

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI HAK  
TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN AKAD  
PERBANKAN SYARIAH DI PENGADILAN  
AGAMA SUMATERA UTARA**

**DISERTASI**

**Oleh :**

  
**SHERHAN**  
**NIM : 4001193003**

**PROGRAM STUDI DOKTOR (S3)  
HUKUM ISLAM**



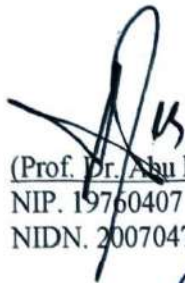
**PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

## PENGESAHAN SIDANG TERBUKA PROMOSI DOKTOR

Disertasi berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Menggunakan Akad Perbankan Syariah di Pengadilan Agama Sumatera Utara" an. Sherhan, NIM 4001193003, Program Studi Hukum Islam, telah diujikan dalam Sidang Ujian Akhir Disertasi (Promosi Doktor) Pascasarjana UIN Sumatera Utara pada tanggal 26 Oktober 2022. Disertasi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Doktor (Dr.) dalam bidang Hukum Islam.

Medan, 27 Oktober 2022,  
Panitia Sidang Ujian Akhir Disertasi (Promosi  
Doktor)  
Pascasarjana UIN Sumatera Utara

Ketua,



(Prof. Dr. Abu Rokhmad, M.Ag)  
NIP. 19760407 200112 1 003  
NIDN. 2007047601

Sekretaris,



(Prof. Dr. Hasan Bakti Nasution, M.A)  
NIP. 19620814 199203 1 003  
NIDN. 2014086201

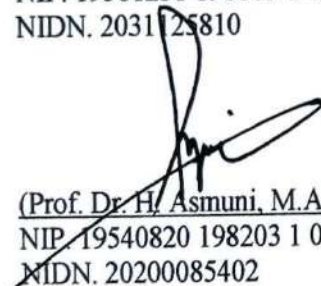
Anggota



(Prof. Dr. Pagar, M.Ag)  
NIP. 19581231 198803 1 016  
NIDN. 2031125810



(Dr. Mustapa Khamal Rokan, M.H)  
NIP. 19780725 200801 1 006  
NIDN. 2025077801



(Prof. Dr. H. Asmuni, M.Ag)  
NIP. 19540820 198203 1 002  
NIDN. 20200085402

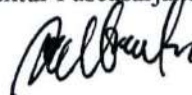


(Dr. Dhiauddin Tanjung, S.H.I, M.A)  
NIP. 19791020 200901 1 010  
NIDN. 2020107903



(Prof. Dr. Tan Kamello, S.H, M.S)  
NIP. 1962042 198803 1 003  
NIDN. 0021046206

Mengetahui,  
Direktur Pascasarjana



Prof. Dr. Hasan Bakti Nasution, M.A)  
NIP. 19580719 199001 1 001  
NIDN. 20140862013

## PERSETUJUAN

Disertasi berjudul :

### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN AKAD PERBANKAN SYARIAH DI PENGADILAN AGAMA SUMATERA UTARA

Oleh :

Sherhan

4001193003

Dapat disetujui dan disahkan sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Doktor (S-3) pada Program Studi Hukum Islam Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan

Medan, 19 September 2022

#### KOMISI PEMBIMBING

Pembimbing I



**Prof. Dr. Pagar, M.Ag**  
NIP. 19581231 198803 1 016  
NIDN. 2031125810

Pembimbing II



**Dr. Mustapa-Khamal Rokan, M.H**  
NIP. 19780725 2008011 006  
NIDN. 2025077801

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Sherhan  
NIM : 4001193003  
Program Studi : S-3 Hukum Islam  
Tempat/Tgl Lahir : Medan/17 Oktober 1988  
Pekerjaan : Mahasiswa Program Doktorat Pascasarjana UIN  
Sumatera Utara Medan  
Alamat : Jalan Amal Luhur Komp. The Suites 2 No. F 12

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa disertasi yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN AKAD PERBANKAN SYARIAH DI PENGADILAN AGAMA SUMATERA UTARA" benar-benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Disertasi ini juga telah dilakukan cek plagiasi sesuai ketentuan yang berlaku. (hasil cek terlampir).

Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya serta ternyata hasil plagiasi yang disampaikan terbukti tidak benar, sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya secara pribadi. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dengan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Medan, 22 Juli 2022

Yang membuat pernyataan



(SHERHAN)



## ABSTRAK



**Judul : “Tinjauan Yuridis Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Menggunakan Akad Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama Sumatera Utara”**

**Nama/NIM : Sherhan/4001193003**

**Pembimbing : 1. Prof. Dr. Pagar. M.Ag**

**2. Dr. Mustapa Khamal Rokan, MH**

Penelitian disertasi ini menganalisis bagaimana proses penerapan hukum Islam di Pengadilan Agama Wilayah Sumatera Utara dalam melaksanakan proses eksekusi Hak Tanggungan yang berasal dari Akad Perbankan Syariah. Penelitian disertasi ini menggunakan jenis penelitian dengan bentuk kualitatif, sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, konseptual ditambah dengan pendekatan lapangan antara lain Pengadilan Agama, Bank Syariah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan Basyarnas. Selanjutnya data penelitian berupa peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia di analisa dan dilakukan pengkajian terhadap Undang-Undang No.4 Tahun 1996. Peneliti juga mengumpulkan hasil wawancara dengan pihak yang terlibat langsung dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Hasil penelitian ini menunjukkan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Perbankan Syariah ke Pengadilan Agama, belum berjalan sesuai dengan prinsip hukum Islam Pedoman hukum yang digunakan oleh Pengadilan Agama ketika melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan adalah Hukum Acara yang sama digunakan di Pengadilan Negeri serta Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang belum mengandung unsur syariah secara menyeluruh. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama juga tidak sama sekali mencerminkan adanya hukum Islam didalamnya karena belum terdapat konsep perdamaian dalam pelaksanaannya.

**Kata Kunci:** Eksekusi Hak Tanggungan, Akad perbankan syariah, Pengadilan Agama

## ABSTRACT



**Title** : “Juridic Review On The Execution Of Liability Rights Using Sharia Banking Agreements In The Religious Court Of North Sumatra”  
**Name/NIM** : Sherhan/4001193003  
**Supervisor** : 1. Prof. Dr. Pagar. M.Ag  
2. Dr. Mustapa Khamal Rokan, MH

---

This dissertation research analyzes how the process of implementing Islamic law in the Religious Courts of the North Sumatra Region in carrying out the process of executing Mortgage rights originating from Islamic Banking Contracts. This dissertation research uses a type of research with a qualitative form, while the approach used is a statutory, conceptual approach coupled with a field approach including the Religious Courts, Islamic Banks, Office of State Assets Services and Auctions (KPKNL) and Basyarnas. Furthermore, the research data in the form of laws and regulations that apply in Indonesia are analyzed and a study is carried out on Law No. 4 of 1996. The researcher also collects the results of interviews with parties directly involved in the implementation of the Mortgage Execution. The results of this study indicate that the implementation of the execution of the Mortgage requested by Sharia Banking to the Religious Courts has not been carried out in accordance with the principles of Islamic law. Dependents No. 4 of 1996 which do not contain elements of sharia as a whole. The implementation of the Mortgage Execution in the Religious Courts also does not at all reflect the existence of Islamic law in it because there is no concept of peace in its implementation.

Keywords: Mortgage Execution, Islamic Banking Contract, Religious Court

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA MEDAN

## المخلص



عنوان : مراجعة قضائية حول تنفيذ حقوق المسؤولية

باستخدام الاتفاقيات المصرفية الشريعة

في المحكمة الدينية في شمال سومطرة

اسم : شرهان

نيم : 4001193003

يحلل بحث الأطروحة هذا كيفية عملية تطبيق الشريعة الإسلامية في المحاكم الدينية في منطقة شمال سومطرة في تنفيذ عملية تنفيذ حقوق الرهن العقاري الناشئة عن عقود الصيرفة الإسلامية. يستخدم بحث الأطروحة نوعاً من البحث ذو شكل نوعي ، في حين أن النهج المستخدم هو نهج قانوني ومفاهيمي مقترن بنهج ميداني بما في ذلك المحاكم الدينية والبنوك الإسلامية ومكتب خدمات ومزادات علاوة على ذلك ، يتم تحليل بيانات البحث في شكل Basyarnas و (KPKNL) أصول الدولة قوانين وأنظمة مطبقة في إندونيسيا ويتم إجراء دراسة حول القانون رقم 4 لعام 1996. يقوم الباحث أيضاً بجمع نتائج المقابلات مع الأطراف المشاركة مباشرة في تنفيذ الرهن العقاري تنفيذ. تشير نتائج هذه الدراسة إلى أن تنفيذ تنفيذ الرهن العقاري الذي طلبته الخدمات المصرفية الشرعية للمحاكم الدينية لم يتم وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية. التابعون رقم 4 لسنة 1996 والتي لا تحتوي على مقومات الشريعة ككل. كما أن تنفيذ تنفيذ الرهن العقاري في المحاكم الدينية لا يعكس على الإطلاق وجود الشريعة الإسلامية فيه لأنه لا يوجد مفهوم للسلام في تنفيذه.

الكلمات المفتاحية: تنفيذ الرهن ، عقد الصيرفة الإسلامية ، المحكمة الشرعية

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat nikmat, rahmat dan Karunia yang diberikan penulis dapat menyelesaikan penyusunan disertasi ini. Shalawat beserta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya hingga akhir zaman, Amin.

Penulisan disertasi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Doktorat (DR) Hukum Islam jenjang Strata 3 (S3) pada Program Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara di Kota Medan. Pemilihan judul penelitian disertasi ini berawal dari ketertarikan penulis terhadap dunia hukum islam terutama bidang perbankan khususnya perbankan syariah. Adapun judul disertasi penelitian ini adalah **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN AKAD PERBANKAN SYARIAH DI PENGADILAN AGAMA SUMATERA UTARA”**

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan disertasi ini, sangatlah berliku dan menantang bagi penulis untuk segera menyelesaikan disertasi ini. Penulis turut menyampaikan apresiasi berupa ungkapan rasa terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Abu Rokhmad, M.Ag, sebagai Rektor UIN Sumatera Utara;
2. Bapak Prof. Dr. Hasan Bakti Nasution, M.A sebagai Direktur Program Pascasarjana UIN Sumatera Utara;
3. Bapak Dr. Ardiansyah, M.Ag sebagai Bapak Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sumatera Utara;



4. Bapak Dr. Dhiauddin Tanjung, M.A sebagai Ketua Program Studi S-3 Hukum Islam UIN Sumatera Utara;
5. Bapak Dr. Budi Sastra Panjaitan, M. Hum, sebagai Sekretaris Program Studi Hukum Islam UIN Sumatera Utara;
6. Bapak Prof. Dr. Pagar, M.Ag dan Bapak Dr. Mustapa Khamal Rokan, M.H selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah memberikan banyak ilmu dalam proses penulisan disertasi dan kemudahan bagi penulis sehingga dapat menyelesaikan studi ini;
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen di lingkungan UIN Sumatera Utara yang telah banyak memberikan ilmu kepada penulis selama berada di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara ini serta segenap staf administrasi fakultas yang telah banyak membantu dalam proses perkuliahan;
8. Alm Junaidi dan Ibunda Nazia atas dukungan dan inspirasi yang tak terhingga kepada penulis selama proses penulisan disertasi ini. Semoga Allah senantiasa mencurahkan rahmatNya kepada kedua orangtua penulis.
9. Istri tercinta Aryta, SE dan ketiga anak gadis bidadari kecil yang penulis sangat sayangi Salsabila Assyfa, Shiza Ayra dan Shofiyyah Athifah. Semoga semangat ini akan menurun kepada mereka kelak sebagai penuntut ilmu.
10. Para teman sejawat di Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sumatera Utara yang juga memberikan support agar penulis bisa segera menyelesaikan studi doktoral ini dan semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan namanya satu per satu;

Penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Akhir kata, penulis menyadari bahwa disertasi ini tidak luput dari berbagai kekurangan dan ketidak sempurnaan. Oleh sebab itu, penulis

sangat mengharapkan kritik dan saran serta sumbangan pemikiran yang bersifat membangun bagi pengembangan ilmu. Besar harapan penulis bahwa disertasi ini nantinya dapat bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk memperluas cakrawala dan pengetahuan kita semua. Amin ya Rabb al 'Alamin.

Medan, Oktober 2022

Penulis



SHERHAN



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA MEDAN

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Konsonan

Transliterasi Arab-Latin yang dipergunakan pada penulisan Disertasi ini berpedoman kepada transliterasi berdasarkan Pedoman Penulisan Disertasi Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan. Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem bahasa Arab dilambangkan dengan huruf, sebahagian dilambangkan dengan tanda, dan sebahagian lainnya dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Dibawah ini dicantumkan daftar huruf Arab dan transliterasinya dalam huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Tsa	Š	Es (dengan titik diatas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	Ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ẓ	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	Sy	Es dan ye
ص	Sad	Ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	Ḍ	De (dengan titik dibawah)
ط	Tha	Ṭ	Te (dengan titik dibawah)
ظ	Zha	Ẓ	Zet (dengan titik dibawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Ghain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef

ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa arab terdiri dari dua yaitu sebagai berikut

### 1. Vokal Tunggal

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	Fathah	A	A
◌ِ	Kasrah	I	I
◌ُ	Dammah	U	U

### 2. Vokal Rangkap

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
◌َي	Fathah dan Ya	Ai	A dan i
◌َو	Fathah dan waw	Au	A dan u

### 3. Maddah

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
◌َا	Fathah dan Alif	â	A dan garis di atas
◌ِي	Kasrah dan Ya	î	I dan garis diatas
◌ُو	Dhammah dan Wau	û	U dan garis diatas

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xv</b>
<b>DAFTAR SKEMA</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan.....	30
C. Tujuan Penelitian .....	31
D. Manfaat Penelitian .....	31
E. Batasan Istilah .....	32
F. Penelitian Terdahulu .....	34
G. Landasan Teori.....	36
H. Metode Penelitian.....	44
I. Sistematika Pembahasan .....	50
<b>BAB II : KAJIAN TEORITIS</b> .....	
A. Eksekusi dari Perspektif <i>Maqashid syariah</i> .....	53
1. Eksekusi dalam Islam.....	54
2. Wujud Hukum Islam di Pengadilan Agama .....	56
B. Akad Perbankan Syariah .....	58
1. Asas-asas Akad .....	62
2. Rukun dan Syarat Akad.....	62
3. Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan yang berpotensi Eksekusi .....	65



4. Pasal Penyelesaian Sengketa dalam Akad .....	73
5. Akad Syariah yang Cacat (Fasid).....	82
C. Eksekusi Hak Tanggungan Perbankan Syariah.....	86
1. Jenis-jenis Eksekusi.....	88
2. Eksekusi Hak Tanggungan menurut UUHT .....	90
3. Konsep Eksekusi Hak Tanggungan Bank Syariah.....	98
D. Eksekusi Hak Tanggungan di Pengadilan Agama .....	100
1. Pengadilan Agama dalam Bidang Ekonomi Syariah .....	102
2. Sengketa Ekonomi Syariah di Pengadilan Agama.....	105
E. Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah.....	111
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah .....	111
2. Kategori Pembiayaan Bermaasalah.....	112
3. Kebijakan Restrukturisasi Pembiayaan Bermasalah .....	113
F. Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang.....	115
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	115
2. Lahirnya Hak Tanggungan .....	117
3. Kriteria Hak Tanggungan.....	119
4. Objek dan Subjek Hak Tanggungan.....	122
5. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	124
G. Penanganan Sengketa Ekonomi Syariah berdasarkan UU Perbankan Syariah.....	130
1. Munculnya Sengketa Ekonomi Syariah .....	131
2. Penanganan Sengketa Dalam Pandangan Islam.....	134
3. Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah .....	138
H. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 .....	143
1. Pelaksanaan Eksekusi melalui Parate Eksekusi.....	144
2. Pelaksanaan Eksekusi melalui Penjualan di Bawah Tangan.....	147
3. Pelaksanaan Eksekusi dengan Titel Eksekutorial.....	150
H. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Perbankan Syariah di Pengadilan Agama .....	155

1. Tahapan Eksekusi Hak Tanggungan.....	159
2. Proses Eksekusi di Pengadilan Agama Sumatera Utara .....	163

**BAB III : METODE PENELITIAN.....**

A. Metode Penelitian.....	174
B. Jenis Penelitian.....	175
C. Pendekatan Penelitian .....	175
D. Lokasi Penelitian.....	177
E. Sumber Data Penelitian.....	177
F. Teknik Pengumpulan Data.....	179
G. Teknik Analisa Data.....	180

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Kedudukan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Maqasid Syariah .....	183
B. Pedoman Hukum Pengadilan Negeri digunakan Pengadilan Agama sebagai acuan melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan .....	188
C. Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Syariah melalui Pengadilan Agama .....	191

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	205
B. Saran.....	208

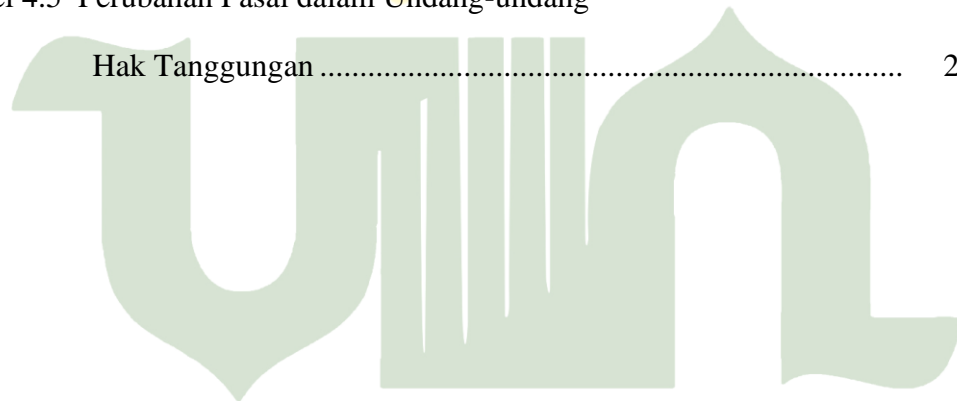
**DAFTAR PUSTAKA ..... 218**

**DAFTAR RIWAYAT HIDUP ..... 220**

**DAFTAR LAMPIRAN ..... 223**

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Data Bank Syariah di Kota Medan .....	165
Tabel 4.1 Data Eksekusi Hak Tanggungan Bank Syariah di Pengadilan Agama wilayah Sumatera Utara tahun 2019 .....	198
Tabel 4.2 Data Eksekusi Hak Tanggungan Bank Syariah di Pengadilan Agama wilayah Sumatera Utara tahun 2020 .....	198
Tabel 4.3 Data Eksekusi Hak Tanggungan Bank Syariah di Pengadilan Agama wilayah Sumatera Utara tahun 2021 .....	199
Tabel 4.4 Perbedaan Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan.....	200
Tabel 4.5 Perubahan Pasal dalam Undang-undang Hak Tanggungan .....	201



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

SUMATERA UTARA MEDAN

## DAFTAR SKEMA

Skema 2.1 Jenis Akad .....	66
Skema 2.2. Penyelesaian Perkara dalam Islam .....	137
Skema 2.3. Prosedur Eksekusi	
sesuai Herzein Inlandsch Reglement (HIR).....	163
Skema 4.1 Parate eksekusi sesuai Undang-undang	
Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996.....	203
Skema 4.2. Parate eksekusi secara syariah.....	203
Skema 4.3. Fiat eksekusi sesuai Undang-undang	
Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996.....	204
Skema 4.4. Fiat eksekusi secara syariah .....	204
Skema 4.5. Konstruksi Hukum .....	206



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA MEDAN