

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN
SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PENGADILAN AGAMA BANJARBARU)**

TESIS

**Oleh:
JUMIATI
170211040147**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI
PASCA SARJANA
BANJARMASIN
2021**

**EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN
SYARIAH
(STUDI KASUS PADA PENGADILAN AGAMA BANJARBARU)**

TESIS

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Antasari
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Menyelesaikan Program Magister
Hukum Ekonomi Syariah

Oleh
JUMIATI
170211040147

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH
BANJARMASIN
2021**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Jumiati
NIM : 170211040147
Tempat/Tgl Lahir : Kintap/11 Juni 1992
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul **“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (STUDI KASUS PADA PENGADILAN AGAMA BANJARBARU)”** adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti tesis ini bukan hasil karya asli saya atau merupakan hasil plagiasi saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya,

Banjarmasin, Januari 2021

Yang membuat pernyataan



Jumiati

PERSETUJUAN TESIS

EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (STUDI KASUS PADA PENGADILAN AGAMA BANJARBARU)

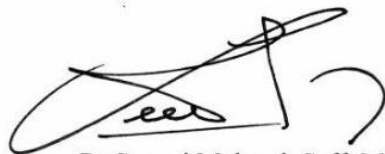
Yang dipersembahkan dan disusun oleh:

JUMIATI

NIM.170211040147

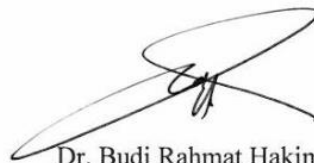
Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk
dapat diajukan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr. Syaugi Mubarak Seff, MA
NIP. 19700206 200003 1 002
Tanggal: Januari 2021

Pembimbing II



Dr. Budi Rahmat Hakim, M.H.I
NIP. 19790410 200604 1 019
Tanggal: Januari 2021

PENGESAHAN TESIS

“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN SYARIAH (STUDI KASUS PADA PENGADILAN AGAMA BANJARBARU)”

DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH

JUMIATI
170211040147

Telah diajukan pada Dewan Penguji
Pada Hari Kamis, Tanggal 15 Juli 2021

Dewan Penguji

Nama :

1. Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag
(Ketua)
2. Dr. Syaugi Mubarak Seff, MA
(Anggota)
3. Dr. Budi Rahmat Hakim, M.H.I
(Anggota)
4. Dr. H. Anwar Hafidzi, LC, MA.HK
(Anggota)


Tanda Tangan

1. 
2. 
3. 
4. 

Mengetahui

Direktur,




Prof. Dr. H. Syaifuddin Sabda, M.Ag.
NIP. 195806.211986031001

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan ilmu dan hikmah-Nya sehingga tesis ini bisa diselesaikan dengan baik sesuai dengan target waktu yang diharapkan. Salawat dan salam semoga tercurah kepada nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan pengikut beliau setia hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak yang telah membantu penyelesaian tesis ini dari awal hingga akhir kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Saifuddin Sabda, M.Ag. selaku Direktur Pasca Sarjana UIN Antasari Banjarmasin atas persetujuan yang telah diberikan kepada penulis.
2. Bapak Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis.
3. Khusus kepada pembimbing penulis yaitu Bapak Dr. Syaugi Mubarak Seff, MA. selaku pembimbing I dan Bapak Dr. Budi Rahmat Hakim, M.H.I selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan masukan koreksi dan rujukan referensi dalam penulisan tesis ini.
4. Para Dosen Program Studi Magister Hukum Ekonomi Syariah UIN Antasari Banjarmasin yang ikhlas membantu dan memberikan ilmu pengetahuan yang

bermanfaat, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Hukum Ekonomi Syariah UIN Antasari Banjarmasin.

5. Kepala Perpustakaan Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin beserta seluruh karyawan yang telah memberikan pelayanan yang baik dalam meminjamkan buku-buku demi kelancaran penulisan tesis ini. Para karyawan administrasi Pasca Sarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan pelayanan administrasi yang baik dalam membantu kelancaran penulis, baik dalam perkuliahan maupun saat penyelesaian tesis ini.
6. Ketua dan Panitera Pengadilan Agama Banjarbaru, serta seluruh jajarannya yang telah meluangkan waktunya untuk berdiskusi dan sharing kepada penulis dalam memberikan akses kepada penulis untuk melaksanakan penelitian tesis ini.
7. Kepada seluruh rekan-rekan HES mahasiswa pasca sarjana UIN Antasari tahun 2017 yang telah memberikan support dan motivasinya sehingga tesis ini bisa diselesaikan dengan baik.
8. Kepada kedua orang tua ibu dan ayah tercinta yang telah memberikan doa dan restu yang selalu menyertai penulis baik dalam pendidikan maupun pekerjaan serta kakak dan adik tersayang.

Semoga tesis ini bermanfaat buat penulis dan seluruh pembaca dan berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dunia ekonomi syariah dan peradilan di Indonesia.

Banjarmasin, Januari 2020

Penulis

ABSTRAK

Jumiati, 170211040147 “*Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Pengadilan Agama Banjarbaru)*”. Pembimbing: (I) Dr. Syaugi Mubarrak Seff, MA., (II). Dr. Budi Rahmat Hakim, M.H.I Tesis, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, 2020.

Kata Kunci: *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.*

Penelitian ini beranjak dari latar belakang permohonan eksekusi jaminan hak tanggungan atas perkara sengketa ekonomi syariah di Pengadilan Agama Banjarbaru pada tahun 2018. Sengketa ekonomi syariah tersebut merupakan pembiayaan dari nasabah perbankan syariah pada BRISyariah Cabang Banjarmasin dan selanjutnya dilakukan eksekusi hak tanggungan atas jaminan yang ditanggihkan nasabah (debitur) kepada Bank BRISyariah. Proses pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan yang terkesan begitu lama dan rumit diharapkan adanya kepastian hukum yang jelas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada bank syariah di Pengadilan Agama Banjarbaru serta mengkaji dan menganalisis kendala yang dihadapi Pengadilan Agama Banjarbaru dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan bank syariah.

Penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan model penelitian hukum empiris. Jenis pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan sosio-legal (*socio legal approach*) dengan memberikan pandangan yang lebih holistik atas fenomena hukum dimasyarakat atau di lapangan dalam mengembangkan studi kasus yang terjadi di Pengadilan Agama Banjarbaru. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pengumpulan data dari sumber data primer dan sekunder dengan menggunakan pendekatan penelitian bersifat deskriptif kualitatif. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan metode kualitatif. Analisis ini dilakukan dengan mengklasifikasi, membandingkan, dan menghubungkan untuk selanjutnya disusun secara sistematis sesuai alur pembahasannya.

Berdasarkan hasil uraian penelitian penulis dapat menghasilkan beberapa temuan yang disimpulkan dari hasil analisis penulis yaitu sebagai berikut, *Pertama*, eksekusi jaminan hak tanggungan perbankan syariah secara teknis sudah selesai dilaksanakan di Pengadilan Agama Banjarbaru, namun sengketa antara nasabah dan perbankan tidak ada kepastian hukum dan belum terselesaikan. *Kedua*, Pelaksanaan eksekusi yang dilaksanakan di Pengadilan Agama Banjarbaru menggunakan titel eksekutorial dan sertifikat jaminan belum didaftarkan di Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) Kantor Badan Pertanahan sehingga memperlambat proses eksekusi dengan harus didaftarkan lebih dahulu. *Ketiga*, Terbatasnya Sumber Daya Manusia (SDM) dan pengalaman pelaksana eksekusi sehingga memperlambat proses penyelesaian eksekusi jaminan hak tanggungan.

ABSTRACT

Jumiati, 170211040147 “*The Mortgage Execution by Islamic Banking (A Case Study of Banjarbaru Religious Court)*”. Advisors: (I) Dr. Syaugi Mubarrak Seff, MA., (II). Dr. Budi Rahmat Hakim, M.H.I. Thesis, Islamic Economic Law Department, Graduate Program of UIN Antasari Banjarmasin, 2020.

Keywords: Mortgage Execution

This research was started from a request to Banjarbaru Religious Court for mortgage execution toward a sharia economic dispute in 2018. The sharia economic dispute in this study was a loan to sharia customers as mortgagors in the *BRISyariah* branch of Banjarmasin, which then the mortgage execution was done toward the mortgagor’s collateral to the *BRISyariah* bank. The process of mortgage execution that seemed lengthy and complex was expected to have legal certainty. The purposes of this research were to find and analyze the implementation of mortgage execution of sharia bank in Banjarbaru Religious Court, and the difficulties for Banjarbaru Religious Court in accomplishing the mortgage execution of sharia bank.

This research was an empirical legal study. It used a socio-legal approach by giving a more holistic perspective to the law as a social phenomenon in society or reality to develop a case study found in Banjarbaru Religious Court. It also used qualitative and descriptive research methods by collecting the data from primary and secondary sources. The data were analyzed qualitatively. The analysis processes included the process of classifying, comparing, connecting, and arranging systematically following its flow of discussion.

Based on the findings, the researcher found some conclusions. First, mortgage execution by Islamic banking had technically been accomplished by Banjarbaru Religious Court, but the dispute between the mortgagor and the bank did not have legal certainty and had not been accomplished. Second, the implementation of the mortgage execution done in Banjarbaru Religious Court used the term executorial, and the certificate of the collateral had not been registered to the Land Deed Official (PPAT) of the National Land Agency. Consequently, the process of execution was delayed due to the collateral’s initial registration. Third, the limited human resources (HR) and experience by the executioner so that it slows down the process of completing the mortgage execution.

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

1. ا : A	16. ط : Th
2. ب : B	17. ظ : Zh
3. ت : T	18. ع : '
4. ث : Ts	19. غ : Gh
5. ج : J	20. ف : F
6. ح : H	21. ق : Q
7. خ : Kh	22. ك : K
8. د : D	23. ل : L
9. ذ : Dz	24. م : M
10. ر : R	25. ن : N
11. ز : Z	26. و : W
12. س : S	27. ه : H
13. ش : Sy	28. ء : `
14. ص : Sh	29. ي : Y
15. ض : Dh	

Mad dan Diftong :

1. Fathah panjang : Â / â	4. او : Aw
2. Kasrah Panjang : Î / î	5. اي : Ay
3. Dhammah Panjang : Û / û	

Catatan :

1. Konsonan yang bersyaddah ditulis dengan rangkap

misalnya ; ربنا ditulis *rabbânâ*

DAFTAR ISI

Contents

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	ii
PERSETUJUAN TESIS.....	iii
PENGESAHAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Fokus Penelitian/Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Kegunaan Penelitian.....	12
E. Definisi Operasional.....	12
F. Penelitian Terdahulu.....	13
G. Sistematika Penulisan	21
BAB II KEWENANGAN DAN EKSISTENSI PERADILAN AGAMA DALAM EKSEKUSI	24
A. Kewenangan Pengadilan Agama Dalam Eksekusi Hak Tanggungan	24
B. Eksistensi Peradilan Agama Dalam Menyelesaikan Sengketa Ekonomi Syariah.....	30
C. Eksekusi Hak Tanggungan Sengketa Ekonomi Syariah	45
D. Prosedur dan Tahapan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama	56
E. Prinsip-Prinsip Hak Tanggungan	62
F. Wanprestasi Dalam Perjanjian	65
G. Aspek Hukum Jaminan	70
H. Analisis Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan	72
BAB III METODE PENELITIAN.....	75
A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	75

B. Tempat Penelitian.....	76
C. Data dan Sumber Data	77
D. Teknik Pengumpulan Data	77
E. Teknik Pengolahan dan Analisis Data.....	78
BAB IV PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN	80
A. Paparan Data	80
B. Gambaran Pelaksanaan Eksekusi di Pengadilan Agama Banjarbaru.....	82
C. Kendala Yang Dihadapi Pengadilan Agama Banjarbaru saat Melaksanakan Eksekusi.....	85
D. Pembahasan.....	89
E. Kompetensi Pengadilan Agama Banjarbaru.....	115
F. Sumber Daya Manusia	119
G. Keadaan Perkara.....	122
BAB V PENUTUP.....	124
A. Kesimpulan	124
B. Saran.....	124
DAFTAR PUSTAKA	126
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	129
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS	130

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Persamaan dan Perbedaan Judul Penelitian Terdahulu	17
Tabel 4. 1 Daftar Surat Peringatan	85
Tabel 4. 2 Daftar Jadwal Perkara Eksekusi	87
Tabel 4. 3 Matrik SDM Pengadilan Agama Banjarbaru	120