

PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT. BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN

Oleh :

Oemar Abdallah¹

Sunarmi²

T. Keizerina Devi Azwar³

Utary Maharany Barus⁴

Magister Kenotariatan - Universitas Sumatera Utara

Alamat: JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155).

Korespondensi penulis: oemarabdallah52@gmail.com

Abstract. *The obligation to register the "Change of Name of Mortgage Holder" should be the responsibility of the Bank or Creditor, but in its implementation the bank passes this responsibility to the debtor. So the Debtor can carry out the registration of "Change of Name of Mortgage Holder" himself. The problems studied in this research are what are the legal consequences of mergers and name changes in sharia banking on the imposition of mortgage rights on debtor collateral, what are the obstacles to sharia banking in fulfilling responsibility for the transfer of mortgage rights related to mergers and changes in company names, what are the legal protections for customers from mergers? and change of company name regarding the imposition of mortgage rights on debtor guarantees at PT Bank Syariah Indonesia Medan Branch. The method used in this research is Sociological Juridical research, which emphasizes research aimed at gaining legal knowledge empirically by going directly into the object. The nature of the research in this thesis is descriptive analysis, namely research that describes, examines, explains*

Received January 05, 2024; Revised January 08, 2024; January 14, 2024

*Corresponding author : admin@mediaakademik.com

and analyzes a legal regulation. Researchers use data collection tools in the form of documentary study, interviews, documentation. Data analysis was carried out using qualitative methods, namely drawing conclusions from general provisions to more specific conclusions with logical and scientific evidence. Based on the results of this research, it was found that the Bank is considered to still have deficiencies in fulfilling its responsibilities. Fulfillment of obligations regarding land and objects related to land, the transfer of mortgage rights must be registered by the new creditor with the Land Office. The obstacles encountered were substantial obstacles such as those from the bank, the bank partner notary and the National Land Agency. Procedural obstacles include following the required rules and preparing documents for changing names at the land office, so it takes a long time to register the change in the owner of mortgage rights for all bank customer collateral. Cultural barriers are the habits of people whose credit loans at the bank have been paid off, and want to take out the collateral but the bank has not registered the change in the name of the mortgage holder. Legal protection can be carried out by means of preventive legal protection, the aim of which is to prevent disputes from occurring. And Repressive Legal Protection, repressive legal protection aims to resolve disputes. The protection provided to the public is Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. Meanwhile, in the banking sector, it is the Deposit Insurance Corporation (LPS).

Keywords: *Company, Merger, BSI, Mortgage Rights.*

Abstrak. Kewajiban untuk mendaftarkan “Penggantian Nama Pemegang Hak Tanggungan” seharusnya menjadi tanggungan jawab pihak Bank atau Kreditur, namun pada implementasinya pihak bank melemparkan tanggungan jawab tersebut kepada pihak debitur. Sehingga Debitur melakukan sendiri pendaftaran “Penggantian Nama Pemegang Hak Tanggungan”. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum penggabungan dan perubahan nama pada perbankan syariah terhadap pembebanan hak tanggungan atas jaminan debitur, bagaimana hambatan perbankan syariah dalam pemenuhan tanggungjawab atas peralihan hak tanggungan terkait penggabungan dan perubahan nama perusahaan, bagaimana perlindungan hukum terhadap nasabah atas penggabungan dan perubahan nama perusahaan terhadap pembebanan hak tanggungan atas jaminan debitur pada PT.Bank Syariah Indonesia Cabang Medan.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis Sosiologis, yaitu menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya. Sifat penelitian dalam tesis ini adalah bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan serta menganalisa suatu peraturan hokum. Peneliti menggunakan alat pengumpulan data berupa studi kepustakaan (*documentary study*), wawancara, dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan metode kualitatif yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan umum menjadi kesimpulan yang lebih khusus dengan pembuktian yang logis dan ilmiah. Berdasarkan hasil penelitian ini, diperoleh bahwa Bank dinilai masih memiliki kekurangan untuk pemenuhan pertanggung jawaban. Pemenuhan kewajiban Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Beralihnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. Hambatan yang ditemui yaitu Hambatan Substansi seperti di pihak bank, pihak Notaris Rekanan Bank dan Badan Pertanahan Nasional. Hambatan Prosedural seperti mengikuti aturan yang menjadi persyaratan dan menyiapkan dokumen dalam melakukan perubahan nama di kantor pertanahan, sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk mendaftarkan perubahan pemilik hak tanggungan atas seluruh jaminan nasabah bank. Hambatan culture yaitu kebiasaan masyarakat yang pinjaman kreditnya di bank sudah lunas, dan ingin mengambil jaminannya namun pihak bank belum mendaftarkan perubahan nama pemegang hak tanggungan, Pelindungan Hukum dapat dilakukan dengan cara pelindungan hukum preventif tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Dan Pelindungan Hukum Represif, pelindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa. Pelindungan yang diberikan kepada masyarakat yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen. Sedangkan di bidang perbankan adalah Lembaga Penjamin Simpanan (LPS).

Kata kunci: Perusahaan, Merger, BSI , Hak Tanggungan.

LATAR BELAKANG

Merger perseroan. Yaitu penggabungan PT. Bank Syariah Mandiri Tbk dan PT Bank BNI Syariah Tbk dengan Bank BRI Syariah Tbk berdsarkan “Akta Keputusan Rapat PT Bank BRI Syariah Tbk” pada tanggal 14 Januari 2021 Nomor 37 yang dibuat

oleh dan dihadapan Jose Dima Satria, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan hasil PT. Bank Syariah Mandiri dan P.T Bank BNI Syariah telah menggabungkan diri dengan PT. Bank BRI Syariah Tbk.

Kemudian berdasarkan hal tersebut PT. Bank BRI Syariah Tbk telah melakukan perubahan nama PT. Bank BRI Syariah Tbk menjadi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk berdasarkan “Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama PT. Bank BRI Syariah Tbk menjadi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk pada tanggal 14 Januari 2021 Nomor 38 yang dibuat dihadapan Jose Dima Satria, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Tanggung jawab dalam melakukan Roya atau penghapusan Hak Tanggungan dilakukan oleh debitur. Apabila pinjaman atau kredit yang diberikan oleh pihak Bank telah lunas, maka bank mengembalikan sertipikat tanah milik debitur yang telah di pasang Hak Tanggungan serta dokumen tambahan berupa Surat Keterangan Lunas dari bank yang bersangkutan dan Surat Pengantar Roya. Berdasarkan surat tersebut maka Debitur dapat melakukan penghapusan Hak Tanggungan Pada Sertipikatnya yang dijadikan jaminan hutang pada Bank.

Namun berbeda kasusnya apabila Bank tersebut melakukan penggabungan atau perubahan nama perusahaan, Maka sebelum melakukan Roya atau penghapusan Hak Tanggungan maka harus melakukan “Penggantian Nama Pemegang Hak Tanggungan” yang didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah pasal (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. lalu baru bisa dilakukan Roya atau Penghapusan Hak Tanggungan.

Kewajiban untuk mendaftarkan “Penggantian Nama Pemegang Hak Tanggungan” seharusnya menjadi tanggungan jawab pihak Bank atau Kreditor. Hal tersebut merujuk pada Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada pasal 16 (1) “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

baru. (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.”.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah Yuridis Sosiologis. Sifat penelitian dalam tesis ini adalah bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, dan menjelaskan serta menganalisa suatu peraturan hukum.¹ Analisis data dilakukan dengan metode kualitatif yaitu menarik kesimpulan dari ketentuan umum menjadi kesimpulan yang lebih khusus dengan pembuktian yang logis dan ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerhei desstelling* atau *security of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan jaminan lainnya, yang di selenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan, meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan, Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah:² “Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan.

Definisi ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur. Padahal subjek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi objek kajiannya adalah benda jaminan. Dari berbagai kelemahan definisi tersebut, maka ketiga definisi di atas perlu dilengkapi dan disempurnakan.

¹Ibid., h.6.

²Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.h.5.

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi ini adalah :

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan;

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan Debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan Hukum adalah Lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan lembaga keuangan nonbank;

3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materil dan imateril. Jaminan materil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan nonkebendaan.

4. Adanya Fasilitas Kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan khusus dibagi menjadi 2 macam, yaitu jaminan kebendaan dan perorangan.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

Jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan tidak bergerak. Yang termasuk dalam jaminan benda bergerak meliputi³ ; gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan, fidusia, khususnya rumah susun, hipotek kapal laut, dan pesawat udara. Sedangkan jaminan perorangan meliputi : borg, tanggung-menanggung (tanggung renteng), dan garansi bank.

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan maupun kajian terhadap berbagai literature tentang jaminan, maka di kemukakan 5 asas penting dalam hukum jaminan, sebagaimana dipaparkan berikut ini :

1. Asas *publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan dikantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, Pendaftaran fidusia dilakukan dikantor Pendaftaran Fidusia pada kantor Departemen Kehakiman dan Hak asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar;
2. Asas *specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
3. Asas tak dapat diabgi-bagi, yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
4. Asas *inbezittstelling*. Yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai
5. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah milik. Bangunan nya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetpai tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.⁴

⁴ *Ibid.*,h.10.

Sistem Pengaturan Hukum Jaminan di Indonesia Dari kajian berbagai literature tentang hukum perdata, menunjukkan bahwa sistem pengaturan hukum, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu : (1) sistem tertutup (*closed system*), dan (2) sistem terbuka (*open system*).

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (*closed system*). Yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya bahwa oaring dapat mengadakan perjanjian mengenai apa pun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum di dalam KUH Perdata, seperti jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pnjam meminjam uang, perjanjian kerja, kongsi, dan pemberian kuasa. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian nominaat, yaitu dikenal dan diatur di dalam KUH Perdata. Perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, seperti leasing, beli sewa, kontrak Rahim, franchise, dan lainnya. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian innominaat, yaitu perjanjian yang tidak diatur di dalam KUH Perdata, tetapi dikenal di dalam praktik.⁵

Syarat-syarat Jaminan untuk menanggung atau menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu, debitur umumnya diwajibkan menyediakan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bila pihak perbankan dan lembaga keuangan lainnya atau bahkan perseorangan meminta kebendaan jaminan dengan maksud jika debitur tidak dapat melunasi utangnya atau dinyatakan pailit, maka kebendaan jaminan tersebut dapat dicairkan atau diuangkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian utang yang tersisa. Ini berarti, bahwa tidak semua kebendaan atau hak-hak (piutang-piutang) dapat dijadikan sebagai jaminan utang, terkecuali kebendaan jaminan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan untuk dijadikan sebagai jaminan utang.⁶

⁵ *Ibid.*,h.13.

⁶ Rahmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika , Jakarta, 2008, h. 70

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Jaminan yang baik (ideal) itu adalah:

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Berdasarkan uraian di tersebut, dapat dikatakan bahwa kebendaan jaminan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan dan sekaligus kepastian hukum, baik kepada kreditur maupun kepada debitur. Bagi kreditur, dengan diikatnya suatu utang dengan kebendaan jaminan, hal itu akan memberikan kepastian hukum jaminan pelunasan utang debitur seandainya debiturnya wanprestasi atau dinyatakan pailit. Kebendaan jaminan akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan dan lembaga keuangan lainnya atau perseorangan bahwa utang debitur (piutang kreditur) beserta dengan bunganya akan tetap kembali dengan cara menguangkan kebendaan jaminan utang yang bersangkutan.

Sebaliknya bagi debitur, hal ini akan menjamin ketenangan dan kepastian dalam berusaha. Karena dengan modal yang dimilikinya debitur yang bersangkutan dapat mengembangkan bisnis atau usahanya lebih lanjut. Seandainya debitur tidak mampu melunasi utang dan bunganya, maka pihak kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan untuk diuangkan. Oleh karena itu, umumnya nilai kebendaan jaminan harus lebih tinggi dibandingkan dengan nilai utangnya.

Sifat Hak Tanggungan Sebagai hak jaminan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :⁷

⁷ Andrian Sutedi, 2012, Hukum Hak Tanggungan, jakarta, Sinar Grafika, 2012, h. 5

1. Hak Tanggungan memberikan hak *preferent (droit de preference)* atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat 1).

Artinya bila debitur cinder a janji atau lalai membayar hutangnya maka seseorang kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari penjualan jaminan tersebut.

2. Hak Tanggungan Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2).

Artinya hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya.

3. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droid de suite* (Pasal 7).

Sifat *droid desuite* disebut juga *zaaksgevolg* artinya pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak mengikuti obyek hak tanggungan meskipun obyek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain.

4. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*.

Seperti perjanjian jaminan lainnya, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* artinya hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tetapi lahirnya, keberadaanya atau eksistensinya atau hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lainnya.

5. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau yang akan ada.

Fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang.

6. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

Pasal 3 ayat 2 UUHT menegaskan bahwa : hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

7. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja.

Pada dasarnya hak tanggungan hanya dibebaskan pada hak atas tanah saja. Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai Undang-undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tanggankan (Pasal 4 ayat 1 UUHT).

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

8. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda diatasnya dan dibawah tanah.

Meskipun hukum tanah nasional menganut asas pemisahan horisontal namun tidak berlaku mutlak. Untuk memenuhi perkembangan dan kebutuhan masyarakat pembebanan hak tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada diatas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan dibawah permukaan tanah.

9. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi hutang dari penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan.

Sifat ini sama dengan ketentuan dalam pasal 1178 ayat 1 KUHPerdara. Janji ini disebut *vervalbending*. Undang-Undang Hak Tanggungan mengikuti sifat dari hipotik ini dan mencantumkan dalam pasal 12 UUHT yang berbunyi : “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan (kreditur/Bank) untuk memiliki obyek hak tanggungan (tanah jaminan) apabila debitur cinda janji, batal demi hukum”.

10. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial.

Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cinda janji. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah pasal 6 UUHT dan penjelasan yang menegaskan : “Apabila debitur cinda janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan”.

11. Hak tanggungan mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas.

Sifat spesialisitas atau disebut juga pertelaan adalah uraian yang jelas dan terinci mengenai obyek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah misalnya hak atas tanah, hak milik atau hak guna bangunan atau hak guna usaha, tanggal penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya dan lain sebagainya. Jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

12. Obyek hak tanggungan berupa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria Yang meliputi hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.

Subyek dan Obyek Hak Tanggungan dalam pasal 8 dan 9 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan yaitu sebagai berikut

- a. Pemberi tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan obyek hak tanggungan.
- b. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Obyek hak tanggungan yang terdapat dalam ketentuan pasal 5 yaitu sebagai berikut :

- a. Suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- b. Apabila suatu obyek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.
- c. Peringkat hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberi hak tanggungan yang bersangkutan.

Hapusnya Hak Tanggungan yang membebani tanah dan/atau bangunan dapat hapus sebagaimana diatur dalam pasal 18 UUHT, Apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :⁸

1. Utang yang dijaminakan sudah lunas.

Dalam hal utang yang di jaminkan sudah lunas, debitur dan/atau pemilik jaminan berhak meminta seluruh dokumen jaminan yang disimpan oleh kreditor agar dapat dilakukan pencoretan (Roya) terhadap hak tanggungan yang berkenan. Pencoretan (Roya) atas hak tanggungan yang berkenan dapat dilakukan sendiri oleh pemilik jaminan atau melalui kuasanya (terkadang kuasanya dikuatkan kepada notaris). dengan melampirkan :

- a. Sertifikat asli.
- b. Sertikat asli Hak Tanggungan.

⁸ Irma Devita Purnama Sari, Hukum Jaminan Perbankan, PT Mizan Pustaka, Bandung, 2014., h.70.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

- c. Surat permohonan asli penghapusan pendaftaran hak tanggungan (surat roya) dari kreditor berkenaan, dengan melampirkan salinan berkas (fotokopi) sebagai bukti lunas (surat lunas).
 - d. Salinan berkas (fotokopi) KTP Pemilik Tanah. Setelah didaftarkan pencoretan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat, sertifikat asli hak tanggungan serta buku tanah hak tanggungan akan ditarik. Selanjutnya, pada sertifikat tanah asli yang berkenaan akan dilakukan pencoretan serta disebutkan dasar pencoretan tersebut.
2. Hak tanggungan tersebut dilepaskan secara sukarela oleh pemegangnya.
 3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penghapusan penetapan peringkat yang telah ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri.
 4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan.

Proses Perubahan Nama Pemegang Hak Tanggungan :

Perjanjian Hak Tanggungan sendiri merupakan perjanjian *accessoir* atau bersifat tambahan dari perjanjian kredit atau akad pembiayaan, maupun perjanjian lainnya, sehingga bukan merupakan hak yang berdiri sendiri. Oleh karena itu menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang merupakan perjanjian pokok atau perjanjian pendahulunya.

maka dibuatlah perjanjian yang sesuai dengan jenis pembiayaannya, seperti mudharabah, syirkah, murabahah, dan lain sebagainya sebagai perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, dan Hak Tanggungan sebagai jaminan *accessoir* nya.

Ada dan berakhirnya Hak Tanggungan bergantung kepada perjanjian pokoknya. Arti riil bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku.⁹

Pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan.

⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*, Kencana, Jakarta, 2010, h.130

Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Perikatan atau piutang yang telah disepakati.

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁰

Pada Pasal 11 ayat (1) UUHT terdapat hal-hal apa saja yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan kantor PPAT tempat Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai Objek Hak Tanggungan.

Dalam hal tersebut dikatakan bahwa harus adanya kejelasan tentang utang-utang yang diperjanjikan dalam kewajiban pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Perjanjian kredit selain dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Seperti yang tercantum dalam Pasal 15 UUHT, yaitu:

¹⁰ Alves Simao L.F.S., *Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2014, h. 7.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang sudah ditentukan.
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada untuk membebaskan Hak Tanggungan.
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi.
 - c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
2. Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya.
3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat, yaitu:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.

c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.¹¹

Setelah proses pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka langkah selanjutnya adalah dilakukannya pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan setempat. Pasal 13 ayat (2)

UUHT menyebutkan bahwa, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Untuk selanjutnya berkas tersebut diserahkan dengan cara datang ke Kantor Pertanahan dan dapat dikirim dengan pos tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkan kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya penyampaian berkas tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan.

Berkas yang telah sampai di Kantor Pertanahan akan ditanda tangani oleh petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk serta memberi cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagai tanda terima dan menyampaikan tanda terima tersebut kepada PPAT yang bersangkutan. Setelah ditentukan bahwa berkas yang bersangkutan sudah lengkap, maka kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah hari ketujuh setelah tanggal tanda terima. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari

¹¹ Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 104

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

Sertifikat Hak Tanggungan adalah bukti bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Didalam sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai grosse akta sepanjang mengenai hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 14 ayat (3) UUHT.

Sertifikat Hak Tanggungan inilah yang pada akhirnya akan diberikan kepada kreditur untuk digunakan dalam perjanjian kredit maupun akad pembiayaan yang perjanjian *accessoir* nya diikat dengan Sertifikat Hak Tanggungan.

Perubahan Nama Pemegang Hak Tanggungan

Hak Tanggungan beralih apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak ketiga. Peralihan piutang itu dapat terjadi Karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Demikian ditentukan dalam pasal 16 Undang-undang Hak Tanggungan. Dengan demikian , Hak Tanggungan itu ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru apabila piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih kepada kreditor yang baru.

Menurut penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan “sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain *cessie*, subrogasi, dan pewarisan. Dalam penjelasan pasal 16 ayat (1) UUHT itu diberikan beberapa contohnya, yaitu dalam hal terjadi pengambilalihan perusahaan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang lain. Yang dimaksud dengan peralihan perusahaan adalah *merger* yang dibedakan dengan “penggabungan perusahaan” yang berarti konsolidasi, yang terjadi adalah suatu perusahaan mengambil alih semua assets dan semua *leabilities* dari perusahaan lain. Pada *merger* yang terjadi adalah absorpsi suatu perusahaan lainnya. Perusahaan yang mengabsorpsi tetap memakai namanya dan identitasnya. Setelah *merger* terjadi, maka perusahaan yang diabsorpsi itu berhenti eksistensinya sebagai suatu *business entity* atau badan hukum yang mandiri.

Sedangkan pada konsolidasi, yang terjadi adalah terbentuknya perusahaan yang baru sama sekali. Dalam suatu konsolidasi, perusahaan pertama maupun kedua berakhir eksistensi yuridisnya dan keduanya menjadi bagian dari perusahaan baru (perusahaan ketiga). Pada konsolidasi tidak dipersoalkan secara spesifik siapa yang membeli siapa. Dengan demikian perasaan perasaan yang tidak enak dapat dihindarkan.

Menurut penjelasan Pasal 16 ayat (1) UUHT, karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan Akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru. Ketentuan ini sangat penting bagi praktik perbankan. Dalam praktik perbankan, sering kredit bank, dalam arti piutang bank diambil alih oleh bank lain. Dengan kata lain, terjadi penggantian kreditor dengan nasabah debitor yang sama. Hal ini juga sering terjadi dalam kredit sindikasi perdana (*primary market of syndicated loan*) menjual penyertaannya kepada peserta sindikasi baru dalam pasar sekunder (*secondary market of syndicated loan*). jual beli penyertaan sindikasi kredit tersebut sering terjadi bagi kredit-kredit sindikasi yang berbentuk *transferable loan facility*. transaksi penjualan penyertaan sindikasi kredit ini lazim disebut *debt sale*. Pencantuman ketentuan Pasal 16 UUHT tersebut menghindarkan keraguan dan sekaligus ketidakpastian mengenai apakah Hak Tanggungan ikut beralih bila piutangnya dijamin dengan Hak Tanggungan itu beralih. Ketentuan Pasal 16 UUHT ini adalah sejalan dengan sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian ikutan atau *accessoir* dari perjanjian utang-piutangnya.

Sesuai dengan asas publisitas dari Hak Tanggungan, beralihnya Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan (Pasal 16 ayat (2) UUHT). Beralihnya Hak tanggungan tersebut mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatannya (Pasal 16 ayat (5) UUHT).¹²

Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan :

Pendaftaran beralihnya Hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak

¹² *Ibid.*,h.136.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 16 ayat (3) UUHT). Tanggal pencatatan pada buku-tanah sebagaimana dimaksud di atas adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, cacatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.¹³

**HAMBATAN DALAM PEMENUHAN KEWAJIBAN PERBANKAN SYARIAH
ATAS PERALIHAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.**

Hambatan Substansi

Substansi hukum adalah peraturan-peraturan yang dipakai oleh para pelaku dan penegak hukum pada waktu melakukan perbuatan hukum dan hubungan hukum. Substansi hukum tersebut terdapat atau dapat ditemukan dalam sumber hukum formil. Sumber hukum dalam artian formal berarti (wujud) dari mana kita dapat melihat isi hukum yang berlaku. Sebagai sumber hukum dalam artian formal dapat disebut seluas-luasnya mencakup: undang-undang, kebiasaan, traktat, yurisprudensi, pendapat para ahli hukum, dan peraturan perundang-undangan.

Hambatan dapat diartikan sebagai halangan atau rintangan yang sedang dialami. Dalam konteks komunikasi dikenal pula gangguan (mekanik maupun semantik). Gangguan ini masih termasuk ke dalam hambatan komunikasi (Effendy, 1993:45). Efektivitas komunikasi salah satunya akan sangat, tergantung kepada seberapa besar hambatan komunikasi yang terjadi. Hambatan dapat diartikan sebagai halangan atau rintangan yang sedang dialami (Badudu-Zain, 1994:489). Dalam konteks komunikasi dikenal pula gangguan (mekanik maupun semantik). Gangguan ini masih termasuk ke dalam hambatan komunikasi (Effendy, 1993:45). Efektivitas komunikasi salah satunya akan sangat tergantung kepada seberapa besar hambatan komunikasi yang terjadi.

Setelah berjalannya penggabungan dan perubahan nama perusahaan Bank Mandiri syariah, Bank BNI Syariah dan Bank BRI Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia, Bank dinilai masih memiliki kekurangan. Seperti pada awal penggabungan dan perubahan nama perusahaan atau bank Nasabah Bank yang pinjaman kepada bank sudah lunas dan nasabah tersebut ingin melakukan penghapusan Hak Tanggungan atau

¹³ *Ibid.*, h.138.

biasa di sebut Roya, Nasabah tersebut tidak mengetahui tahapan dari penghapusan Hak Tanggungan apabila perusahaan atau Bank tempat Nasabah tersebut meminjam pinjaman telah berganti nama wajib di daftarkan Pergantian Nama Kreditur atau pemegang Hak Tanggungan. Sehingga Nasabah atau Debitur tersebut harus melakukan Pergantian Nama Pemegang Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan wilayah Tanah tersebut berada.

Hal tersebut seharusnya menjadi Tanggung Jawab kreditur sesuai pada Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada pasal 16 (1) “Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.” Namun nyatanya hal tersebut belum terealisasi sepenuhnya dan secara cepat pada awal penggabungan dan perubahan nama perusahaan. Hal tersebut karena adanya hambatan-hambatan dalam proses perubahan nama tersebut. Hambatan tersebut bukan hanya terjadi di pihak bank, namun terjadi juga di pihak Notaris Rekanan Bank dan Badan Pertanahan Nasional. Dikarenakan jumlah nasabah bank yang sangat banyak dan merupakan gabungan 3 (Bank Syariah Besar di Indonesia).¹⁴

Hambatan Prosedural :

Pihak Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan menemui beberapa hambatan pada proses pemenuhan pasal 16 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, sehingga proses prosedur perubahan nama tersebut tidak dapat berjalan dengan cepat, seperti:

1. Mendata seluruh jaminan Nasabah Bank, dikarenakan nasabah Bank yang begitu banyak membutuhkan waktu dan pengerjaan yang teliti sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak Bank
2. Pihak Bank harus menghubungi Notaris rekanan tempat objek jaminan berada, agar notaris rekanan dapat melakukan perubahan nama pemegang hak tanggungan

¹⁴ Hasil wawancara dengan ibu Reni Amsuri selaku Area Financing Manager, Bank Syariah Indonesia Ahmad Yani, tanggal 28 Februari 2023

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

3. Pihak Bank harus membuat Surat Orderan Notaris yang menjadi dasar Notaris tersebut untuk mendaftarkan perubahan Nama pemegang Hak Tanggungan tersebut.
4. Pihak Bank harus membuat Berita Acara Serah Terima Berkas kepada Notaris Rekanan pada saat serah terima Sertipikat Hak kepada Notaris. Sehingga Notaris rekanan Bank dapat melakukan perubahan nama pemegang Hak Tanggungan.¹⁵
5. Pihak Bank harus mengeluarkan biaya tambahan untuk melakukan Perubahan Nama Pemegang Hak Tanggungan untuk biaya di kantor pertanahan untuk 1 (satu) kali proses perubahan nama dan biaya tambahan untuk biaya jasa Notaris Rekanan.

Pihak Notaris sebagai rekanan Bank dalam pemenuhan proses pemenuhan pasal 16 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga harus memenuhi beberapa kendala dan persyaratan dokumen untuk melakukan proses perubahan nama Pemegang Hak Tanggungan seperti:

1. Untuk Sertipihat Hak tanggungan yang belum menggunakan HT Elektronik Notaris Harus melakukan pendaftaran langsung ke Kantor Pertanahan.
2. Untuk Perusahaan yang melakukan 2 (dua) kali proses perubahan nama harus di daftarkan satu persatu di kantor pertanahan, tidak bisa dalam 1 kali proses.
3. Mempersiapkan dokumen persyaratan perubahan Nama Pemegang Hak Tanggungan¹⁶. Seperti:
 - Ktp Nasabah atau Debitur
 - Kartu Keluarga Debitur
 - Akta Perubahan Nama Perusahaan Pemegang Hak Tanggungan, sebagai dasar Kantor Badan Pertanahan untuk melakukan Perubahan Nama Pemegang Hak Tanggungan
 - Surat Permohonan Perubahan Nama Pemegang Hak Tanggungan
 - Asli Sertipikat Hak Tanah

¹⁵ Hasil wawancara dengan ibu Reni Amsuri selaku Area Financing Manager, Bank Syariah Indonesia Ahmad Yani, tanggal 28 Februari 2023

¹⁶ *Ibid*

Hambatan Culture

Kultur hukum adalah tuntutan atau permintaan dari rakyat atau pemakai jasa hukum. Tuntutan atau permintaan tersebut lazimnya didorong oleh kepentingan, pengetahuan, pengalaman, ide, sikap, keyakinan, harapan dan pendapat atau penilaian mengenai hukum dan institusi penegaknya. Demikian sistem hukum Indonesia, sebagai perlengkapan masyarakat dan berfungsi untuk menyatukan kepentingan-kepentingan anggota masyarakat sehingga tercipta ketertiban dan keteraturan. Pada dasarnya hukum mengatur hubungan antar manusia dengan masyarakat, maka ukuran hubungan tersebut adalah keadilan.

Kultur hukum, juga dapat diartikan opini-opini, kepercayaan-kepercayaan (keyakinan-keyakinan), kebiasaan-kebiasaan, cara berpikir, dan cara bertindak, baik dari penegak hukum maupun dari warga masyarakat, tentang hukum dan berbagai fenomena yang berkaitan dengan hukum¹⁷. Dalam kasus pemenuhan kewajiban Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah pasal (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan. Pihak Bank berusaha melaksanakan perintah undang-undang untuk objek jaminan yang masih terdaftar di bank sebagai objek jaminan nasabah, namun untuk objek jaminan nasabah yang belum terdaftar di Hak Tanggungan Elektronik dan objek jaminan tersebut telah lunas, pihak bank menyarankan apabila nasabah ingin mengambil cepat sertipikat tanahnya yang dijaminkannya kepada bank maka mendaftarkan perubahan nama secara mandiri (sendiri).¹⁸

Dikarenakan ketidaktahuan masyarakat mengenai prosedur dan/atau proses perubahan nama pemegang hak tanggungan pada sertipikat tanahnya, masyarakat merasa dirugikan baik dari segi materi dan immateril. Dalam kasus ini kerugian dalam bentuk materi yaitu biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP), dan untuk kerugian immateri yaitu biaya transportasi, waktu, kemanfaatan atas sertipikat tanahnya, dan lainnnnya.

¹⁷ Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Judicialprudence*) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence), Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, h. 203.

¹⁸ Hasil wawancara dengan ibu Reni Amsuri selaku Area Financing Manager, Bank Syariah Indonesia Ahmad Yani, tanggal 28 Februari 2023

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

**PELINDUNGAN HUKUM TERHADAP NASABAH ATAS PENGGABUNGAN
DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT. BANK SYARIAH
INDONESIA CABANG MEDAN**

Kepercayaan merupakan inti perbankan sehingga bank harus menjaganya. Hukum sebagai alat rekayasa sosial terlihat aktualisasinya di sini. Di tataran undang-undang maupun PBI terdapat pengaturan untuk menjaga kepercayaan masyarakat kepada perbankan dan sekaligus dapat memberikan perlindungan hukum bagi nasabah.

Pertama, untuk memberikan perlindungan hukum bagi nasabah deposan, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 mengamanatkan dibentuknya Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) dan mewajibkan setiap bank untuk menjamin dana masyarakat yang disimpan dalam bank yang bersangkutan.

Amanat dimaksud telah direalisasikan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Penjamin Simpanan. Fungsinya adalah menjamin simpanan nasabah penyimpan dan turut aktif dalam memelihara stabilitas sistem perbankan sesuai dengan kewenangannya.

Kedua, perlindungan hukum bagi nasabah, khususnya dalam hal terjadi sengketa antara nasabah dengan bank. Hal ini diatur melalui PBI No. 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 10/10/PBI/2008 dan PBI No. 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 10/1/PBI/2008.

Pasal 1 angka 4 PBI No. 7/7/PBI/2005, mendefinisikan Pengaduan sebagai ungkapan ketidakpuasan Nasabah yang disebabkan oleh adanya potensi kerugian finansial pada Nasabah yang diduga karena kesalahan atau kelalaian Bank. Sesuai dengan Pasal 2 PBI No. 7/7/PBI/2005, bank wajib menetapkan kebijakan dan memiliki prosedur tertulis tentang penerimaan pengaduan, penanganan dan penyelesaian pengaduan, serta pemantauan penanganan dan penyelesaian pengaduan.

Ketentuan mengenai kebijakan dan prosedur tertulis dimaksud diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 7/24/DPNP tertanggal 18 Juli 2005, yaitu

sebagai berikut:

1. Kewajiban Bank untuk menyelesaikan Pengaduan mencakup kewajiban menyelesaikan Pengaduan yang diajukan secara lisan dan atau tertulis oleh Nasabah dan atau Perwakilan Nasabah, termasuk yang diajukan oleh suatu lembaga, badan hukum, dan atau bank lain yang menjadi Nasabah Bank tersebut.
2. Setiap Nasabah, termasuk walk-in customer, memiliki hak untuk mengajukan pengaduan.
3. Pengajuan pengaduan dapat dilakukan oleh Perwakilan Nasabah yang bertindak untuk dan atas nama Nasabah berdasarkan surat kuasa khusus dari Nasabah.
4. Mengingat penyelesaian pengaduan nasabah oleh bank yang diatur dalam PBI Nomor 7/7/PBI/2005 tidak selalu dapat memuaskan nasabah dan apabila tidak segera ditangani dapat mempengaruhi reputasi bank, mengurangi kepercayaan masyarakat pada lembaga perbankan dan merugikan hak-hak nasabah, maka perlu dibentuk lembaga Mediasi yang khusus menangani sengketa perbankan.

Mediasi (Perbankan) adalah proses penyelesaian Sengketa yang melibatkan mediator untuk membantu para pihak yang bersengketa guna mencapai penyelesaian dalam bentuk kesepakatan sukarela terhadap sebagian ataupun seluruh permasalahan yang disengketakan.

Adapun yang menjadi penyelenggara Mediasi Perbankan menurut Pasal 3 PBI No. 8/5/PBI/2006, yakni Lembaga Mediasi perbankan independen yang dibentuk asosiasi perbankan. Proses beracara dalam Mediasi Perbankan secara teknis diatur dalam PBI No. 8/5/PBI/2006 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 8/14/DPNP tanggal 1 Juni 2006, yaitu sebagai berikut:

- a) Pengajuan penyelesaian Sengketa dalam rangka Mediasi perbankan kepada Bank Indonesia dilakukan oleh Nasabah atau Perwakilan Nasabah.
- b) Dalam hal Nasabah atau Perwakilan Nasabah mengajukan penyelesaian Sengketa kepada Bank Indonesia, Bank wajib memenuhi panggilan Bank Indonesia.

Syarat-syarat Pengajuan Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Perbankan, yaitu

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

sebagai berikut:

- a) Diajukan secara tertulis dengan disertai dokumen pendukung yang memadai;
- b) Pernah diajukan upaya penyelesaiannya oleh Nasabah kepada Bank
- c) engketa yang diajukan tidak sedang dalam proses atau belum pernah diputus oleh lembaga arbitrase atau pengadilan, atau belum terdapat Kesepakatan yang difasilitasi oleh lembaga Mediasi lainnya;
- d) Sengketa yang diajukan merupakan Sengketa keperdataan;
- e) Sengketa yang diajukan belum pernah diproses dalam Mediasi perbankan yang difasilitasi oleh Bank Indonesia; dan
- f) Pengajuan penyelesaian Sengketa tidak melebihi 60 (enam puluh) hari kerja sejak tanggal surat hasil penyelesaian Pengaduan yang disampaikan Bank kepada Nasabah.

Proses Mediasi dilaksanakan setelah Nasabah atau Perwakilan Nasabah dan Bank menandatangani perjanjian Mediasi (*agreement to mediate*) yang memuat:

- a) Kesepakatan untuk memilih Mediasi sebagai alternatif penyelesaian Sengketa; dan
- b) Persetujuan untuk patuh dan tunduk pada aturan Mediasi yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Jika proses mediasi telah selesai dilaksanakan, maka pihak bank wajib mengikuti dan mentaati perjanjian Mediasi yang telah ditandatangani oleh Nasabah atau Perwakilan Nasabah dan Bank..

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Karena bentuk badan hukum Bank Syariah adalah Perseroan terbatas maka dalam hal penggabungan perseroan harus sesuai dengan Pasal 122- Pasal 136 pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas dikatakan status perseroan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum maka dalam hal mengenai status kepegawaian, peralihan aset, dan hak hak pihak ketiga atau mitra usaha harus terpenuhi terlebih dahulu sebelum terjadinya

penggabungan. Bank Syariah Indonesia merupakan Badan Usaha Milik Negara maka harus juga sesuai dengan Peraturan pemerintah Nomor 43 tahun 2005 tentang Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, dan Perubahan Bentuk BUMN serta aturan Pengaturan Merger dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41/POJK.03/2019 tentang Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Integrasi, dan Konversi Bank Umum. Dikarenakan berdsarkan undang-undang.

2. Penggabungan dan perubahan nama perusahaan Bank Mandiri syariah, Bank BNI Syariah dan Bank BRI Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia, Bank dinilai masih memiliki kekurangan untuk pemenuhan pertanggung jawaban. Pemenuhan kewajiban pada Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada pasal 16 (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.”. Adapun hambatan yang ditemui yaitu Hambatan Substansi seperti Hambatan tersebut bukan hanya terjadi di pihak bank, namun terjadi juga di pihak Notaris Rekanan Bank dan Badan Pertanahan Nasional. Dikarenakan jumlah nasabah bank yang sangat banyak dan merupakan gabungan 3 Bank Syariah Besar di Indonesia. Hambatan Prosedural seperti mengikuti aturan yang menjadi persyaratan dan menyiapkan dokumen dalam melakukan perubahan nama di kantor pertanahan, sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk mendaftarkan perubahan pemilik hak tanggungan atas seluruh jaminan nasabah bank. Dan hambatan *culture* dianggap sebagai kebiasaan-kebiasaan, cara berpikir, dan cara bertindak. Sehingga karna kebiasaan masyarakat yang pinjaman kreditnya di bank sudah lunas, dan ingin mengambil jaminannya namun pihak bank belum mendaftarkan perubahan nama pemegang hak tanggungan, sering terjadi kesalahpahaman antara nasabah dan pihak bank, masyarakat yang tidak mengetahui aturan hukum berinisiatif melakukannya sendiri tanpa mengetahui prosedur dan/atau proses perubahan nama pemegang hak tanggungan pada sertipikat tanahnya, masyarakat merasa dirugikan baik dari segi materi dan immateril. Dalam kasus ini kerugian dalam bentuk materi yaitu biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP), dan untuk kerugian immateri yaitu biaya transportasi, waktu, kemanfaatan atas sertipikat tanahnya, dan lainnnnya.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

3. Pelindungan Hukum dan penyelesaian atas pengalihan tanggung jawab yang dilakukan oleh pihak kreditur/pihak Bank dapat dilakukan dengan cara pelindungan hukum preventif tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Dan Pelindungan Hukum Represif, pelindungan hukum represif bertujuan menyelesaikan sengketa. Pelindungan yang diberikan kepada masyarakat yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen. Sedangkan dari peraturan perundang-undangan di bidang perbankan antara lain adalah Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, PBI No. 7/7/PBI/2005 tentang Penyelesaian Pengaduan Nasabah sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 10/10/PBI/2008 dan PBI No. 8/5/PBI/2006 tentang Mediasi Perbankan sebagaimana telah diubah dengan PBI No.10/1/PBI/2008. Pasal 1 angka 4 PBI No. 7/7/PBI/2005, mendefinisikan Pengaduan sebagai ungkapan ketidakpuasan Nasabah yang disebabkan oleh adanya potensi kerugian finansial pada Nasabah yang diduga karena kesalahan atau kelalaian Bank.

Saran

1. Dalam penerapan aturan hukum dalam proses penggabungan dan perubahan nama perseroan khususnya perbankan perlu adanya regulasi yang lebih spesifik tentang pengaturan proses penggabungan dan perubahan nama di sektor perbankan, agar tidak merugikan perusahaan tersebut maupun kreditur dan debiturnya.
2. Pemerintah sebaiknya memberikan arahan kepada perusahaan yang bergerak di bidang perbankan agar meningkatkan pelayanan percepatan proses kinerja bank dengan memperbaiki sumber daya manusianya agar dapat memenuhi kewajiban perbankan dalam hal perubahan nama dan perubahan perseroan.
3. Agar masyarakat lebih terbuka wawasan dan pengetahuannya tentang pelindungan hukum bagi masyarakat yang merasa dirugikan sebaiknya pemerintah banyak melakukan sosialisasi mengenai hal-hal perubahan tentang penggabungan dan perubahann nama yang menimbulkan akibat terhadap jaminan masyarakat di perbankan, agar tidak ada masyarakat yang merasakan kerugian.

DAFTAR REFERENSI

- Abdulrahman, Muslam. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: UMM Press.
- Asikin, Zainal, "Pengantar Ilmu Hukum". Jakarta : Rajawali Pers. 2013
- Asyhadie , Zaeni. 2018. *Hukum Bisnis Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Depok: Raja Grafindo Persada
- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Black, Henry Campbell. 1991. *Black's Law Dictionary, Definitions of the Terms and Phrases of American and English Jurisprudence Ancient and Modern*. St Paul, Minn: West Publishing Co.
- Budianto, Agus. 2004. *Merger Bank Di Indonesia Beserta Akibat-Akibat Hukumnya*. Bojokerta: Ghalia Indonesia
- Cheesman, Henry R. 2000. *Contemporary Business Law*. Prentice Hall University
- Djumhana, Mohammad. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Graw, Stephen. 2002. *An Introduction to The Law Of Contract*. Sydney: Thomson Legal and Regulatory Limited.
- H.S, Salim. 2010. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadisaputro, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Haeranah. "Ganti Kerugian Bagi Tersangka, Terdakwa, Terpidana Dalam Perspektif Hak Asasi Dan Tanggung Jawab Negara, Cetakan 1. Makassar: Pustaka Pena Press. 2016.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

- Harahap, Yahya. M. 1986. *Segi - segi Hukum Perjanjian*, Cet. II. Bandung: Alumni.
- Hasan, Djuhaendah. 1996. Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2012. Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan, (jilid 2). Jakarta: Indo Hill-Co.
- Hermansyah. 2000. Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hermansyah. 2005. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: Kencana Edisi kedua.
- Hermansyah. 2010. Hukum Perbankan Nasional. Jakarta: Kencana.
- Hermansyah. 2013. Hukum Perbankan Nasional Indonesia. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- HS, Salim, Erlies Septiana Nurbani. 2013. Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS , Salim. 2004. Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Iqbal, Muhammad, dkk. *"Hukum Pidana"*. Tangerang: Unpam Press. 2019.
- J. Satrio. 1992. Hukum Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kasmir. 2002. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Keenam. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kusnardi, Moh dan Harmaily Ibrahim. 2008. Hukum Tata Negara Indonesia. Jakarta: Sinar Bakti.

- Kusumohamidjojo, Budiono. 2001. Panduan Untuk Merancang Kontrak. Jakarta: Grasindo.
- L.F.S, Alves Simao. 2014. Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan, Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Mangesti, Yovita A. & Bernard L. Tanya, 2014. Moralitas hokum. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Mertokusumo, Soedikno. 2007. Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit di Indonesia. Jakarta: Bina Cipta Pers.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1986. Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni Cet. II.
- Muhammad, Abdulkadir. "Hukum Perdata Indonesia" Bandung: Citra Aditya Bakti. 2014
- Muljono, Teguh Pudjo. 1990. Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersiil. Yogyakarta: BPFE.
- Muljono, Eugenia Liliawati. 2003. Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan, Jakarta: Harvaindo.
- Mulyoto. 2012. Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian yang Harus dikuasai. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Munir, Fuady. "*Konsep Hukum Perdata*" Jakarta: Rajawali Pers. 2014. h.
- Nadapdap, Binoto. 2020. Hukum Perseroan Terbatas Berdasarkan Undang-Undang No.40 Tahun 2007. Jakarta: Aksara ,Cetakan ketiga.
- Notoatmojo, Soekidjo. 2010. Etika dan Hukum Kesehatan. Jakarta: Rineka Cipta.
- Prasetia, Rudhi. 1995. Kedudukan Mandiri Perseroan Terbatas, Disertai Ulasan Menurut Undang-Undang No.1 tahun 1995. Bandung: Citra Aditya Bakti.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

- Rahardjo, Satjipto. 2000. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- S, Harum Melati. 2010. Analisis Terhadap Hak Jaminan Resi Gudang Sebagai Salah Satu Bentuk Pengikatan Jaminan Kredit Pada Lembaga Perbankan. Jakarta: Tesis Universitas Indonesia.
- Sari, Irma Devita Purnama. 2014. Hukum Jaminan Perbankan. Bandung: PT Mizan Pustaka.
- Sarwono, Jonathan. 2006. Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Yogyakarta: Graha.
- Setiawan, R. 1979. Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: BinaCipta.
- Simanjuntak, P.N.H, “Hukum Perdata Indonesia”. Jakarta: Kencana. 2015
- Singarimbun, Masri, dkk. 1989. Metode Penelitian Survei. Jakarta: PLP3ES.
- Siregar, Anshari. 2005. Tampil, Metode Penelitian Hukum, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Sjahdeini, Remy. 1999. Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan. Bandung: Alumni.
- Sjahdeini , Suran Remi. 1999. Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Di Hadapi Oleh Perbankan. Jakarta: Alumni.
- Sobana, H. Dadang Husen. 2006. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Soekanto, Soerjono. 2005. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, Soerjono. 1982. Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum Terhadap Masalah-Masalah Sosial. Bandung: Alumni.

- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2007. Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti. 2005. Hukum Perjanjian, Cet XXI. Jakarta: PT. Intermasa.
- Suparji. "Transformasi Badan Hukum di Indonesia". Jakarta: UAI Press.2015
- Supramono, Gatot. 1996. Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis, Jakarta: Djambatan.
- Suryabarata, Sumadi. 1998. Metode Penelitian. Jakarta: Raja Grafindo.
- Sutarno. 2010. Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Bandung: Alfabeta.
- Sutedi, Andrian, 2012. Hukum Hak Tanggungan, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suyanto. "Pengantar Hukum Pidana" Cetakan 1, Yogyakarta: Deepublish. 2018.
- Thaib HM. Hasballah dan Thaib, Zamakhsyari bin Hasballah. 2017. Jaminan Dalam Pembahasan Hukum Islam. Medan : Magister Kenotariatan Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara.
- Tutik, Titik Triwulan. "Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional" Cetakan 4. Jakarta: Prenadamedia Group. 2014
- Untung, Budi., 2011, Kredit Perbankan di Indonesia. Yogyakarta: Andi Offset.
- Untung, H. Budi. 2000. Kredit Perbankan Indonesia, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Usman, Rachmadi. 2001. Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, Rahmadi. 2008. Hukum Jaminan Keperdataan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wuisman, J.J.J.M. 1996. Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.

**PERTANGGUNG JAWABAN BANK SYARIAH INDONESIA ATAS
PENGGABUNGAN DAN PERUBAHAN NAMA PERUSAHAAN TERHADAP
PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS JAMINAN DEBITUR PADA PT.
BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN**

Yuniarlin, Prihati, Dewi Nurul Mujtari. 2009. Hukum Jaminan Praktek Perbankan Syariah. Yogyakarta: Lab Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Zulmawan, Wawan. 2020. Merger Atau Akuisisi Perusahaan. Jakarta: Permata Aksara.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indoneisa 1945.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Merger

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 41/POJK.03/2019 tentang Penggabungan, Peleburan, Pengambilalihan, Integrasi, dan Konversi Bank Umum.

Jurnal/Artikel

Fanani, Ahmad Zaenal, Berpikir Falsafat Dalam Putusan Hakim, Artikel Ini Pernah dimuat di Varia Peradilan No. 304 Maret 2011

Geme, Maria Theresa. Perlindungan Hukum Terhadap Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara TImur, Disertasi Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012.