; Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum, C.N.; Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.; Prof. Dr. M. Hadi Subhan, S.H., C.N., M.H.; Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.; Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H.; Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
7. Yang terhormat para dosen Dosen Mata Kuliah Pendidikan, Keahlian, dan Keterampilan (MKPKK), berturut-turut saya haturkan kepada Amat Terpelajar Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.; Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora S.H., M.Hum.; Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.
8. Yang terhormat kepada Dosen Mata Kuliah Penunjang Disertasi (MKPD) saya, dan Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.; Dr. Prawitra Thalib, S.H., M.H.; Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
9. Yang terhormat seluruh dosen Penguji Ujian Tahap 1 (Tertutup) saya pada Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Airlangga, berturut-turut kepada amat terpelajar Prof. Dr. Yohanes Sogar Simamora S.H., M.Hum.; Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.; Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum, C.N.; Prof. Dr. Drs. Abd. Shomad, S.H., M.H.; M.H.; Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H.; Dr. Indira Retno Ariyatie, S.H., M.H.; Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

10. Ucapan terima kasih juga kami haturkan kepada yang terkhusus, termulia kedua orang tua tercinta Ibunda Hj. Hamdana yang selalu mendoakan serta berikhtiar untuk menyekolahkan saya dari pendidikan dasar hingga pada tingkat Program Doktor pada Universitas Airlangga serta ayahanda (Almarhum) Hary Manna serta ayah mertua Dg Mangasi dan Ibu Mertua Hj. Saimun.
11. Secara khusus juga penulis mengucapkan terima kasih kepada istri tercinta Irmawati, S.E.,S.H.,M.H.,M.Kn. yang senantiasa setia mendampingi dan memberi motivasi untuk kelancaran studi serta kepada anak-anak saya tersayang Nur Adillah Rahmah Celestial, Chesta Adabi Al Fawwas, Philosophia Askadina, Muhammad Ibrahim Sagala dan Nur Isfidiati Idil.
12. Teman-teman Angkatan 2016 Program Doktor Program Studi Ilmu Hukum Universitas Airlangga, Dr. Ahmad Rustan, SH., MH, Dr. Nur Nashriani Djufri S.H., M.H., Dr. Rasmuddin S.H., M.H., Dr. Ivan Parawansyah S.H., M.H. Dr. Fauziah S.H., M.H., Ali Riszki S.H.,M.H, Munir S.H., M.H. Adfiyanti S.H., M.H. Nemos Muhadar S.H., M.H. Fiska Silvia Raden Roro, S.H.,M.M.,LLM. Siti Aisyah Abdullah, SH.,MH. Kepada semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu saya dalam penulisan desertasi. semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya serta kesehatan, umur panjang, dan membalas budi baik Bapak/Ibu.

Disertasi ini tentunya masih sangat jauh dari kata sempurna; Sehingga melalui kesempatan ini saya menyampaikan permohonan maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam naskah disertasi saya ini terdapat kekurangan, kekeliruan, maupun ketersinggungan. Sesungguhnya kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT;

Terima Kasih

Surabaya, Desember 2022

Penulis,

SUDIRMAN

SUMMARY

The application of sharia compliance principles in financing agreements has not been able to reach the Deed of Grant of Dependent Rights (APHT). So it can be interpreted that APHT has not fulfilled sharia principles as well as in financing agreements that regulate sharia principles. We can find and spread out several provisions in the APHT clause between the mention of the receivables debt agreement, the term creditor and debtor and the clause giving absolute authority to the District Court. The inclusion of the term and settlement of dependent rights in Islamic banks is actually not in line with financing agreements that use the terms buyer (customer), mudharib (capital manager) and mustajir (tenant).

The application of APHT and SKMHT in practice by PPAT usually only follows the draft standards that have been determined by the Regulation of the Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 8 of 2012 concerning Amendments to the Regulation of the Minister of Agrarian State / Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 (Perkaban Number 8 of 2012). PPAT cannot make changes to the terms and clauses listed in the APHT or SKMHT. If you look closely, the details and clauses still refer fully to conventional concepts that will be different if applied in the context of sharia contracts. So that the use of APHT as collateral for sharia financing/contracts requires regulation from the sharia aspect, especially to accommodate profit-sharing-based financing that places the parties not in the creditor-debtor relationship.

The making of the APHT is set forth in the standard deed and there is a clause " has been drawn up and signed a debt receivables agreement as evidenced by" The deed is registered with BPN as a basis for the parties to have agreed to pledge their land and or buildings as collateral for debt repayment, both in the financing scheme of murabahah, mudharabah, musyarakah, and the Ijarah Muntahiyah Biitamlik (IMBT) contract. For conventional banks, the application of APHT is not a problem because of the provision of debt-based loans that are subject to interest. However, there is confusion if applied in Islamic banking because the provision of financing uses buying and selling schemes (bai), rent (ijarah) and profit sharing (syirkah). This confusion has the potential to cause weakness in execution and even fall because it does not comply with sharia principles. This is corroborated by the Compilation of Sharia Economic Law Article 26 which states that a contract is invalid if it is contrary to Islamic law, laws and regulations, public order and/or decency.

The linkage of the sharia financing system which is an agreement and is part of the sharia agreement (iltizam) is very influential or can support the sharia guarantee legal system, so it can be understood that sharia engagement is the basis for the existence of sharia guarantees (al-rahm). Because every Sharia financing contract is always known as buying and selling (murabahah, salam and istishna), profit sharing (musyarakah and Mudharabah) and rent (Ijarah Muntahiyah Bitamlik) which all have different underlying transactions, so the application in the guarantee of dependent rights should be integrated with the financing contract.

The suitability of APHT as a guarantee in a financing agreement at a Sharia Bank is a must that immediately receives attention to establish a sharia dependent rights guarantee institution so that sharia compliance is based on the principles of sharia compliance. Therefore, this research is very urgent to be carried out in order to combine sharia compliance in financing agreements and APHT in Islamic banking which allows the implementation of sharia principles in the dimensions of the Islamic banking industry in a comprehensive (kaffah) and consistent (istiqomah) dimension.

The focus of the problem in this research is (a) The philosophical basis for guaranteeing dependent rights that meet sharia compliance, (b) The urgency of the importance of dependent rights that meet sharia principles compliance and (c) The dependent rights deed model (APHT) that complies with sharia compliance.

This research is a normative legal research using 4 (four) approaches, namely the statute approach, the case approach, the conceptual approach, and the comparative approach.

The spirit of sharia compliance arises from the philosophy of human creation in the Islamic perspective that humans are born only to serve or worship. The guarantee in the receivables debt agreement is allowed in line with the word of Allah Almighty in QS Al Baqarah: 289 "If you have no account, whereas you do not obtain the author, then there should be a dependent item held by the debtor". The application of sharia compliance in Islamic banking is how to formulate Islamic norms and values in sharia contracts and guarantees, while adhering to sharia principles as a whole (kaffah) and consistently (istiqamah).

The implementation of sharia principles in APHT is part of sharia compliance (sharia complaince), based on sharia objectives which are actually reflected in sharia maqashid, especially hifzh al maal (maintaining property), which is an effort in muamalah transactions, to maintain and place all sharia contracts including guarantees of sharia dependent rights in accordance with DSN and KHES fatwas. Thus, sharia compliance is a condition of harmony of the principles of Islamic attachment into sharia guarantees as ethical demands, foundations and guidelines, as well as a touchstone to validate the rule of law on the importance of the principles of guaranteeing sharia dependent rights based on the ushul fiqih and maqashid sharia methods.

The application of Rahn Tasjily to the object of guarantee in the form of land rights in sharia financing still refers to the Dependent Rights Law considering that there are no specific regulations governing sharia guarantees including sharia dependent rights. In practice, the right of dependents in Islamic banks is the same application as conventional banks by referring to Perkaban Number 8 of 2012, the substance of which has not met sharia compliance so that the urgency of sharia compliance in guaranteeing dependent rights is needed so that the harmonization between financing agreements and financing guarantees meets sharia principles.

The characteristics of the murabahah, mudharabah, musyarakah Mutanaqisoh (MMQ) and Ijarah Muntahiyah Bitamlik (IMBT) financing agreements in implementation still include the dependent rights guarantee clause as a form of caution against financing risks distributed to Customers / Mustyari / Mudharib.

However, APHT that meets sharia compliance has not been regulated in the sharia guarantee law or the DSN-MUI fatwa, so what has been used so far to fulfill the principle of prudence in tijari-based financing is a positive legal provision as referred to in the Dependent Rights Law with the format of a draft deed specified in Perkaban Number 8 of 2012.

The dependent rights model that meets sharia compliance uses 2 (two) methods, namely deduction by elaborating the legal principles of sharia engagement in the main agreement into the legal principles of sharia dependent rights guarantee which is an accessoir agreement, while the induction method is used to formulate and find legal principles through abstraction of concrete rules regarding sharia dependent rights guarantees including harmonizing the principles in the next Dependent Rights Law formulated into the form of sharia APHT including the principle of (1) Al Mikul Absolut / Absolute Absolute Principle, (2) Mabda Al Imtiyaz / Principle of Reference, (3) Mabda Mamluk Lil Rahin / Principle of Speciality, (4) Mabda Facrubula / Principle of Publicity

Meanwhile, the deduction method is to absorb several principles of Islamic attachment into sharia dependent rights, including: (1) Mabda ar-radha'iyyah / consensualism; (2) written principles; (3) The principle of good faith; (4) Ta'min/ Coverage (warranty); (5) luzum/ unchanged; (6) al 'adl wa wa tawazun/ proportionality; (7) mabda al qabdh/ Maintenance; (8) The principle of al manfa'ah/ benefit/expediency; (9) al-hurriyah at- Ta'aqud/ freedom of speech; (10) ridho/willingness; (11) al safafaiah/Principle of transparency; (12) al-'is/ justice.

The provisions of DSN Fatwa No. 68 / DSN-MUI / III / 2008 concerning Rahn tasjily have not accommodated the principles of guaranteeing dependent rights in APHT, so there is a need for regulation on the use of dependent rights (SKMH and APHT) in sharia, with a policy-oriented approach method from the Ministry of ATR / Head of BPN including professional organizations of the Association of Land Deed Making Officials (IPPAT), to think about and make a draft Sharia Dependent Rights Law or amend the Right to Law Dependents by including the provisions of sharia guarantee principles and sharia concepts are even more urgent to immediately issue regulations similar to Perkaban Number 8 of 2012 with a dependent rights model that is in accordance with sharia values.

RINGKASAN

Penerapan prinsip kepatuhan syariah (*sharia compliance*) dalam akad pembiayaan belum mampu menjangkau terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga dapat ditafsirkan APHT belum memenuhi prinsip-prinsip syariah sebagaimana halnya dalam akad pembiayaan yang mengatur prinsip syariah. Hal ini dapat kita jumpai dan tersebar di beberapa ketentuan dalam klausula APHT antara penyebutan perjanjian utang piutang, istilah kreditor dan debitor dan klausula yang memberikan kewenangan absolut kepada Pengadilan Negeri. Pencantuman istilah maupun penyelesaian hak tanggungan pada bank syariah sesungguhnya tidak selaras dengan akad pembiayaan yang menggunakan istilah pembeli (nasabah), *mudharib* (pengelola modal) dan *mustajir* (penyewa).

Penerapan APHT dan SKMHT dalam praktik oleh PPAT lazimnya hanya mengikuti draft standar yang telah ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012). PPAT tidak dapat melakukan perubahan istilah dan klausul yang tercantum dalam APHT atau SKMHT. Apabila dicermati peristilahan dan klausul masih mengacu penuh pada konsep konvensional yang akan berbeda jika diterapkan dalam konteks akad syariah. Sehingga penggunaan APHT sebagai jaminan untuk pembiayaan/akad syariah memerlukan pengaturan dari

aspek syariah, terutama untuk mengakomodasikan pembiayaan berbasis bagi hasil yang menempatkan para pihak bukan dalam hubungan kreditor-debitor.

Pembuatan APHT dituangkan dalam akta standar dan terdapat klausul “ telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan” Akta tersebut didaftarkan ke BPN sebagai landasan para pihak telah setuju menjaminkan tanah dan atau bangunannya sebagai jaminan pelunasan utang, baik dalam skim pembiayaan *murabahah*, *mudharabah*, *musyarakah*, maupun akad *Ijarah Muntahiyah Biitamlík* (IMBT). Bagi perbankan konvensional penerapan APHT tidak menjadi masalah karena pemberian kredit berbasis utang yang dikenakan bunga. Namun terjadi kerancuan jika diterapkan di perbankan syariah karena pemberian pembiayaan menggunakan skema jual beli (*bai*), sewa (*ijarah*) dan bagi hasil (*syirkah*). Kerancuan ini berpotensi menimbulkan kelemahan dalam eksekusi bahkan gugur karena tidak memenuhi prinsip syariah. Hal ini dikuatkan oleh Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 26 yang menyatakan bahwa akad tidak sah apabila bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.

Keterkaitan sistem pembiayaan syariah yang merupakan akad dan menjadi bagian dari perikatan syariah (*iltizam*) sangat berpengaruh atau dapat menopang sistem hukum jaminan syariah, sehingga dapat dipahami perikatan syariah merupakan dasar keberadaan jaminan syariah (*al-rahn*). Sebab setiap akad pembiayaan syariah selalu dikenal istilah jual beli (*murabahah*, *salam* dan *istishna*), bagi hasil (*musyarakah* dan *Mudharabah*) dan sewa (*Ijarah Muntahiyah Bitamlík*) yang

semuanya mempunyai *underlying transaction* berbeda, sehingga penerapan dalam jaminan hak tanggungan harusnya terintegrasi dengan akad pembiayaan.

Kesesuaian APHT sebagai jaminan dalam akad pembiayaan pada Bank Syariah merupakan suatu keharusan yang sesegera mungkin mendapatkan perhatian untuk membentuk suatu lembaga jaminan hak tanggungan syariah agar kepatuhan syariah (*sharia compliance*) berdasarkan prinsip-prinsip perikatan syariah. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat urgen untuk dilakukan dalam rangka memadukan antara kepatuhan syariah dalam akad pembiayaan dan APHT pada perbankan syariah yang memungkinkan tertatanya sebuah penerapan prinsip syariah dalam dimensi industri perbankan syariah secara komprehensif (*kaffah*) dan konsisten (*istiqomah*).

Adapun fokus permasalahan pada penelitian ini adalah (a) Landasan filosofis jaminan hak tanggungan yang memenuhi kepatuhan syariah, (b) Urgensi pentingnya hak tanggungan yang memenuhi kepatuhan prinsip syariah dan (c) Model akta pembebanan hak tanggungan (APHT) yang sesuai kepatuhan syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan 4 (empat) pendekatan yakni Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan kasus (*case approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan perbandingan hukum (*comparative approach*).

Semangat kepatuhan syariah muncul dari filosofi penciptaan manusia dalam perspektif Islam yaitu manusia dilahirkan hanya untuk mengabdikan atau beribadah. Jaminan dalam perjanjian utang piutang diperkenankan sejalan dengan firman Allah

SWT dalam QS Al Baqarah: 289 “Jika kamu bermuamalah tidak secara tunai, sedangkan kamu tidak memperoleh penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang berpiutang”. Penerapan kepatuhan syariah pada perbankan syariah adalah bagaimana merumuskan norma dan nilai Islam dalam akad dan jaminan syariah, dengan tetap berpegang pada prinsip syariah secara menyeluruh (*kaffah*) dan konsisten (*istiqamah*).

Pelaksanaan prinsip syariah dalam APHT merupakan bagian kepatuhan syariah (*sharia complaince*), berdasarkan pada tujuan syariah yang sesungguhnya tercermin dalam *maqashid syariah*, khususnya *hifzh al maal* (memelihara harta), yaitu upaya dalam transaksi muamalah, untuk memelihara dan menempatkan semua akad syariah termasuk jaminan hak tanggungan syariah sesuai fatwa DSN serta KHES. Sehingga kepatuhan syariah adalah sebuah kondisi adanya keselarasan asas-asas perikatan Islam ke dalam jaminan syariah sebagai tuntutan etis, landasan dan pedoman, serta batu uji untuk menvalidasi aturan hukum tentang pentingnya prinsip-prinsip jaminan hak tanggungan syariah yang berlandaskan pada kaedah *ushul fiqih* dan *maqashid syariah*.

Penerapan *Rahn Tasjily* pada objek jaminan berupa hak atas tanah dalam pembiayaan syariah tetap mengacu pada UU Hak Tanggungan mengingat belum ada peraturan spesifik yang mengatur tentang jaminan syariah termasuk hak tanggungan syariah. Dalam praktiknya hak tanggungan pada bank syariah penerapannya sama dengan bank konvensional dengan mengacu pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, yang substansinya belum memenuhi kepatuhan syariah sehingga urgensi kepatuhan

syariah dalam jaminan hak tanggungan sangat dibutuhkan agar harmonisasi antara akad pembiayaan dan jaminan pembiayaan memenuhi prinsip syariah.

Karakteristik akad pembiayaan *murabahah*, *mudharabah*, *musyarakah*/*Musyarakah Mutanaqisoh* (MMQ) dan *ijarah Muntahiyah Bitamlik* (IMBT) dalam implementasi tetap mencantumkan klausula jaminan hak tanggungan sebagai bentuk kehati-hatian terhadap risiko pembiayaan yang disalurkan kepada Nasabah/*Mustyari/Mudharib*. Namun APHT yang memenuhi kepatuhan syariah belum diatur dalam undang-undang jaminan syariah ataupun fatwa DSN-MUI, sehingga yang digunakan selama ini untuk memenuhi prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan berbasis *tijari* adalah ketentuan hukum positif sebagaimana dimaksud dalam UU Hak Tanggungan dengan format draft akta yang ditentukan dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

Model hak tanggungan yang memenuhi kepatuhan syariah menggunakan 2 (dua) metode yaitu deduksi dengan mengelaborasi asas-asas hukum perikatan syariah dalam perjanjian pokok kedalam asas-asas hukum jaminan hak tanggungan syariah yang merupakan perjanjian *accessoir*, sedangkan metode induksi digunakan untuk menformulasi dan menemukan asas hukum melalui abstraksi aturan-aturan konkrit tentang jaminan hak tanggungan syariah termasuk menselaraskan asas-asas dalam UU Hak Tanggungan selanjutnya dirumuskan ke dalam bentuk APHT syariah diantaranya asas (1) *Al Mikul Mutlak/Prinsip Absolut Mutlak*, (2) *Mabda Al Imtiyaz/Prinsip Preferen*, (3) *Mabda Mamluk Lil Rahin/Prinsip Spesialitas*, (4) *Mabda Faktubula/Prinsip Publisitas*.

Sedangkan metode deduksi yaitu mengabsorbsi beberapa asas perikatan Islam ke dalam hak tanggungan syariah diantaranya asas: (1) *Mabda ar-radha'iyah*/ konsensualisme; (2) *kitabah*/ Asas tertulis; (3) Asas itikad baik; (4) *Ta'min*/ Pertanggungan (garansi); (5) *luzum*/ tidak berubah; (6) *al 'adl wa wa tawazun*/ proporsionalitas; (7) *mabda al qabdh*/ Pemeliharaan; (8) Asas *al manfa'ah*/ kemaslahatan/kemanfaatan; (9) *al-hurriyah at- Ta'aqud*/ kebebasan berakad; (10) *ridho*/ kerelaan; (11) *al safafaiah*/Asas transparansi; (12) *al- 'adalah*/ keadilan.

Ketentuan Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn tasjily* belum mengakomodir prinsip-prinsip jaminan hak tanggungan dalam APHT, sehingga perlu adanya regulasi penggunaan hak tanggungan (SKMH dan APHT) secara syariah, dengan metode pendekatan yang berorientasi pada kebijakan (*policy oriented approach*) dari Kementerian ATR/Kepala BPN termasuk organisasi profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), untuk memikirkan dan membuat Rancangan UU Hak Tanggungan Syariah atau mengandemen UU Hak Tanggungan dengan memasukkan ketentuan prinsip-prinsip jaminan syariah dan konsep syariah bahkan lebih mendesak segera menerbitkan peraturan yang sejenis dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dengan model hak tanggungan yang sesuai nilai-nilai syariah.

ABSTRACT

This dissertation research entitled "PRINCIPLES OF SHARIA COMPLIANCE IN THE IMPOSITION OF DEPENDENT RIGHTS ON SHARIA FINANCING" aims a. Analyze the philosophical foundation of guaranteeing dependent rights that meet sharia compliance. b. Finding the urgency of dependent phak that meets sharia compliance principles. and c. Analyze and find a model of dependent rights encumbrance deed (APHT) that is in accordance with sharia compliance. This research method is a normative legal research using 4 (four) approaches, namely the statute approach, the case approach, and the conceptual approach, and the comparative approach. The implementation of sharia principles in the Deed of Grant of Dependent Rights (APHT) is part of sharia compliance (sharia complaince), based on sharia objectives which are actually reflected in sharia maqashid, especially hifzh al maal (maintaining property), which is an effort in muamalah transactions, to maintain and place all sharia contracts including guarantees of sharia dependent rights in accordance with DSN and KHES fatwas. Thus, sharia compliance is a condition of harmony of the principles of Islamic attachment into sharia guarantees as ethical demands, foundations and guidelines, as well as a touchstone to validate the rule of law on the importance of the principles of guaranteeing sharia dependent rights based on the ushul fiqih and maqasid sharia methods. The application of Rahn Tasjily to the object of guarantee in the form of land rights in sharia financing still refers to the Dependent Rights Law considering that there are no specific regulations governing sharia guarantees including sharia dependent rights. In practice, the right of dependents in Islamic banks is the same application as conventional banks by referring to Perkaban Number 8 of 2012, the substance of which has not met sharia compliance so that the urgency of sharia compliance in guaranteeing dependent rights is needed so that the harmonization between financing agreements and financing guarantees meets sharia principles. The dependent rights model that meets sharia compliance uses 2 (two) methods, namely deduction by elaborating the principles of sharia binding law in the main agreement into the legal principles of guaranteeing sharia dependent rights which is an accessoir agreement, while the induction method is used to formulate and find legal principles through abstraction of concrete rules regarding the guarantee of sharia dependent rights including harmonizing the principles in the Dependent Rights Law then formulated into the form of sharia APHT including the principle of (1) Mabda ar-radha'iyah/ consensualism; (2) we change/ Written principles; (3) The principle of good faith; (4) Ta'min/ Coverage (warranty); (5) luzum/ unchanged; (6) al 'adl wa wa tawazun/ proportionality; (7) mabda al qabdh/ Maintenance; (8) The principle of al manfa'ah/ benefit/expediency; (9) al-hurriyah at- Ta'aqud/ freedom of inheritance; (10) willingness; (11) al safafaiah/Principle of transparency; (12) al-'is/ justice

Keywords: *Shariah Compliance, Guarantee of Dependent Rights, Sharia Financing.*

ABSTRAK

Penelitian disertasi ini dengan berjudul “PRINSIP KEPATUHAN SYARIAH DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PEMBIAYAAN SYARIAH” bertujuan a. Menganalisis landasan filosofis jaminan hak tanggungan yang memenuhi kepatuhan syariah. b. Menemukan urgensi pihak tanggungan yang memenuhi kepatuhan syariah prinsip. dan c. Menganalisis dan menemukan model akta pembebanan hak tanggungan (APHT) yang sesuai kepatuhan syariah (*syariah compliance*). Metode penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan 4 (empat) pendekatan yakni Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan kasus (*case approach*), dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan perbandingan hukum (*comparative approach*). Pelaksanaan prinsip syariah dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan bagian kepatuhan syariah (*sharia compliance*), berdasarkan pada tujuan syariah yang sesungguhnya tercermin dalam *maqashid syariah*, khususnya *hifzh al maal* (memelihara harta), yaitu upaya dalam transaksi muamalah, untuk memelihara dan menempatkan semua akad syariah termasuk jaminan hak tanggungan syariah sesuai fatwa DSN serta KHES. Sehingga kepatuhan syariah adalah sebuah kondisi adanya keselarasan asas-asas perikatan Islam ke dalam jaminan syariah sebagai tuntutan etis, landasan dan pedoman, serta batu uji untuk menvalidasi aturan hukum tentang pentingnya prinsip-prinsip jaminan hak tanggungan syariah yang berlandaskan pada kaedah *ushul fiqh* dan *maqasid syariah*. Penerapan *Rahn Tasjily* pada objek jaminan berupa hak atas tanah dalam pembiayaan syariah tetap mengacu pada Undang-Undang Hak Tanggungan mengingat belum ada peraturan spesifik yang mengatur tentang jaminan syariah termasuk hak tanggungan syariah. Dalam praktiknya hak tanggungan pada bank syariah penerapannya sama dengan bank konvensional dengan mengacu pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, yang substansinya belum memenuhi kepatuhan syariah sehingga urgensi kepatuhan syariah dalam jaminan hak tanggungan sangat dibutuhkan agar harmonisasi antara akad pembiayaan dan jaminan pembiayaan memenuhi prinsip syariah. Model hak tanggungan yang memenuhi kepatuhan syariah menggunakan 2 (dua) metode yaitu deduksi dengan mengelaborasi asas-asas hukum perikatan syariah dalam perjanjian pokok kedalam asas-asas hukum jaminan hak tanggungan syariah yang merupakan perjanjian *accessoir*, sedangkan metode induksi digunakan untuk menformulasi dan menemukan asas hukum melalui abstraksi aturan-aturan konkrit tentang jaminan hak tanggungan syariah termasuk menselaraskan asas-asas dalam UU Hak Tanggungan selanjutnya dirumuskan ke dalam bentuk APHT syariah diantaranya asas (1) *Al Mukul Mutlak/Prinsip Absolut Mutlak*, (2) *Mabda Al Imtiyaz/Prinsip Preferen*, (3) *Mabda Mamluk Lil Rahin/Prinsip Spesialitas*, (4) *Mabda Faktubula/Prinsip Publisitas*. Sedangkan metode deduksi yaitu mengabsorbsi beberapa asas perikatan Islam ke dalam hak tanggungan syariah diantaranya asas: (1) *Mabda ar-radha'iyah/konsensualisme*; (2) *kitabah/ Asas tertulis*; (3) Asas itikad baik; (4) *Ta'min/*

Pertanggungan (garansi); (5) *luzum*/ tidak berubah; (6) *al 'adl wa wa tawazun*/ proporsionalitas; (7) *mabda al qabdh*/ Pemeliharaan; (8) Asas *al manfa'ah*/ kemaslahatan/kemanfaatan; (9) *al-hurriyah at- Ta'aqud*/ kebebasan berakad; (10) *ridho*/ kerelaan; (11) *al safafaiah*/Asas transparansi; (12) *al- 'adalah*/keadilan.

Kata Kunci: Kepatuhan Syaraiah, Jaminan Hak Tanggungan, Pembiayaan Syariah

DAFTAR ISI

SAMPUL DEPAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PROMOTOR DAN KOPROMOTOR	iv
PENETAPAN PENGUJI DISERTASI TAHAP I (TERTUTUP)	v
PENETAPAN PENGUJI DISERTASI TAHAP II (TERBUKA)	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI	vii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	viii
SUMMARY	xiii
RINGKASAN	xix
ABSTRACT	xxv
ABSTRAK	xxvi
DAFTAR ISI.....	xxviii
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN.....	xxxiii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xxxv
DAFTAR TABEL DAN SKEMA	xxxiv
DAFTAR SINGKATAN	xxxvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1
1.2 Tujuan Penelitian.....	19
1.3 Manfaat Penelitian.....	19
1.4 Originalitas Penelitian	20
1.5 Kerangka Teoritik	24
1.5.1 Teori Kepastian Hukum	24
1.5.2 Asas-Asas Perikatan Islam dalam Perbankan Syariah	33

1.5.3	Prinsip Hukum Jaminan Pembiayaan Pada Bank Syariah	44
1.6	Metode Penelitian.....	53
1.6.1	Tipe Penelitian.....	53
1.6.2	Pendekatan Masalah	54
1.6.3	Sumber Bahan Hukum	57
1.6.4	Prosedur Pengumpulan dan Analisa Bahan Hukum	58
1.6.5	Sistematika Penulisan	59
 BAB II LANDASAN FILOSOFIS JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG		
	MEMENUHI KEPATUHAN SYARIAH	62
2.1	Implikasi <i>Maqashid Syariah</i> Terhadap Kepatuhan Syariah (<i>Sharia..</i> <i>Compliance</i>)	65
2.2	Kepatuhan Syariah (<i>Syariah Compliance</i>) dalam Operasional Bank. Syariah Di Indonesia	83
2.3	Hakikat Jaminan Syariah.....	115
2.4	Hakikat Hak Tanggungan Dalam Sistem Hukum Jaminan di	
	Indonesia	134
 BAB III URGENSI HAK TANGGUNGAN YANG MEMENUHI		
	KEPATUHAN SYARIAH	147
3.1	Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan Syariah	147
3.1.1	Pengertian Hak Tanggungan	147
3.1.2	Objek Hak Tanggungan dan Subjek	149
3.1.3	Asas-Asas Hukum Hak Tanggungan	153

3.1.4	Pendaftaran Hak Tanggungan	157
3.1.5	Mekanisme Eksekusi Hak Tanggungan	159
3.1.6	Implementasi Hak Tanggungan Dalam Akad Pembiayaan ... Bank Syariah	163
3.2	Kekuatan Mengikat Hak Tanggungan Terhadap Akad Pembiayaan . Bank Syariah	172
3.3	Kepatuhan Syariah dalam Implementasi Hak Tanggungan	186
3.4	<i>Rahn Tasjily</i> Dalam Penerapan Jaminan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Syariah	196
3.5	Harmonisasi Hukum Jaminan di Bank Syariah	206
3.6	Penggunaan Jaminan (<i>Rahn Tasjily</i>) di Indonesia dan di Malaysia..	214
3.6.1	Persamaan dan Perbedaan Konstruksi Hukum Konsep <i>Rahn Tasjily</i> di Indonesia dan di Malaysia	214
3.6.2	Penggunaan <i>Rahn Tasjily</i> dalam Pembiayaan Bank Syariah di Indonesia dan di Malaysia	222
BAB IV MODEL AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT)		
YANG SESUAI PRINSIP KEPATUHAN SYARIAH.....		237
4.1	Implementasi Jaminan Hak Tanggungan Yang Memenuhi Kepatuhan Syariah	237
4.1.1	Akad Pembiayaan Berbasis Jual Beli (<i>Murabahah</i>)	249
4.1.2	Akad Pembiayaan Berbasis Bagi Hasil (<i>Musyarakah</i> dan <i>Mudharabah</i>).....	261

4.1.3	Implementasi Jaminan Hak Tanggungan dalam Akad	
	<i>Mudharabah</i>	274
4.1.4	Akad Pembiayaan Berbasis Sewa Menyewa (<i>Ijarah</i>	
	<i>Muntahiyah Bi Tamlik</i>).....	289
4.1.5	Akad Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanahqisoh</i> (MMQ)	312
4.1.6	Konsep Utang Dalam Akad Pembiayaan Bank Syariah	326
4.2	Kaedah Hukum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Akad ...	
	Pembiayaan Bank Syariah.....	339
4.2.1	Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor	
	179 K/Ag/2017 Dalam Akad <i>Murabahah</i> Dengan	
	Jaminan Hak Tanggungan	339
4.2.2	Kaidah Hukum Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya	
	Nomor 543/Pdt.G/2019/PTA.Sby terhadap Akad <i>Musyarakah</i>	
	Dengan Jaminan Hak Tanggungan.....	347
4.2.3	Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor	
	2479.K/2011 terhadap Akad <i>Mudharabah</i> Dengan	
	Jaminan Hak Tanggungan	356
4.3	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Akta	
	Pemberian Hak Tanggungan	379
4.3.1	Pengaturan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)....	379

4.3.2	Fungsi dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	
	(PPAT) Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak	
	Tanggungan (APHT)	385
4.4	Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Menurut.....	
	PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012.....	396
4.5	Anatomi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang	
	Memenuhi Prinsip Kepatuhan Syariah	409
BAB V PENUTUP.....		442
5.1	Kesimpulan.....	442
5.2	Saran	444
DAFTAR BACAAN		
LAMPIRAN DRAF APHT (<i>Akad Manah Al Rahn</i>)		

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Lembaran
Negara Tahun 1992 Nomor 31. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472.

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta
Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik
Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 3790.

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara
Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara
Republik Indonesia Nomor 4852.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat
Akta Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk
Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun
2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat
Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara
Elektronik.

Peraturan Kantor Pertanahan Nomor 22 Tahun 2017 tentang Batas Waktu
Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 14 tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2 /POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 101/POJK.05/2019 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 46/POJK.03/2017 Tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 65/POJK.03/2016 tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha pembiayaan syariah.

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 543/Pdt.G/2019/PTA.Sby
Penyelesaian Sengketa antara Eka Pragawinata dengan PT. Bank Panin
Syariah

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia: 2479 K/Pdt/2011 tanggal 16 Juni
2011 tentang Perkara Perdata Tingkat Kasasi Penyelesaian Sengketa PT
BANK BNI SYARIAH CABANG MAKASSAR dengan dengan Waris
Wato, SE. Dengan Muhammad Ardy Said, Koperasi Syariah BMT Al
Hirah

Putusan Mahkamah Agung Nomor 179 K/Ag/2017 tanggal 17 April 2017 tentang
Perkara Perdata Tingkat Kasasi Penyelesaian sengketa syariah antara Ny
HAS, S.K.M, dengan dengan Bank Syariah Kita Tamalanrea Makassar.

DAFTAR TABEL DAN GAMBAR

Daftar Gambar : Pertumbuhan Pembiayaan Perbankan Syariah tahun 2021	2
Daftar Skema : Skema Hak Tanggungan	189
Tabel 1 : Perbandingan Konstruksi Hukum Rahn Tasjily Indonesia dan .. Malaysia pada pembiayaan Bank Syariah	225
Tabel 2 : Perbandingan mekanisme penggunaan jaminan	
Kebendaan (<i>rahn tasjily</i>) Indonesia dan Malaysia	230
Tabel 3 : Makna Hadist dari Adu Hurairah tentang Gadai (jaminan	
kebendaan) Menurut Imam Syafi’I dalam Kitab al-Umm.....	255
Tabel 4 : Perbedaan Subtansi Perjanjian KPR dan Akad MMQ	320
Tabel 5 : Permasalahan Hukum Perjanjian KPR dengan Akad MMQ.....	325
Tabel 6 : Putusan Pengadilan terkait gugatan eksekusi Hak	
Tanggungannya pada Bank Syariah.....	371
Tabel 7 : Rancangan Draf Hak Tanggungan Yang Memenuhi Prinsip Syariah	438

DAFTAR SINGKATAN

AAOIFI	: Accounting And Auditing Organization For Islamic Financial Institution
APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BMPP	: Batas Maksimum Pemberian Pembiayaan
BMI	: Bank Muamalat Indonesia
BNM	: Bank Negara Malaysia
BPD	: Bank Pembangunan Daerah
BPKB	: Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BPRS	: Bank Pembiayaan Rakyat Syariah
BSI	: Bank Syariah Indonesia
BW	: Burgelij Weetboek
DPR	: Dewan Perwakilan Rakyat
DPS	: Dewan Pengawas Syariah
DSN	: Dewan Syariah Nasional
FDR	: Finance Deposit Ratio
HIR/RBg	: <i>Het Herziene Inlandsch Reglement/Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura</i>
IFSB	: Islamic Finance Service Board

IKNB	: Industri Keuangan Non- Bank
IMBT	: Ijarah Muntahiyah Biitamlik
KHES	: Komplikasi Hukum Ekonomi Syariah
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KTA	: Kredit Tanpa Agunan
KUHP	: Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
LKS	: Lembaga Keuangan Syariah
MA	: Mahkamah Agung
MK	: Mahkamah Konstitusi
MMQ	: Akad Musyarakah Mutanaqishah
MUI	: Majelis Ulama Indonesia
PBI	: Peraturan Bank Indonesia
PERMA	: Peraturan Mahkamah Agung
PMK	: Peraturan Menteri Keuangan
PPA	: Penyisihan Penghapusan Aset
POJK	: Peraturan Otoritas Jasa Keuangan
PPAP	: Pencadangan Aktiva Produktif
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PERMA	: Peraturan Mahkamah Agung
SEMA	: Surat Edaran Mahkamah Agung
SKMHT	: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

UU	: Undang-Undang
UUHT	: Undang-Undang Hak Tanggungan
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
UUPBS	: Undang-Undang Perbankan Syariah
UUS	: Unit Usaha Syariah