



Pelaksanaan Eksekusi Agunan Yang Belum Didaftarkan Hak Tanggungan Oleh Btn Syariah Pekanbaru Dalam Hal Nasabah Meninggal Dunia Sebelum Akad Berakhir

Puti Jasmine, Maryati Bachtiar, Ricki Musliadi

Fakultas Hukum, Universitas Riau, Pekanbaru

		Abstract
Received:	02 Agustus 2026	Penelitian ini mengkaji pelaksanaan eksekusi agunan yang belum didaftarkan Hak Tanggungan oleh BTN Syariah Pekanbaru dalam hal nasabah meninggal dunia sebelum akad berakhir. Masalah muncul karena SKMHT tidak memiliki kekuatan eksekusi penuh, yang mengakibatkan kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi agunan ketika ahli waris melakukan wanprestasi dan melanggar ketentuan Pasal 21 huruf b Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum sosiologis, dengan data primer dikumpulkan melalui wawancara. Penelitian ini menemukan bahwa masalah utama terkait dengan SKMHT sebagai agunan adalah ketidakmampuannya untuk langsung melaksanakan eksekusi tanpa diubah menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Disarankan agar SKMHT segera diubah menjadi APHT agar memberikan hak eksekusi yang jelas bagi bank dan meningkatkan kepastian hukum.
Revised:	13 Agustus 2026	
Accepted:	02 September 2026	
		Keywords: Eksekusi Agunan, SKMHT, Pembiayaan Rumah Bersubsidi, Ahli Waris, Bank.

How to Cite: Jasmine, P., Bachtiar, M., & Musliadi, R. (2026). PELAKSANAAN EKSEKUSI AGUNAN YANG BELUM DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN OLEH BTN SYARIAH PEKANBARU DALAM HAL NASABAH MENINGGAL DUNIA SEBELUM AKAD BERAKHIR. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(9.D), 229-237. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/14364>.

PENDAHULUAN

Dalam upaya mempertahankan kelangsungan hidupnya, manusia sebagai makhluk sosial senantiasa menjalin hubungan dengan individu lainnya untuk memenuhi beragam kebutuhan. Rumah adalah kebutuhan primer bagi sebagian besar keluarga, baik yang tinggal di pedesaan maupun di perkotaan (Mubarrak et al., 2025). Pemenuhan kebutuhan primer tersebut tidak dapat dipenuhi oleh semua orang secara tunai, sehingga diperlukan suatu lembaga keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran pembiayaan, terutama dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah bersubsidi (Syamsiah & Millah, 2022).

Dalam upaya melaksanakan amanat UUD 1945 Pasal 28H Ayat (1), pemerintah berkewajiban untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya masyarakat berpenghasilan rendah, agar mampu memiliki rumah layak huni dengan harga terjangkau (Wahyuni & Purwanto, 2024). PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru adalah salah satu bank yang melaksanakan program pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi melalui produk KPR BTN Bersubsidi iB yang menganut prinsip syariah. Dalam proses jual beli pembiayaan rumah bersubsidi yang menggunakan prinsip syariah, digunakanlah istilah akad. Sesuai dengan Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan

Syariah, akad adalah "kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah."

Akad yang dilakukan dalam pembiayaan rumah bersubsidi syariah di BTN Syariah Pekanbaru dimulai dengan akad wakalah, kemudian dilanjutkan dengan akad murabahah atau jual beli antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Untuk melaksanakan suatu akad, diperlukan agunan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pihak bank apabila nasabah melakukan cidera janji (Ashibly, 2018). Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban Nasabah Penerima (Pasal 1 angka 26 UU No. 21 Tahun 2008).

Menurut Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, jaminan dalam akad murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya, dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Dasar hukum Islam penggunaan agunan terdapat dalam QS Al-Baqarah (2):283. Salah satu bentuk agunan dalam perbankan syariah adalah agunan atas tanah, di mana perbankan syariah menetapkan pembebanan Hak Tanggungan terhadap agunan atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Heriyati et al., 2023).

Penerapan hak tanggungan pada perbankan syariah didasarkan pada Fatwa DSN MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tasjili. Atas dasar tersebut, Bank Syariah diperbolehkan menggunakan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai dasar hukum dalam penguasaan jaminan pembiayaan rumah bersubsidi (Hidayati, 2017).

Permasalahan muncul ketika nasabah meninggal dunia sebelum akad berakhir. Pasal 2 huruf b Peraturan Menteri Agraria No. 22 Tahun 2017 mengatur bahwa untuk kredit kepemilikan rumah dengan luas tanah maksimal 200 m² dan bangunan 70 m², jangka waktu SKMHT berlaku sampai perjanjian pokoknya berakhir. Dalam pembiayaan rumah bersubsidi, masih banyak agunan yang belum didaftarkan menjadi hak tanggungan secara sempurna, sehingga bank hanya memegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT tidak memiliki kekuatan eksekutorial langsung, berbeda dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang memberikan hak eksekutorial kepada bank (Naimah, 2016).

Penelitian ini mengkaji dua permasalahan pokok: pertama, bagaimana penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi yang dilakukan oleh ahli waris kepada BTN Syariah Pekanbaru dalam hal nasabah meninggal dunia sebelum akad berakhir; kedua, bagaimana pelaksanaan eksekusi agunan yang belum didaftarkan Hak Tanggungan oleh BTN Syariah Pekanbaru dalam hal nasabah meninggal dunia sebelum akad berakhir.

METHODS

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis atau empiris, yaitu penelitian yang datanya diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber data primer (Ali, 2009). Penelitian dilakukan di PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru, dengan pertimbangan adanya kasus

pelaksanaan eksekusi agunan yang belum didaftarkan hak tanggungan ketika nasabah meninggal dunia sebelum akad berakhir.

Sampel ditetapkan melalui teknik purposive sampling, yaitu penentuan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu yang dianggap sesuai dengan karakteristik penelitian (Muhaimin, 2020). Sampel terdiri atas Branch Manager, Head Collection and Work Out, Head Finance Service PT Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Pekanbaru, serta ahli waris nasabah yang meninggal dunia. Data primer diperoleh melalui wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan (Suteki & Taufani, 2017), bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal, serta bahan hukum tersier (Djulaeka & Rahayu, 2019). Seluruh data dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif-analitis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Terhadap Wanprestasi Ahli Waris Pada Tahun 2025

1. Wanprestasi yang Dilakukan Ahli Waris

Dalam pembiayaan syariah, akad mengikat para pihak untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing. Menurut Pasal 21 huruf b Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji. Ketika nasabah meninggal dunia, kewajiban pembiayaan beralih kepada ahli waris yang menerimanya (Kusni et al., 2021.).

Pada kasus yang terjadi di BTN Syariah Pekanbaru tahun 2025, ahli waris tidak melanjutkan pembayaran angsuran dan tidak dapat dihubungi oleh pihak bank. Perbuatan hukum berupa tidak membayarkan angsuran tersebut sesuai dengan klasifikasi wanprestasi yang dikemukakan Subekti dan sejalan dengan Pasal 36 KHES bahwa wanprestasi dapat berupa tidak melakukan apa yang dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, serta melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan (Ramadhani & Aryanti, 2012).

Ahli waris telah melanggar Pasal 6 angka 1 akad pembiayaan rumah bersubsidi syariah BTN Syariah Pekanbaru yang mengatur bahwa angsuran wajib dibayarkan sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati, serta memenuhi klasifikasi nasabah wanprestasi yang diatur pada Pasal 12 angka 1 akad pembiayaan. Akibat cedera janji tersebut, pihak bank berhak menuntut pemenuhan kewajiban yang diatur Pasal 38 KHES berupa membayar ganti rugi, pembatalan akad, peralihan risiko, denda, dan/atau membayar biaya perkara.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Para Pihak

Dalam suatu akad, sengketa dapat timbul akibat tidak terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak sebagaimana yang telah disepakati (Abd Gofur, 2020). Menurut teori penyelesaian sengketa yang dikemukakan oleh Rachmadi Usman, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas. Sebuah konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinnya, baik secara langsung maupun tidak langsung (Usman, 2003).

BTN Syariah Pekanbaru mengedepankan proses negosiasi dalam penyelesaian sengketa antara bank dan nasabah dikarenakan hal tersebut lebih murah dan bank membutuhkan kepercayaan nasabah sebagai reputasi bank (Seran et al., 2024). Sebagai langkah untuk mengingatkan ahli waris mengenai kewajiban pembayaran, bank mengirimkan Surat Peringatan (SP) secara bertahap: SP 1 pada bulan ketiga, SP 2 pada bulan keempat, dan SP 3 pada bulan kelima setelah pembayaran terakhir.

Berdasarkan teori Laura Nader dan Harry F. Todd Jr., proses penyelesaian sengketa dapat ditempuh melalui berbagai cara, mulai dari lumping it (membiarkan), avoidance (mengelak), coercion (paksaan), negotiation (perundingan), mediation (mediasi), arbitration (arbitrase), hingga adjudication (peradilan) (Nader, 1978). Pada kasus ini, bank awalnya terpaksa menempuh jalur coercion melalui pemberian surat peringatan dan ancaman pengosongan rumah, karena ahli waris tidak beritikad baik dan tidak dapat dihubungi. Atas paksaan tersebut, ahli waris datang ke kantor bank dan bersedia melakukan negosiasi, sehingga dicapai kesepakatan bahwa rumah akan dilelang. Ahli waris pada akhirnya menempuh lumping it karena beranggapan bahwa pengurusan masalah melalui pengadilan akan memakan waktu dan biaya yang besar.

B. Pelaksanaan Eksekusi Agunan yang Belum Didaftarkan Hak Tanggungan

1. Mekanisme Pendaftaran SKMHT Menjadi Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan pembiayaan pada lembaga perbankan syariah, keberadaan agunan memiliki fungsi penting sebagai jaminan pelunasan terhadap kewajiban nasabah apabila terjadi cidera janji dalam pelaksanaan akad. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur, agunan pada dasarnya harus dibebani hak tanggungan yang dibuktikan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

SKMHT bukan merupakan jaminan kebendaan, melainkan jaminan yang berbentuk suatu perjanjian (akad) melalui surat kuasa sebagai upaya awal bagi nasabah untuk memberikan kepercayaan kepada pihak bank bahwa nasabah mempunyai itikad baik dalam akad pembiayaan (Naimah, 2016). Perubahan dari SKMHT menjadi APHT memberikan posisi surat kuasa berubah menjadi agunan, sehingga kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas tanah yang dijamin karena adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

Adapun langkah-langkah pendaftaran SKMHT menjadi APHT adalah sebagai berikut. Pertama, bank mengajukan permohonan kepada Notaris/PPAT agar SKMHT diterbitkan APHT. SKMHT hanya berfungsi sebagai surat kuasa yang memungkinkan bank untuk membebankan hak tanggungan atas objek agunan, namun tidak memberikan hak eksekutorial yang sah. Kedua, setelah APHT dibuat, langkah selanjutnya adalah pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pendaftaran ini memerlukan pengumpulan warkah, yaitu dokumen yang berfungsi memverifikasi dan menguatkan bukti kepemilikan atas objek yang menjadi agunan. Biaya pendaftaran berkisar antara Rp800.000 hingga Rp1.500.000 tergantung lokasi, ukuran tanah, dan nilai pembiayaan. Ketiga, setelah pendaftaran selesai, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memberikan hak eksekutorial

kepada bank untuk mengeksekusi agunan apabila nasabah gagal memenuhi kewajibannya (Marnita, 2016).

Segala biaya yang diperlukan dalam peningkatan SKMHT menjadi Hak Tanggungan akan dibayarkan terlebih dahulu oleh BTN Syariah Pekanbaru sebagai dana talangan yang nantinya akan dikembalikan kepada pihak bank apabila rumah telah terjual setelah eksekusi dilaksanakan. Dengan demikian, apabila SKMHT telah didaftarkan menjadi Hak Tanggungan di BPN, bank memiliki hak eksekutorial yang dapat digunakan baik melalui parate eksekusi (tanpa fiat Ketua PA) maupun melalui fiat Ketua PA.

2. Proses Pelaksanaan Eksekusi Agunan oleh BTN Syariah Pekanbaru

Berikut adalah tahapan eksekusi agunan yang dilakukan oleh BTN Syariah Pekanbaru berdasarkan hasil wawancara dengan Branch Manager. Pertama, bank mengeluarkan Surat Peringatan (SP 1) setelah nasabah menunggak selama satu bulan, dilanjutkan SP 2 pada bulan kedua, dan SP 3 pada bulan ketiga. Kedua, apabila nasabah tetap tidak memenuhi kewajibannya, bank melakukan persiapan administrasi lelang dengan mendaftarkan SKMHT menjadi APHT. Ketiga, APHT didaftarkan sebagai Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) di BPN dengan pengumpulan warkah yang diperlukan. Keempat, dilakukan appraisal rumah melalui penilaian oleh tenaga ahli penilai properti. Kelima, pada bulan keempat, bank memberikan Surat Pemberitahuan Lelang kepada nasabah. Keenam, berkas lelang diserahkan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) pada bulan kelima. Ketujuh, KPKNL melaksanakan lelang melalui media cetak dan media online. Kedelapan, hasil lelang disetorkan kepada bank dengan nominal harga lelang yang telah dikurangi biaya administrasi lelang.

BTN Syariah Pekanbaru lebih memilih untuk melaksanakan parate eksekusi langsung di KPKNL dibandingkan menunggu putusan Pengadilan Agama. Istilah parate eksekusi secara etimologis berasal dari bahasa Belanda "paraat" yang artinya siap di tangan. Menurut J. Satrio, parate eksekusi adalah sarana eksekusi yang selalu siap di tangan pada waktu dibutuhkan, untuk pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri menjual objek hak tanggungan, yang syarat pelaksanaannya digantungkan hanya manakala nasabah cidera janji, tidak perlu mengikuti prosedur hukum acara dan permohonan ke pengadilan (Satrio, 1997).

Pemilihan parate eksekusi didasari beberapa pertimbangan. Pertama, kecepatan dan efisiensi waktu: parate eksekusi memberikan hak kepada bank untuk langsung mengeksekusi agunan tanpa proses peradilan yang panjang (Bani & Winanti, 2023). Kedua, kesederhanaan prosedur: apabila agunan sudah terdaftar dengan hak tanggungan yang sah, bank dapat langsung melaksanakan lelang melalui KPKNL tanpa memerlukan proses peradilan lebih lanjut. Ketiga, kepastian hukum: Hak Tanggungan yang telah didaftarkan dan diterbitkan menjadi sertifikat oleh BPN memberikan dasar hukum yang kuat bagi bank sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Berdasarkan analisis hukum, pihak ahli waris telah melanggar Pasal 21 huruf b KHES yang mewajibkan setiap akad dilaksanakan sesuai kesepakatan dan terhindar dari cidera janji. Dalam konteks teori penyelesaian sengketa, konflik antara bank dan ahli waris muncul karena adanya ketidakpastian kewajiban dan ketiadaan komunikasi dari pihak ahli waris. Bank telah menempuh prosedur negosiasi dan musyawarah terlebih dahulu, termasuk pemberian surat peringatan

dan pendekatan persuasif, sebelum melanjutkan ke mekanisme parate eksekusi melalui KPKNL.

Kendala yang dihadapi BTN Syariah Pekanbaru dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di antaranya adalah nasabah atau ahli waris yang tidak kooperatif. Kesulitan bertambah ketika nasabah meninggal dunia, karena bank harus berinteraksi dengan ahli waris dan memverifikasi dokumen seperti surat keterangan waris yang sah. Selain itu, SKMHT hanya memberikan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan belum memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga bank harus meningkatkannya menjadi APHT yang memerlukan biaya dan memastikan dokumen agunan lengkap serta sah secara hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat ditarik dua kesimpulan. Pertama, penyelesaian sengketa terhadap ahli waris yang melakukan wanprestasi kepada BTN Syariah Pekanbaru pada tahun 2025 dilakukan melalui tahap coercion (paksaan) terlebih dahulu dikarenakan ahli waris tidak beritikad baik dan tidak dapat dihubungi. Bank melakukan paksaan melalui pengiriman surat peringatan dan ancaman pengosongan rumah, sehingga ahli waris datang ke kantor bank dan bersedia melakukan negosiasi, yang pada akhirnya menghasilkan kesepakatan agar rumah dilelang.

Kedua, pelaksanaan eksekusi agunan yang belum didaftarkan Hak Tanggungan oleh BTN Syariah Pekanbaru menghadapi kendala bahwa SKMHT tidak dapat memberikan hak eksekutorial secara langsung, sehingga bank harus mendaftarkan terlebih dahulu SKMHT menjadi APHT dengan biaya yang dikeluarkan dari dana operasional perusahaan. Bank menggunakan parate eksekusi untuk mengeksekusi langsung agunan melalui KPKNL karena biaya yang relatif rendah serta memberikan efisiensi waktu dibandingkan proses penyelesaian melalui gugatan peradilan.

SARAN

BTN Syariah Pekanbaru sebaiknya lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian bank dalam mengambil keputusan terkait persetujuan kepada ahli waris untuk melanjutkan kewajiban pembiayaan nasabah yang telah meninggal dunia dengan melakukan analisis secara menyeluruh terhadap kemampuan ekonomi, sumber penghasilan, serta stabilitas keuangan ahli waris. Selain itu, agunan dalam pembiayaan rumah subsidi sebaiknya langsung didaftarkan menjadi APHT dikarenakan SKMHT hanya merupakan perjanjian yang memberikan kuasa tanpa hak eksekutorial dan hak preferen bagi bank. APHT memberi kekuatan hukum yang lebih kuat dan memungkinkan bank untuk mengeksekusi agunan secara langsung jika nasabah wanprestasi, sehingga menghindari keterlambatan dan kerugian dalam penyelesaian kewajiban pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Ali, Zainudin. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.
Ashibly. (2018). *Hukum Jaminan*. MIH Unihaz.

- Badruzaman, Mariam Darus. (2009). *Kompilasi Hukum Jaminan*. Mandar Maju. Bandung.
- Djulaeka dan Devi Rahayu. (2019). *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Scopindo Media Pustaka. Surabaya.
- Kartikawati, Dwi Ratna. (2021). *Hukum Waris Perdata Sinergi Hukum Waris Perdata dengan Hukum Waris Islam*. CV. Elfaretta Buana. Tasikmalaya.
- Manan, Abdul. (2016). *Hukum Ekonomi Syariah Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*. Prenadamedia Group. Jakarta.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press. Mataram.
- Nader, Laura. (1978). *The Disputing Process Law in Ten Societies*. Columbia University Press. New York.
- Satrio, J. (1997). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Soekanto, Soerjono. (2018). *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia. Jakarta.
- Suteki dan Galang Taufani. (2018). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*. Raja Grafindo. Depok.
- Syaamil, Syatibi. (2010). *Al-Quran Miracle The Reference*. PT Sygma RExamedia Arkanleema. Bogor.
- Usman, Rachmadi. (2003). *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Wangsawidjaja, Z. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

B. JURNAL

- Abd Gofur, Ruslan. (2020). Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah. *Jurnal POSDHESI*, Vol. 2, No. 2.
- Andriani, Fitria. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah. *Az Zarqa'*, Vol. 11, No. 1.
- Bani, Vania Nabilah dan Atik Winanti. (2023). Pelaksanaan Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan Tanpa Fiat Pengadilan Untuk Menyelesaikan Kredit Bermasalah. *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 3.
- Fitriani, Ifa Latifa. (2017). Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 47, No. 1.
- Heriyati, O.K. Isnainul, Riski Julianda. (2023). Tinjauan Yuridis Pengikatan Hak dan Tanggungan atas Akad Pembiayaan dibawah Tangan Pada Perbankan Syariah. *Iblam Law Review*, Vol. 3, No. 3.
- Hidayati, Nurul. (2017). Implementasi Hak Tanggungan pada Pembiayaan Syariah. Tesis. Magister Hukum Islam, Universitas Islam Sunan Kalijaga. Yogyakarta.
- Ikhrom, Teuku Muhammad Hari et al. (2022). Tugas dan Wewenang PPAT dalam Membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11, No. 1.
- Kusni, Agus, Maryati Bachtiar, dan Ulfia Hasanah. (2021). Penyelesaian Wanprestasi Oleh Ahli Waris Dalam Perjanjian Kredit Pada Usaha

- Ekonomi Desa Simpan Pinjam AS Salam. JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, Vol. III, No. 1.
- Marnita. (2016). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. *Fiat Justisia Journal of Law*, Vol. 10, Issue 3.
- Mubarrak, Muhammad Zaki et al. (2025). Backlog Perumahan di Kota Yogyakarta sebagai Ancaman Ketahanan Nasional. *Jurnal Nuansa Akademik*, Vol. 10, No. 1.
- Naimah, Khairatun. (2016). Analisa Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit. *Lex Privatum*, Vol. 4, No. 2.
- Noor, Aslan et al. (2023). Kekuatan Mengikat SKMHT terhadap Pelaksanaan Eksekusi Karena Adanya Wanprestasi. *Journal Syntax Idea*, Vol. 5, No. 7.
- Pido, Juwita Pricilia Agatha et al. (2025). Upaya Hukum Mediasi Perbankan sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit antara Bank dan Nasabah. *Lex Privatum*, Vol. 15, No. 3.
- Ramadhani dan Dwi Aryanti. (2012). Wanprestasi dan Akibat Hukumnya. *Jurnal UPN Veteran Jakarta*, Vol. 15, No. 4.
- Seran, Marcelino et al. (2024). Upaya Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perbankan antara Bank dan Nasabah. *Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT*, Vol. 12, No. 4.
- Silviana, Ana. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan dalam Pemberian Hak Tanggungan. *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7, No. 1.
- Syamsiah, Dewi Hilmiyatus dan Hayatul Millah. (2022). Efektifitas Program Perumahan Bersubsidi pada Produk KPR Syariah di Bank BTN KCP Syariah Probolinggo. *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. VI, No. 2.
- Wahyuni, Husnia Hilmi dan Purwanto. (2024). Analisis Hukum terhadap Jaminan Kredit dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. XIII, No. 2.

C. PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.
- Peraturan Menteri Agraria No. 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang Rahn Tanjily.

D. WAWANCARA

- Wawancara dengan Bapak Edwin Barki, Branch Manager BTN Syariah Pekanbaru, 22 September 2025.
- Wawancara dengan Bapak Syepri Martadi, Head Collection and Work Out BTN Syariah Pekanbaru, 21 September 2025.

Wawancara dengan Ibu Debby Maya Sari, Head Financial Service BTN Syariah Pekanbaru, 22 September 2025.

Wawancara dengan Ibu Yuhelniati, Ahli Waris Nasabah yang Meninggal Dunia, 2025.