



**ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI JAMINAN HAK
TANGGUNGAN OLEH BANK SYARIAH DI PENGADILAN
AGAMA KABUPATEN SEMARANG**

SKRIPSI

Oleh :

DIMAS DICKY FATCHAN

NIM. 111221020

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAM HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO**

2026



**ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI JAMINAN HAK
TANGGUNGAN OLEH BANK SYARIAH DI PENGADILAN
AGAMA KABUPATEN SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana

Oleh:

DIMAS DICKY FATCHAN

111221020

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS EKONOMI, HUKUM, DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NGUDI WALUYO
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi berjudul:

ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH BANK SYARIAH DI PENGADILAN AGAMA KABUPATEN SEMARANG

Disusun oleh:

DIMAS DICKY FATCHAN

NIM.111221020

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS EKONOMI, HUKUM DAN HUMANIORA

UNIVERSITAS NGUDI WALUYO

2026

telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing dan telah diperkenankan untuk
diujikan

Ungaran, 6 Februari 2026

Pembimbing Utama



Indra Yuliawan, S.H., M.H.

NIDN. 0614077603

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi berjudul:

ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH BANK SYARIAH DI PENGADILAN AGAMA KABUPATEN SEMARANG

Disusun oleh:

DIMAS DICKY FATCHAN

NIM.111221020

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi Program Studi Ilmu Hukum,
Fakultas Ekonomi, Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo, pada:

Hari : Jum'at

Tanggal : 6 Februari 2026

**Tim Penguji
Ketua Penguji**

Muhamad Latif, S.Sy., M.H
NIDN. 06070493303

Anggota/Penguji I

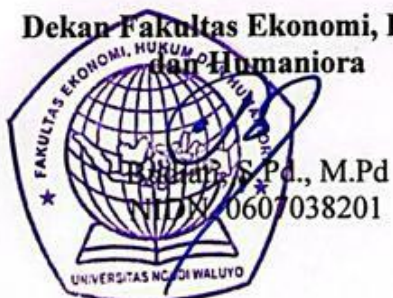
Dr. Endang Kusuma Astuti, S.H., M.Hum
NIDN. 8991201024

Anggota/Penguji II

Indra Yuliawan, S.H., M.H
NIDN. 0614077603

Menyetujui

**Dekan Fakultas Ekonomi, Hukum
dan Humaniora**



Ketua Program Studi

Indra Yuliawan, S.H., M.H
NIDN. 0614077603

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya.

Nama : Dimas Dicky Fatchan
Nim : 111221020
Program Studi/Fakultas : S1 Ilmu Hukum/Fakultas Ekonomi, Hukum
Dan Humaniora

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi/Karya tulis ilmiah berjudul **“Analisis Yuridis Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Syariah Di Pengadilan Agama Kabupaten Semarang”** adalah karya ilmiah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik apapun di Perguruan Tinggi Manapun
2. Skripsi/Karya Tulis Ilmiah ini merupakan ide dan hasil karya murni saya yang dibimbing dan dibantu oleh tim pembimbing dan narasumber
3. Skripsi/Karya Tulis Ilmiah ini tidak membuat karya atau pendapat orang lain yang telah dipublikasikan kecuali secara tertulis dicantumkan dalam naskah sebagai acuan dengan menyebut nama pengarang dan judul aslinya serta dicantumkan dalam daftar pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran di dalam pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah saya peroleh dan sanksi lain sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Ngudi Waluyo

Ungaran, 6 Februari 2026

Yang membuat pernyataan,



Dimas Dicky Fatchan

KESEDIAAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dimas Dicky Fatchan

NIM : 111221020

Prodi : S1 Ilmu Hukum

Jenis Karya Ilmiah : Skripsi

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Oleh
Bank Syariah Di Pengadilan Agama Kabupaten Semarang

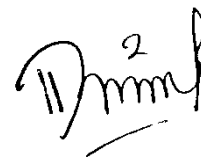
Dengan ini menyatakan bahwa saya setuju untuk:

1. Memberikan hak bebas royalti/pemberian dana kepada Universitas Ngudi Waluyo atas penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan disiplin ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak untuk menyimpan dan mempublikasikan, tanpa meminta lagi persetujuan dari saya selama mencantumkan nama saya sebagai pembuat karya tulis ilmiah ini.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Ngudi Waluyo, dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian surat keterangan pernyataan publikasi ini saya buat dengan sadar dan semoga dapat dipergunakan sebagai semestinya.

Ungaran, 6 Februari 2026

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dimas' with a stylized flourish at the end.

Dimas Dicky Fatchan

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



IDENTITAS DIRI

Nama Lengkap : Dimas Dicky Fatchan

Tempat, Tanggal Lahir : Ungaran, 06 Oktober 2002

Kebangsaan : Republik Indonesia

Agama : Islam

Jenis Kelamin : Laki-Laki

Alamat : Cemung Sari RT 7 RW 6 Kelurahan Bandarjo
Kecamatan Ungaran Barat

E-Mail : dimasdicky066@gmail.com

RIWAYAT PENDIDIKAN

No.	Asal Sekolah	Periode Tahun
1	RA Ikhyaul Qulub	2007-2009
2	SD N 02 Bandarjo	2009-2015
3	SMP N 3 Ungaran	2015-2018
4	SMA N 1 Bergas	2018-2021

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Setiap ada kesulitan pasti ada kemudahan.”

(Surat Insyirah Ayat 5-6)

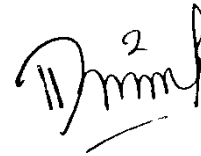
PERSEMBAHAN SKRIPSI:

Dengan mengucakan puji syukur kepada Allah SWT Skripsi ini saya persembahkan teruntuk :

1. Kedua orang tua penulis Bapak Chorul Fatchah dan Ibu Suyati yang telah sabar memberikan dukungan dan doa sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini dengan baik dan benar.
2. Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan kesempatan saya selama kuliah sehingga memiliki bekal ilmu hingga terselesaikannya skripsi ini.
3. Prof. Dr. Subyantoro, M.Hum, Selaku Rektor Universitas Ngudi Waluyo.
4. Budiati, S.Pd., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo.
5. Indra Yuliawan, S.H., M.H, Selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo dan sebagai pembimbing skripsi
6. Indra Yuliawan, S.H., M.H, selaku pembimbing skripsi yang senantiasa memberikan masukan serta arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar.
7. Muhammad Latif, S.Sy., M.H, selaku pembimbing akademik yang senantiasa memberikan saran, masukan, serta motivasi kepada penulis.
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo yang telah banyak membantu demi kelancaran penyusunan skripsi ini.
9. Semua sahabat dan teman teman Program Studi S1 Ilmu Hukum Angkatan 2022 yang telah memberikan doa, dan motivasi.
10. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Ungaran, 6 Februari 2026

Mahasiswa,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dimas' with a stylized flourish at the end. A small superscript '2' is visible above the middle of the signature.

Dimas Dicky Fatchan

Universitas Ngudi Waluyo

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ekonomi, Hukum, dan Humaniora

Skripsi Januari 2026

Dimas Dicky Fatchan

111221020

ANALISIS YURIDIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH BANK SYARIAH DI PENGADILAN AGAMA KABUPATEN SEMARANG

ABSTRAK

Latar belakang penelitian ini adalah Eksekusi jaminan hak tanggungan oleh bank syariah merupakan akibat hukum dari wanprestasi dalam akad pembiayaan syariah yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama. Permasalahan penelitian ini adalah bagaimana prosedur eksekusi jaminan hak tanggungan oleh bank syariah di Pengadilan Agama Kabupaten Semarang serta apakah pelaksanaannya telah mengedepankan prinsip keadilan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur eksekusi dan menilai penerapan asas keadilan dalam praktiknya. Penelitian ini menggunakan metode hukum yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, yang didukung data empiris melalui wawancara dengan aparaturnya Pengadilan Agama Ambarawa. Hasil penelitian menunjukkan bahwa eksekusi jaminan hak tanggungan dilaksanakan melalui tahapan gugatan wanprestasi, putusan berkekuatan hukum tetap, aanmaning, penetapan eksekusi, dan lelang objek jaminan. Secara prosedural, pelaksanaan eksekusi telah sesuai ketentuan hukum dan mencerminkan prinsip keadilan, meskipun masih terdapat kendala dalam efektivitas waktu pelaksanaan. Maka dari itu upaya yang dilakukan bank syariah yakni mengoptimalkan penyelesaian non-litigasi serta meningkatkan koordinasi antar lembaga guna mewujudkan keadilan yang berdasarkan kepastian hukum dan kemanfaatan hukum.

Kata Kunci: Eksekusi, Hak Tanggungan, Bank Syariah

Ngudi Waluyo University

Law Study Program, Faculty of Economics, Law, and Humanities

January 2026 Thesis

Dimas Dicky Fatchan

111221020

***LEGAL ANALYSIS OF THE EXECUTION OF MORTGAGE GUARANTEES
BY ISLAMIC BANKS AT THE SEMARANG REGENCY RELIGIOUS COURT***

ABSTRACT

*The background of this research is that the execution of collateral by Islamic banks is a legal consequence of default in Islamic financing contracts that fall under the authority of the Religious Court. The problem of this research is how the procedure for the execution of collateral by Islamic banks in the Semarang Regency Religious Court and whether its implementation has prioritized the principle of justice. This research aims to analyze the execution procedure and assess the application of the principle of justice in practice. This research uses a normative juridical legal method with a statutory and conceptual approach, supported by empirical data through interviews with Ambarawa Religious Court officials. The results show that the execution of collateral is carried out through the stages of a default lawsuit, a final and binding decision, *aanmaning*, an execution determination, and an auction of the collateral object. Procedurally, the execution has complied with legal provisions and reflects the principle of justice, although there are still obstacles in the effectiveness of the implementation time. Therefore, efforts made by Islamic banks include optimizing non-litigation settlements and improving inter-institutional coordination to realize justice based on legal certainty and legal benefits.*

Keywords: *Execution, Mortgage Right, Islamic Banking*

PRAKATA

Puji Syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta nikmat sehat wal afiat, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Oleh Bank Syariah Di Pengadilan Agama Kabupaten Semarang”** ini dapat diselesaikan. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran serta masukan dari berbagai pihak yang bersifat membangun demi perbaikan skripsi ini, atas bantuan, arahan dan motivasi yang senantiasa diberikan selama ini, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

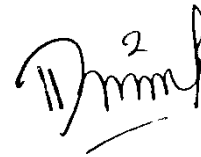
1. Kedua orang tua penulis Bapak Chorul Fatchah dan Ibu Suyati yang telah sabar memberikan dukungan dan doa sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini dengan baik dan benar.
2. Universitas Ngudi Waluyo yang telah memberikan kesempatan saya selama kuliah sehingga memiliki bekal ilmu hingga terselesaikan skripsi ini.
3. Prof. Dr. Subyantoro, M.Hum, selaku Rektor Universitas Ngudi Waluyo.
4. Budiati, S.pd., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Hukum dan Humaniora Universitas Ngudi Waluyo.
5. Indra Yuliawan, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo dan sebagai pembimbing skripsi
6. Indra Yuliawan, S.H., M.H, selaku pembimbing skripsi yang senantiasa memberikan masukan serta arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan lancar.
7. Muhammad Latif, S.Sy., M.H, selaku pembimbing akademik yang senantiasa memberikan saran, masukan, serta motivasi kepada penulis.
8. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Ngudi Waluyo yang telah banyak membantu demi kelancaran penyusunan skripsi ini.
9. Kepada semua sahabat dan teman teman Program Studi S1 Ilmu Hukum Angkatan 2022 yang telah memberikan doa, dan motivasi.

10. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Semoga kebaikan dan ketulusan senantiasa mendapatkan balasan dari Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan tambahan pengetahuan bagi pembaca

Ungaran, 6 Februari 2026

Mahasiswa,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dimas' with a stylized flourish and a small superscript '2' above the 'i'.

Dimas Dicky Fatchan

DAFTAR ISI

SAMPUL LUAR	1
SAMPUL DALAM.....	2
HALAMAN PERSETUJUAN	3
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN ORISINALITAS	4
KESEDIAAN PUBLIKASI	5
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	7
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	8
ABSTRAK	10
<i>ABSTRACT</i>	11
PRAKATA.....	12
DAFTAR ISI	14
DAFTAR TABEL	16
DAFTAR LAMPIRAN	17
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
1. Manfaat Teoritis	Error! Bookmark not defined.
2. Manfaat Praktis	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	Error! Bookmark not defined.
A. Tinjauan Teoritis.....	Error! Bookmark not defined.
1. Eksekusi Jaminan	Error! Bookmark not defined.
2. Hak Tanggungan.....	Error! Bookmark not defined.
3. Perbankan Syariah.....	Error! Bookmark not defined.
4. Wanprestasi	Error! Bookmark not defined.
B. Kerangka Teoritis	Error! Bookmark not defined.
C. Kerangka Berpikir	Error! Bookmark not defined.
D. Hipotesis	Error! Bookmark not defined.
BAB III METODE PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
A. Metode Pendekatan Masalah	Error! Bookmark not defined.
B. Latar Penelitian	Error! Bookmark not defined.
C. Fokus Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Sumber Data.....	Error! Bookmark not defined.
1. Data Primer	Error! Bookmark not defined.
2. Data Sekunder	Error! Bookmark not defined.
E. Teknik Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
1. Observasi	Error! Bookmark not defined.
2. Wawancara	Error! Bookmark not defined.

3. Studi Dokumentasi	Error! Bookmark not defined.
F. Teknik Keabsahan Data	Error! Bookmark not defined.
G. Teknik Analisis Data	Error! Bookmark not defined.
BAB IV HASIL PEMBAHASAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Gambaran Umum Objek Penelitian	Error! Bookmark not defined.
B. Hasil Dan Pembahasan	Error! Bookmark not defined.
1. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Sengketa Ekonomi Syariah Di Pengadilan Agama Kabupaten Semarang .	Error! Bookmark not defined.
2. Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank Syariah Di Peradilan Agama Kabupaten Semarang Yang Mengedepankan Keadilan	Error! Bookmark not defined.
C. Keterbatasan Penelitian	Error! Bookmark not defined.
BAB V KESIMPULAN	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan.....	Error! Bookmark not defined.
B. Saran	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN	103

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Kerangka Berpikir Eksekusi Hak Tanggungan Di Bank Syariah.....	46
Tabel 2. Pelaksanaan Keputusan Eksekusi Di Pengadilan Agama	73

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Foto Dokumentasi	103
Lampiran 2. Surat Balasan	105
Lampiran 3. Turnitin	106
Lampiran 4. Sertifikat EPT	107
Lampiran 5. Sertifikat Lembaga Profesi	108
Lampiran 6. LoA Artikel	109
Lampiran 7. Lembar Bimbingan Skripsias	110