



**PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN TERHADAP BANK
SYARI'AH YANG DI MERGER MENJADI BANK SYARI AH
INDONESIA
(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)**

“TESIS”



Oleh :
JEFRI IRYAWANTO
NPM : 22102022040

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM MALANG
2022**

PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN TERHADAP BANK SYARI'AH YANG DI MERGER MENJADI BANK SYARI'AH INDONESIA

(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)

Jefri Iryawanto

ABSTRAK

Bank Syari'ah Indonesia lahir dari hasil merger atau penggabungan 3 bank Syari'ah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yakni PT Bank BRI Syari'ah Tbk (BRIS), PT Bank BNI Syari'ah (BNIS), dan PT Bank Syari'ah Mandiri (BSM). Diawali dengan penandatanganan Conditional Merger Agreement atau CMA antar 3 bank pada Oktober 2020. Pembentukan Bank Syari'ah Indonesia (BSI) merupakan strategi pemerintah menjadikan Indonesia sebagai salah satu pusat keuangan Syari'ah dunia. Dengan rumusan masalah Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia di Kantor Pertanahan Kota Malang, Faktor-faktor yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia, dan Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut. Penelitian ini adalah yuridis empiris, hasil penelitian menyatakan bahwa Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia di Kantor Pertanahan Kota Malang, sudah menggunakan sistem online yang pelaksanaannya bisa di bagi 3 antara lain : 1)Roya melalui online dengan roya HT el (untuk bank yang tidak merger), 2)Roya online dengan HT el (bagi bank merger atau bank Likwidasi), 3)Roya manual bagi pemegang HT yang belum HT el. Faktor-faktor yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia: 1)merger ini diharapkan bisa mempercepat pertumbuhan perbankan Syari'ah di tingkat nasional dan menjadi energi baru ekonomi Indonesia. 2)Untuk memperbesar modal 3)Pertumbuhan Penggabungan (merger) dua perusahaan atau lebih akan mempercepat pertumbuhan perusahaan. 4) Mencapai operasi yang ekonomis. Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut: 1) Check and balance kurang, setelah berkas didaftarkan akan ada pengkoreksian dalam jangka waktu 5 hari kerja. 2)Sistem T atau, server terkadang mengalami masalah yang biasanya terjadi pada jam kerja karena digunakan di seluruh Indonesia, sulit mengupload data, sehingga perlu dilakukan berulang kali. 3) Pada saat aplout terkadang Sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating, sertipikat tidak ditemukan dalam sistem, data disertipikat tidak sama antara data fisik dengan data di Kantor Pertanahan. 4)penambahan perubahan nama dan akta perubahan BSI padahal waktu mendaftarkan HT el pertama masih atas nama bank BRI Syari'ah. Yang kadang tidak terdeteksi dalam sistem di kantor pertanahan Kota Malang

Kata Kunci : Hak Tanggungan, BSI Dan Roya

**PELAKSANAAN ROYA HAK TANGGUNGAN TERHADAP BANK
SYARI'AH YANG DI MERGER MENJADI BANK SYARI AH
INDONESIA**

(Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)

Jefri Iryawanto

ABSTRACT

Bank Syari'ah Indonesia was born from the merger or amalgamation of 3 state-owned Islamic banks (BUMN), namely PT Bank BRI Syari'ah Tbk (BRIS), PT Bank BNI Syari'ah (BNIS), and PT Bank Syari'ah Mandiri (BSM). It started with the signing of the Conditional Meger Agreement or CMA between 3 banks in October 2020. The establishment of the Indonesian Sharia Bank (BSI) is the government's strategy to make Indonesia one of the world's Islamic financial centers. With the formulation of the problem of Implementation of Roya Mortgage Against Sharia Banks Merged to Become Indonesian Sharia Banks at the Land Office of Malang City, the Factors Affecting the Merger of Sharia Banks to Become Indonesian Sharia Banks, and What Obstacles Are Faced in the Roya Application, If the Bank is the Creditor Has Merged in the Land Office of Malang City And what are the efforts to solve these obstacles. This research is empirical juridical, the results of the study state that the implementation of Roya Mortgage Against Sharia Banks Merged to Become Indonesian Sharia Banks at the Land Office of Malang City, has used an online system whose implementation can be divided into 3, among others: 1) Roya via online with Roya HT el (for banks that are not merged), 2) Roya online with HT el (for merged banks or liquidation banks), 3) Manual Roya for HT holders who have not HT el. Factors influencing the merger of Islamic banks to become Indonesian Islamic banks: 1) This merger is expected to accelerate the growth of Islamic banking at the national level and become a new energy for the Indonesian economy. 2) To increase capital 3) Growth The merger of two or more companies will accelerate the growth of the company. 4) Achieve economical operation. What are the obstacles faced in the Roya application, if the bank as creditor has merged at the Land Office of Malang City and what efforts are there to resolve these obstacles: 1) Check and balance is lacking, after the file is registered there will be corrections within 5 working days. 2) System T or, servers that sometimes terrorize HT el applications often experience problems which usually occur during working hours because they are used throughout Indonesia, it is difficult to upload data, so it needs to be done repeatedly. 3) At the time of application, sometimes the certificate is not ready when it is about to be uploaded, it has not been validated, it has not been plotted, the certificate is not found in the system, the certificated data is not the same between physical data and data at the Land Office. 4) addition of name change and deed of change of BSI even though at the time of registering the first HT el it was still in the name of BRI sharia bank. Which is sometimes not detected in the system at the land office of Malang City

Keywords: Mortgage, BSI and Roya

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Merger dalam kamus besar bahasa Indonesia berarti penggabungan dua (atau lebih) perusahaan di bawah satu pimpinan. Selanjutnya dalam Undang-Undang Perseroan Nomor 40 Tahun 2007 membedakan antara penggabungan dan peleburan. Pasal 1 ayat (9) menyatakan bahwa “Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu Perseroan atau lebih untuk menggabungkan diri dengan Perseroan lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari Perseroan yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada Perseroan yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum Perseroan yang menggabungkan diri berakhir karena hukum”. Dengan kata lain penggabungan adalah kegiatan perseroan yang karena hukum berakhir karena menggabungkan diri dengan perseroan lain tanpa membuat perseroan baru.

Merger atau penggabungan bank diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1999, Undang-Undang Perseroan Nomor 40 tahun 2007 dan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008. Merger atau aksi korporasi lainnya bertujuan untuk meningkatkan nilai bagi pemegang saham. Merger BSM, BNIS dan BRIS juga harus dapat meningkatkan nilai bagi pemangku kepentingan lain seperti industri perbankan Syariah, dunia usaha (UMKM), dunia pendidikan, pengelolaan dana haji dan bagi pengembangan ekosistem ekonomi Syariah dalam arti luas.

Pengertian “penggabungan” pada Pasal 1 ayat (9) tersebut identik dengan bunyi ketentuan Pasal 1 ayat 29 Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari’ah yang menegaskan bahwa ” Penggabungan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu Bank atau lebih untuk menggabungkan diri dengan Bank lain yang telah ada yang mengakibatkan aktiva dan pasiva dari Bank yang menggabungkan diri beralih karena hukum kepada Bank yang menerima penggabungan dan selanjutnya status badan hukum Bank yang menggabungkan diri berakhir karena hukum”.

Terdapat istilah lain dalam Undang undang perseroan mengenai merger yaitu peleburan, sebagaimana diafirmasi dalam Pasal 1 ayat 10 yang berbunyi : ” Peleburan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua Perseroan atau lebih untuk meleburkan diri dengan cara mendirikan satu Perseroan baru yang karena hukum memperoleh aktiva dan pasiva dari Perseroan yang meleburkan diri dan status badan hukum Perseroan yang meleburkan diri berakhir karena hukum”. Atau dengan kata lain berakhirnya dua atau lebih perseroan dengan cara melebur membuat perseroan baru.

Mengenai peleburan perseroan yang juga terdapat pada Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 menyatakan bahwa : “Peleburan adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua Bank atau lebih untuk meleburkan diri dengan cara mendirikan satu Bank baru yang karena hukum memperoleh aktiva dan pasiva dari Bank yang meleburkan diri dan status badan hukum Bank yang meleburkan diri berakhir karena hukum”.

Apa yang terjadi dengan Bank Syari'ah Indonesia, pengabungan atau peleburan?, mengingat beberapa bank Syari'ah yang sudah ada menjadi berakhir dan berganti nama menjadi Bank Syari'ah Indonesia.

Dari laman resmi website Bank Syari'ah Indonesia yang penulis dapat yaitu www.bankbsi.co.id, pada menu company profile dinyatakan sebagai berikut:

“Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syari'ah Mandiri, BNI Syari'ah, dan BRI Syari'ah menjadi satu edintitas yaitu PT Bank Syari'ah Indonesia Tbk (BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syari'ah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syari'ah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga Bank Syari'ah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syari'ah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syari'ah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syari'ah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (*Rahmatan Lil 'Aalamiin*)”.

Dari uraian diatas terdapat *keyword* yang menyatakan bahwa Bank Syari'ah Indonesia merupakan entitas hasil Penggabungan dari tiga Bank Syari'ah, yaitu Bank Syari'ah Mandiri, Bank BNI Syari'ah dan Bank BRI Syari'ah. Kemudian perubahan nama BRI Syari'ah sebagai Bank Penerima

penggabungan menjadi Bank Syari'ah Indonesia merupakan hasil dari Rapat Umum Pemegang Saham Luar biasa (RUPSLB) yang dilaksanakan pada tanggal 15 Desember 2020. Diantara salah satu point penting dalam risalah RUPSLB acara keempat huruf (a) menyatakan bahwa “ Mengubah Nama perseroan menjadi PT Bank Syari'ah Indonesia Tbk.”

Oleh karenanya dapat difahami bahwa perubahan nama Perseroan BRI Syari'ah menjadi Bank Syari'ah Indonesia dilakukan sebelum moment penggabungan beberapa bank Syari'ah yang lain sehingga jelas bahwa Nama Bank Syari'ah Indonesia bukan nama baru hasil penggabungan, karenanya tepat jika nomenklatur nya adalah “penggabungan” bukan “Peleburan” sebagaimana dimaksud ketentuan Undang Undang Perseroan dan Undang Undang Perbankan Syari'ah¹

PT Bank Syari'ah Indonesia Tbk. (BSI) bersama Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan edukasi kepada nasabah pembiayaan, khususnya yang menjaminkan aset berupa tanah dan bangunan kepada perseroan. Peningkatan literasi tersebut dilakukan melalui Program Penguatan Pemahaman Proses Perubahan Nama Kreditur pada Dokumen Jaminan Hak Tanggungan.

Wakil Direktur Utama I BSI Ngatari mengatakan kegiatan edukasi melalui webinar ini diadakan di beberapa region BSI. Acara ini diharapkan mampu meningkatkan literasi masyarakat khususnya nasabah BSI, terkait perubahan nama kreditur pada sertifikat jaminan hak tanggungan. Yaitu berganti secara

¹ <https://pa-sukamara.go.id/berita/artikel/717-aspek-hukum-merger-bank-syariah> di akses pada tanggal 16 Juni 2022 pukul 20.00 Wib

hukum sebagai implikasi dari penggabungan (merger) bank Syari'ah dalam hal ini BSM, BNIS ke BRIS yang telah berubah nama menjadi BSI².

BSI telah melakukan proses perubahan nama kreditur sejak awal merger pada awal 2021 lalu. Namun memang belum dilakukan secara masif, dan baru berdasarkan permintaan. Seperti saat nasabah hendak melaksanakan royah atau ketika ada eksekusi lelang hak tanggungan. “Sosialisasi dan literasi terus kami lakukan saat ini karena pada 2022, BSI memulai percepatan atas proses perubahan nama kreditur dengan penetapan target sebanyak 38.363 item. Di mana targetnya merupakan nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah NPF dan nasabah dengan status WO yang diestimasikan akan dilakukan lelang eksekusi terhadap jaminan,” kata Ngatari menjelaskan.

Adapun untuk target keseluruhan perubahan nama kreditur diproyeksikan dengan total 180.000 nasabah dan akan dilakukan secara bertahap sampai dengan 2025. Edukasi ini dilakukan untuk memperlancar proses perubahan nama kreditur sehingga meminimalisir kurangnya pemahaman nasabah atas proses tersebut, atau mengurangi kendala dalam hal dokumen persyaratan, dan juga SLA. “Kami berharap adanya kegiatan webinar ini, akan tercipta satu kesepahaman atas proses, persyaratan, dan juga SLA terkait perubahan nama kreditur ini,”³

Penghapusan Hak Tanggungan yang biasanya disebut Royah dimana Bank selaku Kreditor telah likuidasi akibat menggabungkan diri dengan bank lain. Pada

² <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-gandeng-bpn-tingkatkan-literasi-nasabah-terkait-perubahan-nama-kreditur-pada-sertifikat-jaminan-hak-tanggungan> di akses pada tanggal 15 Juni 2022 pukul 20.00 wib

³ <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-gandeng-bpn-tingkatkan-literasi-nasabah-terkait-perubahan-nama-kreditur-pada-sertifikat-jaminan-hak-tanggungan> di akses pada tanggal 15 Juni 2022 pukul 20.00 wib

saat debitor telah melunasi hutangnya kepada kreditor, maka debitor akan melakukan pencoretan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan dimana Hak Tanggungannya didaftarkan. Ketika akan melakukan Roya, maka salah satu persyaratan yang harus dipenuhi adalah melampirkan surat roya yang dikeluarkan oleh kreditor. Jika kreditor dalam hal ini adalah bank dimana bank tersebut telah likuidasi akibat merger ataupun bank tersebut telah melebur menjadi satu nama maka persyatan apa saja, terus siapa yang berhak mengeluarkan tanda pelunasan, persayatan tambahan apa saja yang harus di penuhi oleh debitor dalam melakukan Roya. sehingga penulis tertarik menulis dengan judul pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia. di Kantor Pertanahan Kota Malang ?
2. Faktor-Faktor Apa Yang Mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia. ?
3. Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, peneliti ingin mendapatkan sebuah tujuan penelitian yang selaras dengan rumusan masalah yang ada, karena tujuan

penelitian pada hakekatnya adalah mengungkapkan apa yang hendak dicapai peneliti dari penelitiannya.⁴ Maka tujuan penulisan ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia Di Kantor Pertanahan Kota Malang
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Faktor-faktor apa yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia
3. Untuk mengkaji dan menganalisis, Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu :

a. Manfaat Teoritis

1. Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kajian secara teoritis mengenai Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)
2. Penelitian ini dapat menjadi sarana ilmiah bagi mahasiswa untuk menyumbangkan wawasan akademik mengenai Pelaksanaan Roya Hak

⁴Soerjono Sukanto, S.H, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta 1997, hlm 34

Tanggungjawab Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang).

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dan dasar pemikiran bagi pemerintah agar dikemudian hari dapat merumuskan pengaturan pemberian Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'Ah Indonesia di kemudian hari .

2. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Diharapkan penelitian ini mampu memberikan sumbangsih pemikiran baik kepada PPAT dalam mencari solusi tentang Roya bagi Dibitur yang hak tanggungannya di bank yang telah merger atau mengalami peleburan

3. Bagi Masyarakat

Diharapkan penelitian ini mampu memberikan pengetahuan dan wawasan bagi masyarakat mengenai Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia.

E. Penelitian Terdahulu

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap penelitian yang dilakukan sebelumnya oleh penulis baik melalui kepustakaan maupun internet, maka dapat ditemukan penelitian yang serupa dengan rincian penelitian secara garis besar yang dijelaskan sebagai berikut :

Tabel Pembandingan 1.1

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
Nama Penelitian Dan Lembaga	M. Zulfikar Universitas Brawijaya Fakultas Hukum Malang 2018	Jefri Iryawanto Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022		
Judul	Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Penguasaan Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga Berdasarkan Murabahah Bil Wakalah (Studi Kasus Pt Bank Rakyat Indonesia Syari'ah Cabang Malang)	Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari Ah Indonesia (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)	Peneliti 1 dan 2 Judul berbeda	
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan perlindungan hukum terhadap kreditur atas penguasaan objek jaminan oleh pihak lain di PT Bank Rakyat Indonesia Syari'ah Cabang Malang? 2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum PT.Bank Rakyat Indonesia Syari'ah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak lain ? 3. Apa upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan perlindungan hukum PT. Bank Rakyat Indonesia Syari'ah Cabang Malang mengenai di kuasanya objek jaminan oleh pihak lain? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia. di Kantor Pertanahan Kota Malang ? 2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia. ? 3. Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut ? 	Peneliti 1 Tentang perlindungan hukum pada debeitur Peneliti 2 Pelaksanaan roya pada bank merger	
Kesimpulan	Maka dapat disimpulkan tidak terlaksananya perlindungan hukum terkait pelaksaan eksekusi objek jaminan hak tanggungan di sebabkan itikad buruk debitur dalam menyelesaikan kewajibanya dan adanya	1.Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia di Kantor Pertanahan Kota Malang, sudah menggunakan sistem online yang pelaksanaanya bisa di bagi 3 antara lain : 1) Roya melalui online dengan roya HT el (untuk bank yag		

	<p>penguasaan objek jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga.</p>	<p>tidak merger)</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) Roya online dengan HT el (bagi bank merger atau bank Likuidasi) 3) Roya manual bagi pemegang HT yang belum HT el <p>2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) merger melalui prinsip Syari'ah yang mendasari merger yaitu bersatu dan ber-taawun (tolong menolong), merger ini diharapkan bisa mempercepat pertumbuhan perbankan Syari'ah di tingkat nasional dan menjadi energi baru ekonomi Indonesia. 2) Untuk memperbesar modal 3) Pertumbuhan Penggabungan (merger) dua perusahaan atau lebih akan mempercepat pertumbuhan perusahaan. 4) Mencapai operasi yang ekonomis. 		
--	---	--	--	--

Tabel Perbandingan 1.2

	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<p>Nama Penelitian Dan Lembaga</p>	<p>Nurmaharani Ulfa Arief Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Surabaya 2012</p>	<p>Jefri Iryawanto Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Malang Malang 2022</p>		
<p>Judul</p>	<p>Tinjauan Yuridis Dalam Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan Menurut Uu. No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Kasus Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto)</p>	<p>Proses Roya Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari Ah Indonesia (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang)</p>	<p>Peneliti 1 Tentang roya partial</p> <p>Peneliti 2 Tentang roya pada bank merger</p>	
<p>Rumusan Masalah</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto ? 2. Apa kendala-kendala yang dihadapi Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia. di Kantor Pertanahan Kota Malang ? 2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia. ? 3. Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut ? 	<p>Peneliti 1 Pelaksanaan roya partrial</p> <p>Peneliti 2 Pelaksanaan roya pada bank merger</p>	

<p>Kesimpulan</p>	<p>Dalam pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Mojokerto setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 hingga saat ini berjalan lancar walau diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun dalam perjanjian surat pernyataan di bawah tangan.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia di Kantor Pertanahan Kota Malang, sudah menggunakan sistem online yang pelaksanaannya bisa di bagi 3 antara lain : <ol style="list-style-type: none"> 1) Roya melalui online dengan roya HT el (untuk bank yag tidak merger) 2) Roya online dengan HT el (bagi bank merger atau bank Likuidasi) 3) Roya manual bagi pemegang HT yang belum HT el 2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia <ol style="list-style-type: none"> 1) merger melalui prinsip Syari'ah yang mendasari merger yaitu bersatu dan ber-taawun (tolong menolong), merger ini diharapkan bisa mempercepat pertumbuhan perbankan Syari'ah di tingkat nasional dan menjadi energi baru ekonomi Indonesia. 2) Untuk memperbesar modal 3) Pertumbuhan Penggabungan (merger) dua perusahaan atau lebih akan mempercepat pertumbuhan perusahaan. 4) Mencapai operasi yang ekonomis. 		
--------------------------	---	--	--	--

F. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

Kegunaan Kerangka teori dalam penulisan tesis ini, dapat mempermudah penyelesaian masalah, sebagai bahan kontruksi berpiikir dalam penelitian. adapun kerangka teori tersebut adalah sebagai berikut :

1. Teori Kewenangan.

Teori kewenangan dicetuskan dan dikembangkan oleh H.D. Van Wijk dan Wilem Konijnenbelt. Inti teori ini menyatakan wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan

berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan.⁵

Kewenangan seseorang atau badan hukum pemerintah untuk melakukan suatu tindakan pemerintahan dapat diperoleh dari peraturan perundang-undangan baik secara langsung (*atribusi*) ataupun pelimpahan (*delegasi* dan *sub delegasi*) serta atas dasar penugasan (*mandate*). Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.

Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.⁶

Wewenang *atribusi* dan *delegasi* terdapat persamaan dan perbedaan dengan penjelasan bahwa ; Persamaannya adalah lembaga yang menerima wewenang bertanggung jawab atas pelaksanaan wewenang itu. Sedangkan perbedaannya adalah :

- a. Pada delegasi selalu harus didahului adanya atribusi, sedangkan pada atribusi tidak ada yang mendahului dan
- b. Pada atribusi terjadi pembentukan wewenang, sedangkan pada delegasi terjadi penyerahan wewenang.⁷

Pelaksanaan Kewenangan yang sesungguhnya oleh setiap orang yang berdaulat apapun utamanya oleh parlemen, diikat dan dibatasi oleh dua

⁵ Habib Adjie I, *op.cit.*, hal. 77.

⁶ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press, 2006, hal. 45.

⁷ S.F. Marbun, *Mandat, Delegasi, Atribusi Dan Implementasinya Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2004, hal. 109-120.

pembatasan kekuasaan. mengenai ini, yang satu adalah pembatasan eksternal, dan pembatasan internal.⁸

Kekuasaan seperti apapun tetap memilii potensi menimbulkan dampak negatif, oleh karena itu kekuasaan berkecenderungan menimbulkan dampak negatif, maka kekuasaan harus di batasi, pembatasan kekuasaan di maksud berkesesuaian dengan perkembangan makna keadilan (bahasa Inggris : *Justice*; bahasa Belanda : *gerechtigheid* atau *rechtvaardigheid*; bahasa Jerman : *gerechtigkei*)⁹

2. Teori Hak Tanggungan

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang–Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok–Pokok Agraria (UUPA) yang menjanjikan akan adanya Undang –Undang Tentang Hak Tanggungan, maka pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda–Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang telah lama ditunggu –tunggu oleh masyarakat¹⁰.

Pengertian hak tanggungan yang di kemukakan oleh St. Remy Shahdeini bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan.Tetapi bukan untuk

⁸ Budi Purmono, *Peyalahgunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi*, Intelegensia Media Pt, Citra Intrans selaras, Malang, 2020, hal, 28

⁹ Budi Purmono, *Ibit*, hal 20 dan 21.

¹⁰ Sjahdeini Rehmi, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Bandung, Alumni, 1999, hal. 1

dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya¹¹.

Menurut Undang - Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa :

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain”

“Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditandalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan”¹².

Pengertian hak tanggungan yang di kemukakan oleh St. Remy Shahdeini, bahwa Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya di sebut Hak Tanggungan. Ini mengartikan Hak Tanggungan adalah Penguasaan atas Hak Tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai Hak Tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Sejak diberlakukannya Undang – Undang Hak Tanggungan tanggal 9 April 1996, terhadap tanah-tanah yang akan

¹¹ Sutan Remy sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi* Oleh Perbankan, Air Langga University Press, hal 3.

¹² Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1996, hal. 67

dijadikan jaminan kredit setelah tanggal 9 April 1996 tunduk pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan¹³. Oleh karenanya kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya¹⁴.

Dari definisi tentang Hak Tanggungan di atas dapat di simpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang didahulukan/ diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur - kreditur yang lain.

Dilihat dari penjabaran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur – unsur pokok yaitu :

- 1) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- 2) Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA.
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula di bebaskan berikud benda–benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan–kedudukan yang diutamakan oleh kreditur lain.

Sebagai bagian dari Hak Jaminan, Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya (*droit de preference*), Hak Tanggungan mempunyai beberapa ciri – ciri pokok, yaitu :

¹³ Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, BP. Cipta Jaya, 2006, hal. 9.

¹⁴ Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media, 2005, hal. 16.

- 1) Memberikan kedudukan diutamakan (preferensi) kepada kreditur-krediturnya.
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun berada.
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas.
- 4) Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan lahirnya Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda –benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotek dalam KUHPerdara.

3. Teori Penghapusan Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan terjadi karena peristiwa -peristiwa dan alasan-alasan limitatif sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yaitu:

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan Hapusnya utang itu mengakibatkan Hak Tanggungan sebagai hak aksesoir menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya Hak Tanggungan tersebut adalah untuk menjamin pelunasan dari utang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya utang tersebut juga mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.
- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai hal dilepaskannya Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

c) Pembersihan Hak Tanggungan

berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri Hapusnya Hak Tanggungan karena adanya pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana iatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan.

d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Hak Tanggungan hapus karena hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan hapus. Hapusnya hak atas tanah ini tidak menyebabkan hapusnya pula utang yang dijamin pelunasannya oleh debitur. Sebagai konsekuensinya, pemegang Hak Tanggungan berubah kedudukan dari kreditor preferen menjadi kreditor konkuren. Bahkan kreditor yang demikian tidak memiliki hak jaminan yang kuat dan kepastian hukum akan dilunasinya utang debitur, karena hak tanggungannya hapus dikarenakan hak atas tanah yang dibebani dengan tanggungan tersebut¹⁵.

Jika debitur sudah mampu membayar utangnya secara penuh, maka Sertifikat yang dijamin dapat dikembalikan kepada debitur. Caranya ketika

¹⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta, Sinar Grafika. 2012. hal, 79

utang sudah dilunasi maka bank mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan yang berisi permohonan agar catatan Hak Tanggungan segera dihapus. Dengan dikeluarkannya Surat Roya, maka seluruh berkas-berkas, diantaranya asli sertifikat dan Sertifikat Hak Tanggungankembali diserahkan kepada pemilik dan pemilik bisa mengajukan penghapusan catatan yang ada di sertifikat mengenaiPembebanan Hak Tanggunganatau pembebanan hutang tersebut epadaKantor Pertanahan.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) kemudian menghapus pencatatan Hak Tanggungan pada sertifikat berdasarkan Surat Roya dari kreditur, dan sertifikat kembali bersih. Proses Roya ini bisa dilakukan sendiri oleh pemilik atau bisa juga dikuasakan kepada Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Maksud adanya pencoretan atau roya demikian pada buku tanah atau sertifikat tanah yang bersangkutan ialah agar dapat diketahui oleh umum bahwa tanah-tanah tersebut telah bebas kembali, tidak dibebani lagi dan keadaan hukum diseimbangkan kembali. Kalau pemberian hak, peralihan hak, dan pembebanan hak harus didaftarkan maka demikian juga penghapusan pembebanan juga harus dicatat agar dapat diketahui umum demi kepastian hukum dan kepastian hak¹⁶.

Apabila telah dilunasi kredit yang merupakan perjanjian hutang piutang sehingga menimbulkan berakhirnya Hak Tanggungan, maka dilakukan roya (pencoretan) dengan dicatat pada sertifikat Hak Tanggungan, sertifikat hak atas tanah dan buku tanah yang bersangkutan. Jika sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat dikembalikan, dibuat dengan akta notaris. Jika kreditur tidak bersedia

¹⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 2001, hal. 56. 17

membuat roya, dapat dilakukan dengan perintah Ketua Pengadilan Negeri¹⁷. Hapusnya Hak Tanggungan mengharuskan dilakukannya roya terhadap hak tanggungan.

Pengertian Roya secara umum adalah pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN). Roya dilakukan apabila utang yang dijamin dalam perjanjian pokoknya telah lunas.

4. Kerangka Konseptual

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatukan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus yang disebut dengan definisi operasional¹⁸. Dengan adanya definisi operasional, maka dapat menghindari pengertian dan penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Oleh karena itu, untuk menghindari terjadinya salah pengertian dan pemahaman dalam penelitian ini, konsepsi diperlukan dan harus didefinisikan beberapa konsep dasar sehingga secara operasional diperoleh hasil penulisan yang sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan, yaitu :

- 1) Kredit adalah suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

¹⁷ Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2010, hal.343.

¹⁸ Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1998, hal.3.

- peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga atau tanpa bunga¹⁹.
- 2) Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak²⁰.
 - 3) Merger atau penggabungan bank diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1999, Undang-Undang Perseroan Nomor 40 tahun 2007 dan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 Tahun 2008. Merger atau aksi korporasi lainnya bertujuan untuk meningkatkan nilai bagi pemegang saham. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain²¹
 - 4) Pemberi Hak Tanggungan atau Debitur adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah objek hak tanggungan.

¹⁹ Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

²⁰ Indrajaya, Rudi, Ika Ikmasari. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia Pustaka, 2016., hal.1.

²¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), Pasal 1 angka 1.

- 5) Pemegang Hak Tanggungan atau Kreditur adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang²².
- 6) Sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan²³.
- 7) Sertifikat Hak Tanggungan adalah sertifikat sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah dan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan²⁴.
- 8) Hak Atas Tanah adalah sebuah kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam memenuhi suatu kebutuhan tertentu²⁵.
- 9) Roya adalah pencoretan atau penghapusan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah dimana permohonan roya

²² Florianus SP, Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta, Transmedia Pustaka, 2008. hal. 53

²³ Florianus SP, Sangsun, *Ibit*, hal. 38.

²⁴ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media Group, 2005, hal. 218.

²⁵ Indrajaya, Rudi, Ika Ikmassari. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia Pustaka, 2016, hal. 38

diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN)²⁶.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan di dalam tesis ini, penulis membagi 5 (lima) bab, yaitu :

- BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

- BAB II : KAJIAN PUSTAKA

Bab ini akan menguraikan kajian pustaka dari beberapa literatur mengenai Pelaksanaan Royah Hak Tanggungan Dalam Hal Bank Syariah Yang Di Merger Menjadi Bank Syariah Indonesia (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang).

- BAB III : METODE PENELITIAN

Terdiri dari ; jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, variabel penelitian, jenis data, sumber data, teknik pengumpulan data, populasi, sampling, teknik sampling, teknik analisis data.

- BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan mengenai Bagaimanakah Pelaksanaan Royah Hak Tanggungan Dalam Bank Syariah Yang Di Merger Menjadi Bank Syariah Indonesia Di Kantor Pertanahan Kota Malang dan Faktor-faktor apa

²⁶. Mohammad Machfudh Zarqoni, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya, 2015, hal.52.

mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia.?, Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut.

- **BAB V : KEIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini menguraikan mengenai hasil kesimpulan dan saran





University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Terhadap Bank Syari'ah Yang Di Merger Menjadi Bank Syari'ah Indonesia di Kantor Pertanahan Kota Malang, sudah menggunakan sistem online yang pelaksanaannya bisa di bagi 3 antara lain :

- 1) Roya melalui online dengan roya HT el (untuk bank yag tidak merger)
- 2) Roya online dengan HT el (bagi bank merger atau bank Likuidasi)
- 3) Roya manual bagi pemegang HT yang belum HT el

Adapun langkahnya adalah melalui webset dengan atr bpn aplikasi <https://htel-pelaksana.atrbpn.go.id> cara langkahnya sebagai berikut : Pada menu ini user dapat memilih menu Pelayanan yang meliputi Hak Tanggungan, Roya, Cessie, Subrogras, Merger, Ganti Nama, Meger + Ganti Nama, Perbaikan Data HT, Tutup berkas, Persetujuan Kreditur, Daftar Ulang HT.

- a) Klik Menu pelayanan lalu pilih Menu Merger + Ganti Nama;
- b) Input Nomor HT, Tahun HT, dan Kode HT; (yang akan di roya)
- c) Klik Cari untuk memunculkan informasi HT; (yang akan di roya)
- d) Klik Unggah;
- e) klik Lihat file HT yang sudah diunggah;
- f) Tampilan Informasi Hak Tanggungan yang diinput;
- g) Input formulir Surat Permohonan;
- h) Unggah Surat Tanda Bukti Peralihan Piutang;
- i) Upload Dokumen Penunjang lainnya;

Konfirmasi Berkas untuk melihat berkas yang sudah diinput pada halaman pertama untuk menyesuaikan data ;

- a) Klik centang pada kolom pernyataan kesesuaian data lalu klik simpan dan lanjut.
- b) Pembuatan Surat Perintah Setor, Apabila sudah melakukan pembayaran silahkan klik tombol lanjut.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi Merger Pada Bank Syari'ah Menjadi Bank Syari'ah Indonesia

- 1) merger melalui prinsip Syari'ah yang mendasari merger yaitu bersatu dan ber-taawun (tolong menolong), merger ini diharapkan bisa mempercepat pertumbuhan perbankan Syari'ah di tingkat nasional dan menjadi energi baru ekonomi Indonesia.
- 2) Untuk memperbesar modal
- 3) Pertumbuhan Penggabungan (merger) dua perusahaan atau lebih akan mempercepat pertumbuhan perusahaan.
- 4) Mencapai operasi yang ekonomis.

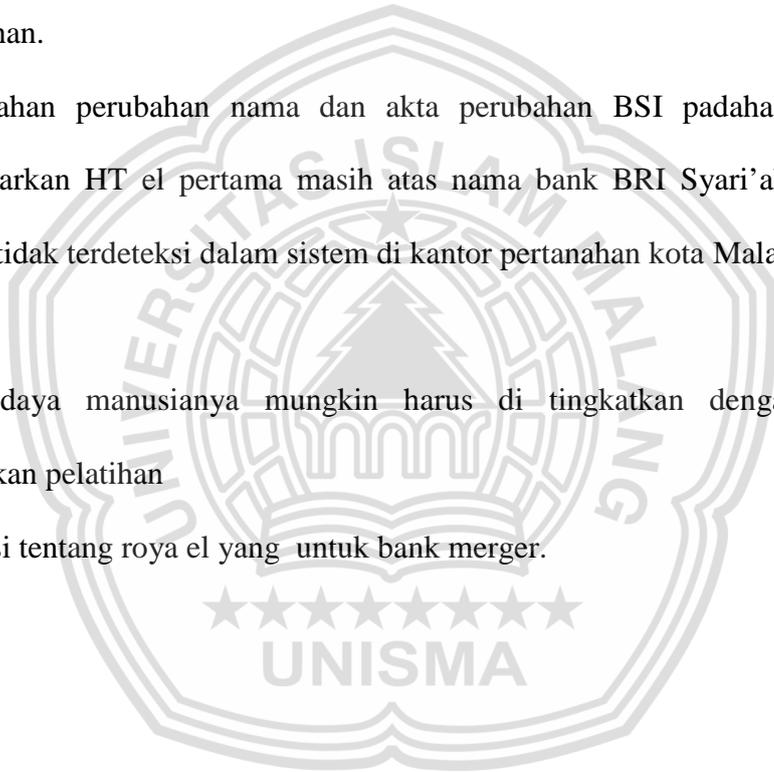
3. Hambatan Apa Yang Dihadapi Dalam Permohonan Roya, Apabila Bank Selaku Kreditor Telah Merger Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan upaya apa saja menyelesaikan hambatan tersebut.

- 1) Check and balance kurang, setelah berkas didaftarkan akan ada pengkoreksian dalam jangka waktu 5 hari kerja

- 2) Sistem T atau, server terkadang mengalami terorr aplikasi HT el sering mengalami masalah yang biasanya terjadi pada jam kerja karena digunakan di seluruh Indonesia, sulit mengupload data, sehingga perlu dilakukan berulang kali.
- 3) Pada saat aplout terkadang Sertipikat belum siap ketika mau di upload, belum tervalidasi, belum terploating, sertipikat tidak diketemukan dalam sistem, data disertipikat tidak sama antara data fisik dengan data di Kantor Pertanahan.
- 4) penambahan perubahan nama dan akta perubahan BSI padahal waktu mendaftarkan HT el pertama masih atas nama bank BRI Syari'ah. Yang kadang tidak terdeteksi dalam sistem di kantor pertanahan kota Malang

B. Saran

1. Sumber daya manusianya mungkin harus di tingkatkan dengan cara mengadakan pelatihan
2. Sosialisasi tentang roya el yang untuk bank merger.





University of Islam Malang
REPOSITORY



© Hak Cipta Milik UNISMA

repository.unisma.ac.id

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori. 2010. *Pembentukan Bank Syari'ah Melalui Akuisisi dan Konversi (Pendekatan Hukum Positif dan Hukum Islam)*. Yogyakarta, UII Pers.
- Adrian Sutedi, 2012. *Hukum Hak Tanggungan* . Jakarta, Sinar Grafika.
- Adrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Jakarta, BP. Cipta Jaya.
- Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Budi Untung. 2019, *Hukum Merger*. Yogyakarta, Andi Offset.
- Bob Sabran. 2006, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Perusahaan* Brealey, Myers, Marcus. Amerika, erlangga.
- Boedi Harsono, 2000. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.
- Budi Purmono, 2020, *Peyalahgunaan Wewenang Dalam Tindak Pidana Korupsi*, Intelegensia Media Pt, Citra Intrans selaras, Malang.
- Florianus SP, Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta, Transmedia Pustaka.
- I Made Sudana, 2015, *Manajemen Keuangan Perusahaan Teori dan Praktek*. Erlangga.
- Iswi Hariyanti, dkk. 2011. *Merger, Konsolidasi, Akuisisi, Dan Pemisahan Perusahaan (Cara Cerdas Mengembangkan Dan Memajukan Perusahaan)*. Jakarta, Visimedia.
- Indrajaya, Rudi, Ika Ikmassari. 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta, Visimedia Pustaka.
- J. Satrio, 1996, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media Group.

- Maria. S.W Sumardjono, 1996, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Manahan P. Tumpubolon, 2013, *Manajemen Keuangan (Finance Management)*. Jakarta, Mitra Wacana Media.
- Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran*, Bandung, CV. Mandar Maju.
- Mohammad Machfudh Zarqoni, 2015, *Hak Atas Tanah*, Jakarta, Prestasi Pustakaraya.
- Marjanne Termorshuizen. 2002. *Kamus Hukum Belanda Indonesia*. Djambatan.Cet II. Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1996, *Benda-benda yang Dapat Dilekatkan Sebagai Obyek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Mohan Rifko Virhani, 2020, *Hukum Merger, Konsolidasi, Dan Akuisis Pada Industri Telekomunikasi (Perspektif Efektivitas Dan Efisiensi Pemanfaatn Spektrum Frekuensi Radio Pada Penyelenggara Jaringan Bergerak Seluler)*. Yogyakarta, CV Budi Utama.
- Nurfaidah Said. 2010. *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-undang No. 42 Tahun 1999*.Kretakupa. Cet I. Makassar.
- Rachmadi Usman, 2001, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan pertama, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama .
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, UII Press.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2001, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty.
- Soerjono Sukanto, S.H, 1997, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta .
- S.F. Marbun, 2004, *Mandat, Delegasi, Atribusi Dan Implementasinya Di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.

- Sjahdeini Rehmi, 1999, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Bandung, Alumni.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Cet V, PT. RajaGrafindo Indonesia Persada, Jakarta.
- Sri Handini. 2020, *Manajemen Keuangan*. Surabaya, Scopindo Media Pustaka.
- Sugiono, 2009, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung, CV. Alfabeta.
- Sanapiah Faisal, 1989, *Format-format Penelitian Sosial*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo, Jakarta.
- Suratman dan Philips dillah, 2020, *Metode penelitian Hukum*, Alvabeta, Yokyakarta.
- Sutarno, 2004, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Cet.Kedua, CV. Alfabeta, Bandung.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1990. *Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*, Yogyakarta, Yayasan Penerbit Gadjah Mada.
- Sri Soedewi Majchoen Sofwan. 2003. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Badan Pembinaan Hukum Nasional. Departemen Kehakiman. Cet III. Liberty. Yogyakarta.
- Sutan Remy sjahdeini, 2000, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press
- Sumardi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Teng Berlianty. 2019. *Hukum Organisasi Perusahaan*. Siduarjo, Zifatama Jawara.
- Perundang-Undangan**
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005

Undang Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah

Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan terbatas

Internet dan jurnal

Anisa Aristanti Utami, 2017, *Pengaruh Merger Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Yang Terdaftar Di Daftar Efek Syari'ah*. Fakultas Ekonomi Danbisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Indah Rahmawati. 2007. *Pengaruh Merger Dan Akuisisi Terhadap Kinerja Keungan Perusahaan Manufaktur Go Public Di Indonesia (Studi Di Bursa Efek Jakarta)*. Fakultas Keguruan Dan Ilmu Pendidikan Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Web Resmi Bank Syari'ah Indonesi (BSI). <https://www.bankbsi.co.id/>. Diakses pada: Senin, 22 agustus 2022 pukul 23.00 wib.

<https://pa-sukamara.go.id/berita/artikel/717-aspek-hukum-merger-bank-Syari'ah> di akses pada tanggal 16 Juni 2022 pukul 2022 Pukul 20.00 Wib

<https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-gandeng-bpn-tingkatkan-literasi-nasabah-terkait-perubahan-nama-kreditur-pada-sertifikat-jaminan-hak-tanggung> di akses pada tanggal 15 Juni 2022 pukul 20.00 wib

<https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-gandeng-bpn-tingkatkan-literasi-nasabah-terkait-perubahan-nama-kreditur-pada-sertifikat-jaminan-hak-tanggung> di akses pada tanggal 15 Juni 2022 pukul 20.00 wib

<https://docs.atrbpn.go.id/hitel/mergergantinama/diakses> pada tanggal 05 september 2022 pukul 16.00 wib

<https://bisnika.hops.id/news/pr-3072146583/bankbank-Syari'ah-negara-dimerger-apa-alasannya> di akses pada tanggal 02 September 2022 pukul 17.00 wib

