

# URGENSI PENDAFTARAN PERALIHAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN PASCA MERGER MENJADI BANK SYARIAH INDONESIA

Eventy Velly Palawa  
Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada  
*email: eventy.v.p@mail.ugm.ac.id*

Hartini  
Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada  
*email: hartini@mail.ugm.ac.id*

disampaikan 12/08/2023 – di-review 31/10/2023 – diterima 26/12/2023  
DOI: 10.25123/vej.v9i2.7083

## **Abstract**

*The merger of three Islamic state-owned enterprises into Bank Syariah Indonesia (BSI) has impacted the Mortgage Rights execution post-merger. This is partly due to the change in the name of the bank holding the Mortgage Rights before and after the merger. This study examines the obstacles in executing post-merger Mortgage Rights of three state-owned Islamic banks into BSI and the importance of registering the transfer of Mortgage Rights holders post-merger. This research is done with a normative juridical method through document and field studies at the BSI branch in Palangka Raya, which had experienced obstructions in executing Mortgage Rights when the auction application files was returned by the State Wealth Service and Auction Office. The data is analyzed descriptively and obtained from document and field study. It is found that first, one of the obstacles in executing Mortgage Rights by BSI is the difference in the bank's name on the Mortgage Rights certificate before and after the merger. Secondly, the registration of the transfer of Mortgage Rights is important because a merger is considered as a cause for the transfer of Mortgage Rights due to "other reasons" (Article 16 of the Mortgage Rights Law). There are priorities to be taken into account in the transfer of Mortgage Rights post-merger includes customers who are due, Non-Performing Financing customers, and customers with Write-Off status.*

## **Keywords:**

*registration; mortgage rights; merger; transtition, Bank Syariah Indonesia.*

## **Abstrak**

Merger tiga BUMN Syariah menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI) berdampak pada eksekusi Hak Tanggungan (HT) pasca merger. Hal ini antara lain karena adanya perbedaan nama pemegang HT antara sebelum dan setelah merger. Studi ini bertujuan untuk mengkaji kendala eksekusi HT pasca merger tiga Bank BUMN Syariah menjadi BSI dan mendeskripsikan arti penting pendaftaran peralihan pemegang Hak Tanggungan pasca-merger. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif melalui studi dokumen dan lapangan di Bank Syariah Indonesia cabang Kota Palangka Raya karena bank tersebut pernah menghadapi kendala eksekusi Hak Tanggungan yaitu adanya pengembalian berkas permohonan lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Data diperoleh dari studi dokumen dan studi lapangan serta dianalisis secara deskriptif. Hasil studi menunjukkan: Pertama, salah satu penyebab terkendalanya eksekusi Hak Tanggungan oleh BSI adalah perbedaan nama bank pemberi pembiayaan pada sertifikat Hak Tanggungan sebelum merger dengan nama bank pemohon lelang pasca merger yaitu BSI. Kedua, pendaftaran peralihan Hak Tanggungan penting karena merger dipandang sebagai salah satu penyebab beralihnya Hak

Tanggungjawab yang ditafsirkan dari kata “sebab-sebab lain” (Pasal 16 UU Hak Tanggungan). Ada prioritas dalam pendaftaran peralihan Hak Tanggungan pasca-merger yaitu nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah *Non-Performing Financing*, dan nasabah dengan status *Write Off*.

**Kata Kunci:**

pendaftaran; hak tanggungan; merger; peralihan; Bank Syariah Indonesia

## **Pendahuluan**

Di Indonesia, pengembangan sistem perbankan dilakukan melalui penerapan konsep *dual-banking system* (sistem perbankan ganda)<sup>1</sup> yaitu beroperasinya bank baik secara konvensional maupun secara syariah yang mendasarkan operasionalnya pada prinsip syariah. Kerangka *dual-banking system* ini memberikan kesempatan bagi masyarakat Indonesia untuk memanfaatkan layanan perbankan sesuai dengan preferensi mereka, baik itu perbankan konvensional maupun syariah.<sup>2</sup> Dengan kata lain tujuan dari pengembangan ini adalah untuk memberikan beberapa pilihan jasa perbankan yang dapat diakses oleh masyarakat Indonesia. Kedua sistem perbankan tersebut (konvensional dan syariah) dapat bekerja dan bersinergi untuk mendukung pengumpulan dana dari berbagai lapisan masyarakat secara lebih luas, untuk meningkatkan kapabilitas pendanaan bagi sektor-sektor ekonomi nasional.<sup>3</sup>

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia bergerak semakin cepat dengan tantangan yang semakin kompleks, dimulai dengan diundangkannya UU Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yang memberikan ruang bagi bank untuk beroperasi secara syariah dengan menggunakan prinsip syariah, sampai diundangkannya UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) yang secara khusus dan tegas memberikan pijakan dan regulasi yang jelas terhadap eksistensi dan operasional

---

<sup>1</sup> Endah Prihartini, Pengaruh Kualitas Pelayanan dan Bagi Hasil Terhadap Kepuasan Nasabah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Majalengka), dalam Jurnal Ilmiah Manajemen dan Ilmu Sosial : *Co-Management* Vol. 1 No. 2, 2019, hlm., 289

<sup>2</sup> Hery, Dasar-Dasar Perbankan, PT. Grasindo, Jakarta, 2020, hlm., 2.

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, Hukum Perbankan: Suatu Tinjauan, Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm., 1.

bank syariah. Setelah disahkan UU Perbankan Syariah pada tanggal 16 Juli 2008, landasan hukum industri perbankan syariah Indonesia semakin kokoh, kuat, dan kondusif untuk mendorong percepatan pertumbuhannya ke arah yang lebih baik.<sup>4</sup>

Tidak dapat dipungkiri bahwa sekalipun bank syariah sudah banyak berdiri dan Indonesia diberikan keuntungan demografis berupa penduduk muslim yang jumlahnya mencapai 241,7 juta,<sup>5</sup> dari total penduduk Indonesia sebanyak 277,75 jiwa pada tahun 2022,<sup>6</sup> namun perkembangan bank syariah masih belum optimal dibandingkan dengan pencapaian bank konvensional. Adanya keuntungan komposisi penduduk muslim yang tinggi di satu sisi, ternyata belum berbanding lurus dengan tingkat literasi, *market share*, dan penetrasi aset perbankan syariah masih tergolong rendah dibandingkan dengan perbankan secara umum di Indonesia.<sup>7</sup> Tingkat literasi dan market share perbankan syariah hanya sekitar 6% (enam persen) dan penetrasi asetnya di bawah 8% (delapan persen).<sup>8</sup>

Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah Indonesia, melalui Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN), telah mengambil langkah untuk melakukan merger atau penggabungan tiga bank syariah BUMN, yaitu PT Bank Syariah Mandiri (BSM), PT Bank BRI Syariah (BRIS), dan PT Bank BNI Syariah (BNIS).<sup>9</sup> Tujuannya adalah untuk meningkatkan kapabilitas dan daya saing perbankan syariah dalam skala global. Setelah melewati proses yang cukup panjang, pada 1 Februari 2021

---

<sup>4</sup> Otoritas Jasa Keuangan, Sejarah Perbankan Syariah, diakses dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx>, diakses pada tanggal 23 Mei 2022

<sup>5</sup> Kemendagri: Populasi Indonesia Capai 277,75 Juta Jiwa pada 2022, diakses dari <https://dataindonesia.id/varia/detail/kemendagri-populasi-indonesia-capai-27775-juta-jiwa-pada-2022>, diakses pada tanggal 18 November 2023

<sup>6</sup> Jumlah Penduduk Pertengahan Tahun (Ribuan Jiwa), 2021-2023, Badan Pusat Statistik, <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>, diakses 18 November 2023

<sup>7</sup> Menurut data OJK, Indeks Literasi Keuangan Syariah pada tahun 2016 pada sektor perbankan syariah sekitar 6,63 persen. Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Survei Nasional Literasi Keuangan dan Inklusi Keuangan 2016

<sup>8</sup> CNN Indonesia, Penduduk Muslim Terbesar, Tapi Pasar Bank Syariah Masih Mini, diakses dari <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210103141128-78-588916/penduduk-muslim-terbesar-tapi-pasar-bank-syariah-masih-mini>, diakses pada tanggal 23 Mei 2022. Lihat juga Nidya Waras Sayekti, dkk., Merger Bank Syariah Badan Usaha Milik Negara: *Quo Vadis?*, Kajian, Vol. 25 No. 3 Tahun 2020, hal. 231-250

<sup>9</sup> Nidya Waras Sayekti, dkk, supra no. 8, hlm., 232

BSM, BNI Syariah, dan BRI Syariah resmi bergabung menjadi satu entitas yaitu PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI).<sup>10</sup>

Setiap tindakan hukum yang dilaksanakan oleh subjek hukum akan menghasilkan konsekuensi hukum tertentu. Tindakan penggabungan, konsolidasi, atau akuisisi di lingkungan perusahaan membawa dampak hukum yang berpengaruh terhadap perusahaan itu sendiri dan para pihak yang terlibat. Hal yang sama juga terjadi pada merger atau penggabungan yang dilakukan BSM, BRIS dan BNIS menjadi BSI. Pelaksanaan penggabungan tersebut menimbulkan dampak antara lain pada eksekusi Hak Tanggungan (HT). Salah satu contoh terkait dengan kendala eksekusi HT terjadi pada Bank Syariah Indonesia (BSI) Cabang Kota Palangka Raya. Pada awal penggabungan di bulan Februari 2021, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Palangka Raya pernah mengembalikan pengajuan lelang yang dimohonkan oleh beberapa cabang BSI karena adanya perbedaan nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan yang mengajukan permohonan dengan nama bank yang ada pada sertifikat.<sup>11</sup>

Tulisan ini mengkaji eksekusi Hak Tanggungan pasca merger tiga Bank BUMN Syariah menjadi BSI dan kendalanya serta mendeskripsikan arti penting pendaftaran peralihan pemegang Hak Tanggungan pasca merger menjadi BSI. Sebagai penelitian normatif, studi ini dilakukan dengan menggabungkan kajian peraturan hukum yang berlaku dan realitas yang terjadi di dalam lingkungan masyarakat. Pengambilan data dilakukan melalui studi pustaka yang berasal dari berbagai literatur dan studi lapangan di salah satu Bank Syariah Indonesia cabang Kota Palangka Raya. Data yang terhimpun, diolah melalui pendekatan kualitatif untuk menghasilkan gambaran analitis yang deskriptif.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Bank Syariah Indonesia, Sejarah perusahaan, diakses dari [https://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html), diakses pada tanggal 12 Mei 2022.

<sup>11</sup> Dalam kajian ini digunakan istilah sertifikat sesuai dengan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Sementara Badan Pertanahan Nasional (BPN) menggunakan istilah sertipikat.

<sup>12</sup> Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Alfabeta, Bandung, 2019, hlm., 29.

## **Pembahasan**

### **Ekssekusi Hak Tanggungan Pasca Merger Tiga Bank BUMN Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia.**

#### **1. Sejarah Merger Tiga Bank BUMN Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia**

Istilah merger atau penggabungan adalah istilah dalam hukum yang sering digunakan secara bergantian. Kata “merger” dalam KBBI juga diartikan sebagai penggabungan.<sup>13</sup> Arti lain dari merger adalah penggabungan dua atau lebih perusahaan di bawah satu kepemilikan.<sup>14</sup> Pasal 1 angka 9 UU No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut UU Perseroan Terbatas) *jo.* Pasal 109 angka 1 UU No 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja) mendefinisikan merger atau penggabungan sebagai 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. Dalam UU Perbankan Syariah Pasal 1 angka 29 menyebutkan penggabungan merupakan proses penggabungan dua atau lebih lembaga perbankan syariah menjadi satu lembaga perbankan syariah baru. Penggabungan dapat dilakukan antara dua atau lebih bank syariah yang berstatus sebagai bank umum atau antara bank syariah dengan bank konvensional.

Di Indonesia, penggabungan atau merger tiga bank BUMN menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI), merupakan merger yang pertama kali dilakukan untuk bank plat merah (bank BUMN yang beroperasi secara syariah). Pada tanggal 20 Oktober 2020, Rancangan Penggabungan yang telah disusun oleh BRIS, BNIS, dan BSM telah mendapatkan persetujuan dari masing-masing Dewan Komisaris Bank

---

<sup>13</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari <https://kbbi.web.id/merger>, diakses pada tanggal 18 November 2023.

<sup>14</sup> Id.

Peserta Penggabungan.<sup>15</sup> Pada tanggal 16 Desember 2020, Akta Penggabungan ditandatangani oleh BRIS, BNIS, dan BSM di hadapan oleh notaris Jose Dima Satria, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta., sebagaimana tercatat dalam Akta Penggabungan No. 103 tanggal 16 Desember 2020 yang kembali ditegaskan dalam Akta No. 37 tanggal 14 Januari 2021.<sup>16</sup> Sebelumnya, pada tanggal 15 Desember 2020, PT Bank Syariah Indonesia Tbk mengadakan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) yang menghasilkan keputusan penting salah satunya mengenai perubahan nama perseroan.<sup>17</sup> Dalam risalah RUPSLB, poin penting yang tercantum dalam risalah tersebut adalah keputusan untuk mengubah nama perseroan menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk (Mata acara keempat huruf (a)). Berdasarkan keputusan RUPSLB terkait perubahan nama tersebut, tertuang di dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Perubahan Anggaran Dasar Perubahan Nama PT. Bank BRI Syariah Tbk menjadi PT. Bank Syariah Indonesia Tbk, Akta Nomor 38 tanggal 14 Januari 2021.<sup>18</sup>

Pada tanggal 27 Januari 2021, Otoritas Jasa Keuangan memberikan izin penggabungan usaha melalui surat nomor: SR-3/PB.1/2021 yang berisi tentang izin penggabungan dan perubahan nama menggunakan izin usaha PT Bank Syariah Indonesia Tbk.<sup>19</sup> Dokumen Akta Pendirian Perusahaan dan Dokumen Akta Perubahan Anggaran Dasar telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia pada tanggal 1 Februari 2021 sehingga menjadi momen resmi berdirinya PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup> Bank Syariah Indonesia, Ringkasan Rancangan Penggabungan Antara PT Bank Brisyarlah Tbk., Pt Bank Syariah Mandiri Dan Pt Bank Bni Syariah, diakses dari [https://ir.bankbsi.co.id/newsroom/BRI\\_Mandiri\\_BNI\\_-\\_Rancangan\\_Penggabungan\\_-\\_Okt\\_2020\\_\(Bisnis\\_Indonesia\).pdf](https://ir.bankbsi.co.id/newsroom/BRI_Mandiri_BNI_-_Rancangan_Penggabungan_-_Okt_2020_(Bisnis_Indonesia).pdf), pada tanggal 12 Mei 2022.

<sup>16</sup> Id.

<sup>17</sup> BRI Syariah, Pengumuman Ringkasan Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bank BRI Syariah Tbk, diakses dari <https://ir.bankbsi.co.id/misc/GMS/Ringkasan-Risalah-RUPSLB.pdf>, diakses pada tanggal 13 Mei 2022.

<sup>18</sup> Bank Syariah Indonesia, Anggaran Dasar BSI, diakses dari <https://ir.bankbsi.co.id/misc/Anggaran-Dasar-BSI.pdf>, diakses pada tanggal 13 Mei 2022.

<sup>19</sup> Alif Ulfa, Dampak Penggabungan Tiga Bank Syariah di Indonesia, dalam Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 7, No. 2, 2021, hlm., 2.

<sup>20</sup> Bank Syariah Indonesia, Sejarah Perusahaan, diakses dari [https://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html), diakses pada tanggal 12 Mei 2022.

## **2. Kendala Eksekusi Hak Tanggungan Oleh Bank Syariah Hasil Penggabungan**

Kendala yang dihadapi oleh BSI pada awal merger terkait eksekusi hak tanggungan melalui lelang sekilas terlihat sederhana yaitu pengembalian berkas oleh KPKNL kepada BSI karena adanya perbedaan nama pemegang hak tanggungan antara nama pada sertifikat hak tanggungan dengan nama pemohon eksekusi hak tanggungan saat ini yaitu BSI. Sekalipun terlihat sederhana karena menyangkut perbedaan nama, tetapi penyelesaiannya tidak sederhana karena memerlukan beberapa tahapan dan meliputi puluhan ribu bahkan ratusan ribu nasabah BSI yang menggunakan tanah dengan objek hak tanggungan di seluruh Indonesia.

Salah satu tahapan yang dilakukan oleh KPKNL ketika menerima permohonan lelang eksekusi hak tanggungan antara lain adalah pemeriksaan dokumen. Pihak KPKNL berpendapat harus ada kesamaan data kreditor atau bank pemberi pembiayaan selaku pemegang hak tanggungan yang tertera pada sertifikat hak tanggungan dengan data pemohon lelang saat ini.<sup>21</sup> Menurut hukum, KPKNL justru wajib menolak melakukan lelang apabila ada data-data baik data fisik, data yuridis maupun data pemohon lelang yang tidak sesuai. Ini dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan kebenaran objek lelang serta para pihak yang terlibat dalam proses eksekusi hak tanggungan. Hal ini semakin menegaskan arti penting pendaftaran peralihan hak tanggungan bagi BSI bahwa untuk dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan, pihak BSI diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tanggungan.

Pasal 20 dalam UU Hak Tanggungan menguraikan tiga metode pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yang meliputi pertama lelang umum sesuai dengan yang ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Kedua, pelaksanaan lelang berdasarkan titel eksekutorial yang ada pada sertifikat hak tanggungan menurut Pasal 14 UU Hak Tanggungan. Ketiga, pelaksanaan eksekusi dengan persetujuan kedua belah pihak

---

<sup>21</sup> Indra Prasta Nur Patria, wawancara terkait permohonan lelang yang diajukan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kota Palangka Raya, pada tanggal 28 maret 2022.

secara pribadi. Salah satu dokumen persyaratan eksekusi hak tanggungan adalah sertifikat tanggungan. Pasal 14 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa sertifikat hak tanggungan adalah bukti pembebanan hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan.

Nama pemegang hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak tanggungan memberikan kepastian hukum bahwa pemegang hak jaminan tersebut mempunyai hak untuk melakukan penjualan jaminan hak tanggungan. Apabila tidak terpenuhinya kesesuaian identitas antara pemegang hak tanggungan pada sertifikat hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan saat ini, maka hal tersebut dapat menjadi salah satu alasan terhalangnya proses eksekusi hak tanggungan. Salah satu contoh proses eksekusi hak tanggungan yang tidak dapat dilakukan karena berbeda nama antara pemegang hak tanggungan yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan dan nama bank sebagai pemohon lelang terjadi di BSI cabang Kota Surakarta.<sup>22</sup> Pemegang hak tanggungan yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan adalah BNI Syariah, sehingga kedudukan kreditor atau bank pemberi pembiayaan masih atas nama BNI Syariah, sedangkan hak dan kewajiban atas masing-masing debitor atau nasabah pembiayaan beralih kepada Bank Syariah Indonesia. Akibat dari hal tersebut menyebabkan pelelangan agunan untuk melunasi seluruh atau kewajiban debitor atau nasabah pembiayaan pun tidak dapat dilaksanakan.

Jika melihat kembali pada kejadian pengembalian dokumen permohonan lelang oleh KPKNL Kota Palangka Raya yang sudah disebutkan di awal penulisan ini, perbedaan nama bank yang tertera sebagai pemegang hak tanggungan di sertifikat hak tanggungan dan bank yang mengajukan permohonan lelang berakibat pada tidak terpenuhinya syarat legal formal pada subjek dan objek lelang seperti yang diamanatkan dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Legalitas formal baik

---

<sup>22</sup> Hakim Ady Kurniawan, Akibat Hukum Merger Perusahaan Terhadap Pelaksanaan Fungsi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Syariah Indonesia Surakarta), (Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022), hlm., 5.



subjek maupun objek lelang merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam suatu lelang. Legalitas formal ini berarti bahwa subjek dan objek lelang harus memenuhi persyaratan dokumen yang ditetapkan untuk jenis lelang tertentu. Dalam hal ini, subjek lelang merujuk pada penjual (bank) atau pihak yang memiliki hak untuk melakukan lelang, sedangkan objek lelang merujuk pada barang yang akan dilelang. Penjual atau subjek lelang disyaratkan telah memenuhi semua dokumen dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan lelang dan tidak ada perbedaan data antara penjual dan benda yang akan dilelang. Ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara penjual dan benda yang akan dilelang harus jelas dan sesuai dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan. Dengan memenuhi legalitas formal terkait subjek dan objek lelang, penjual atau subjek lelang dapat meyakinkan pejabat lelang bahwa mereka memiliki hak untuk melakukan lelang dan bahwa objek lelang secara sah dapat dilelang.

## **Urgensi Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Pasca Merger Tiga Bank BUMN Syariah Menjadi BSI**

### **1. Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan**

#### **a. Dasar Hukum**

Pendaftaran peralihan hak tanggungan secara jelas diatur dalam UU Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan). Pasal 16 menyebutkan bahwa karena hukum hak tanggungan berpindah kepada kreditor atau bank pemberi pembiayaan yang baru karena beberapa sebab, seperti *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Adanya peralihan hak tanggungan secara hukum, tetap ada kewajiban pendaftaran yang harus dilakukan kreditor atau bank pemberi pembiayaan yang baru kepada kantor pertanahan.

Jika menelusuri lebih lanjut ke dalam penjelasan Pasal 16 UU Hak Tanggungan, bahwa “sebab-sebab lain” seperti yang disebutkan di dalam Pasal 16 UU Hak tanggungan, merujuk pada situasi-situasi khusus, contohnya ketika terjadi akuisisi atau penggabungan perusahaan yang mengakibatkan berpindahny

piutang dari pihak kreditor atau bank pemberi pembiayaan lama ke kreditor atau bank pemberi pembiayaan baru. Peralihan hak tanggungan yang wajib didaftarkan ke kantor pertanahan sesuai ketentuan Pasal 16 UU Hak Tanggungan dalam rangka untuk memenuhi syarat publisitas. Langkah pendaftarannya dilaksanakan melalui pencatatan pada buku tanah terkait Hak Tanggungan dan buku tersebut merujuk pada hak atas tanah yang menjadi subjek hak tanggungan. Proses dilanjutkan dengan membuat salinan dari catatan tersebut pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat tanah yang menjadi jaminan.<sup>23</sup>

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak tanggungan merupakan perjanjian yang bersifat *accessoir*, yaitu suatu perjanjian yang keterwujudannya bergantung pada perjanjian pokok yang menjadi dasarnya. Akibat Hukum yang timbul dari hak jaminan yang bersifat *accessoir* antara lain apabila perjanjian pokok dialihkan ke pihak lain (misalnya, melalui perubahan kepemilikan atau penggabungan), maka perjanjian tambahan yang terkait juga akan ikut dialihkan.<sup>24</sup> Dalam kaitannya dengan penggabungan tiga Bank BUMN Syariah menjadi BSI, maka sebagai perjanjian asesor, maka hak tanggungan juga beralih dari bank yang melakukan penggabungan ke bank yang menerima penggabungan. Oleh karena itu, perjanjian atau pembiayaan dari Bank Mandiri Syariah dan BNI Syariah beralih kepada BRI Syariah, maka hak tanggungan pun berpindah kepemilikan kepada pihak yang menerima penggabungan sebagai kreditor atau bank pemberi pembiayaan baru.

Berdasarkan ketentuan pendaftaran tanah yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021), khususnya

---

<sup>23</sup> Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia : Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, hlm., 238.

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm., 26.

Pasal 94, disebutkan bahwa pendaftaran peralihan hak tanggungan merupakan salah satu bentuk dari pemeliharaan data pertanahan khususnya pemeliharaan data yuridis tanah. Ketika terjadi peralihan hak tanggungan, perubahan data yuridis perlu dicatat dan diproses untuk memastikan pembaruan informasi yang tepat terkait dengan hak tanggungan tersebut dalam sistem pendaftaran pertanahan.

#### **b. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Pasca Penggabungan Tiga Bank BUMN Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia**

Pasca penggabungan tiga bank BUMN syariah pada tanggal 25 Juni 2021, Kementerian ATR/Kepala BPN melalui Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Dirjen PHPT) menerbitkan surat Nomor HR.02.01/657-400/VI/2021 yang berisi petunjuk dan pedoman perubahan nama kreditur atas nama Bank Hasil Penggabungan (merger) dan ganti nama menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk.<sup>25</sup> Surat ini menjadi dasar perubahan nama kreditur atau bank pemberi pembiayaan melalui tahap ganti nama yang dilakukan di kantor pertanahan. Sebelum proses peralihan hak tanggungan dilakukan, perlu untuk dilakukan validasi terlebih dahulu. Validasi dilakukan untuk menyocokkan data yuridis dan data fisik di lapangan. Menurut Ibu Willa Septia Mantir, S.H., selaku Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palangka Raya, karena banyaknya sertifikat lama yang masuk, harus dilakukan validasi baik persil maupun sertifikatnya.<sup>26</sup> Validasi sertifikat merupakan validasi *by system*, validasi dilakukan melalui sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) di BPN. Validasi sertifikat yang dilakukan, salah contohnya yaitu apabila letak tanah telah berubah kecamatan

---

<sup>25</sup> Kementerian ATR/BPN, Selesaikan 110.778 Perubahan Nama pada Sertifikat Hak Tanggungan, Kementerian ATR/BPN Raih Rekor MURI, diakses dari, <https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/4570/selesaikan-110.778-perubahan-nama-pada-sertipikat-hak-tanggungan-kementerian-atrbpn-raih-rekor-muri>, diakses pada tanggal 23 November 2022.

<sup>26</sup> Willa Septia Mantir, S.H, wawancara terkait tahap peralihan hak tanggungan di kantor pertanahan, pada tanggal 12 Desember 2022.

atau kelurahan sehingga bank harus melakukan pemutakhiran data pada sistem. Validasi persil dilakukan apabila saat validasi sertifikat ternyata ada temuan bahwa objek sertifikat tidak ditemukan titik koordinatnya, tumpang tindih, atau letak/lokasi tanah bergeser, maka dilakukan validasi persil ke lapangan, yang juga disebut dengan *plotting*.<sup>27</sup> Jangka waktu validasi berbeda-beda untuk setiap sertifikat, apabila validasi yang dimohonkan hanya validasi sertifikat saja maka akan memakan waktu relatif lebih singkat.

Alur permohonan validasi, dimulai dari pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengajukan permohonan validasi ke BPN disertai dengan fotocopy sertifikat tanah, KTP, dan KK pemilik sertifikat. Validasi dilakukan oleh pihak BPN bersama pihak pegawai PPAT ke lapangan untuk mengambil titik koordinat. Pada saat validasi ke lapangan, pemilik tanah diharuskan untuk ikut hadir agar dapat menunjukkan lokasi tanah.<sup>28</sup>

Pada proses peralihan Hak Tanggungan, tahap pertama yang harus dilakukan adalah tahap pendaftaran merger bagi Bank yang menggabungkan diri yakni BNI Syariah dan Bank Mandiri Syariah. Pendaftaran merger dilakukan oleh Bank dengan mengajukan permohonan pendaftaran merger ke Kantor Pertanahan. Syarat-syarat berkas yang diperlukan untuk pendaftaran merger yaitu: (1) Sertifikat Hak Tanggungan, (2) Akta penggabungan, dan (3) Sertifikat tanah yang dibebankan Hak Tanggungan. Pada pelaksanaannya, pendaftaran merger untuk hak tanggungan manual dan hak tanggungan elektronik didaftarkan dengan cara yang berbeda. Hak tanggungan manual didaftarkan oleh Bank Cabang langsung ke Kantor Pertanahan, sedangkan hak tanggungan elektronik dilakukan secara *online*. Pendaftaran merger pada hak tanggungan elektronik dilakukan langsung oleh kantor pusat Bank Syariah Indonesia. BSI kantor cabang Palangka Raya hanya mengirimkan dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pelaksanaan pendaftaran merger kepada kantor pusat BSI.

---

<sup>27</sup> Id.

<sup>28</sup> Kintasari, wawancara terkait tahap peralihan hak tanggungan oleh PPAT, pada tanggal 31 Januari 2023.

Alur pendaftaran merger (hak tanggungan manual) dimulai dari PPAT selaku kuasa dari BSI, mengajukan permohonan pendaftaran merger serta kelengkapan dokumen ke Kantor Pertanahan. Setelah seluruh dokumen diterima oleh Kantor Pertanahan dan seluruh berkas yang diterima dinyatakan lengkap, maka dilakukan pencoretan nama Bank sebelum penggabungan (Bank Mandiri Syariah dan Bank BNI Syariah). Pencoretan dilakukan pada sertifikat hak tanggungan dan pada sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan. Setelah pencoretan, Kantor Pertanahan akan mencatatkan kembali nama bank yang menerima penggabungan, yakni BRI Syariah.

Setelah pendaftaran merger dilakukan, proses peralihan hak tanggungan karena penggabungan yang harus dilakukan selanjutnya adalah ganti nama.<sup>29</sup> Proses ganti nama dilakukan secara manual bagi Hak Tanggungan manual sedangkan Hak Tanggungan Elektronik dilakukan secara *online*. Proses Ganti Nama dalam Peralihan Hak Tanggungan Manual oleh BSI cabang Kota Palangka Raya dikuasakan kepada PPAT Kota Palangka Raya. Syarat-syarat berkas yang dipersiapkan oleh pihak bank yang selanjutnya diserahkan kepada PPAT, antara lain: (1) Sertifikat Hak Tanggungan, (2) Akta penggabungan, (3) Sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan. Syarat-syarat tersebut, diserahkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan berikut dengan Surat Kuasa. Adapun alur peralihan hak tanggungan pasca penggabungan dimulai dari PPAT selaku kuasa Bank Syariah, mengajukan permohonan ganti nama serta kelengkapan dokumen ke Kantor Pertanahan. Setelah seluruh dokumen dinyatakan lengkap maka akan dilakukan pencoretan nama Bank Syariah sebelum berubah nama, yakni BRI Syariah. Pencoretan dilakukan pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan. Setelah pencoretan, Kantor Pertanahan akan mencatatkan kembali nama bank setelah ganti nama, yakni Bank Syariah Indonesia. Pencatatan dilakukan pada sertifikat hak tanggungan dan sertifikat tanah yang

---

<sup>29</sup> Dalam kajian ini istilah yang digunakan adalah Ganti Nama merujuk pada surat No. HR.02.01/657-400/VI/2021 terkait petunjuk dan pedoman perubahan nama kreditur atas nama Bank Hasil Penggabungan (merger) dan ganti nama menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk.

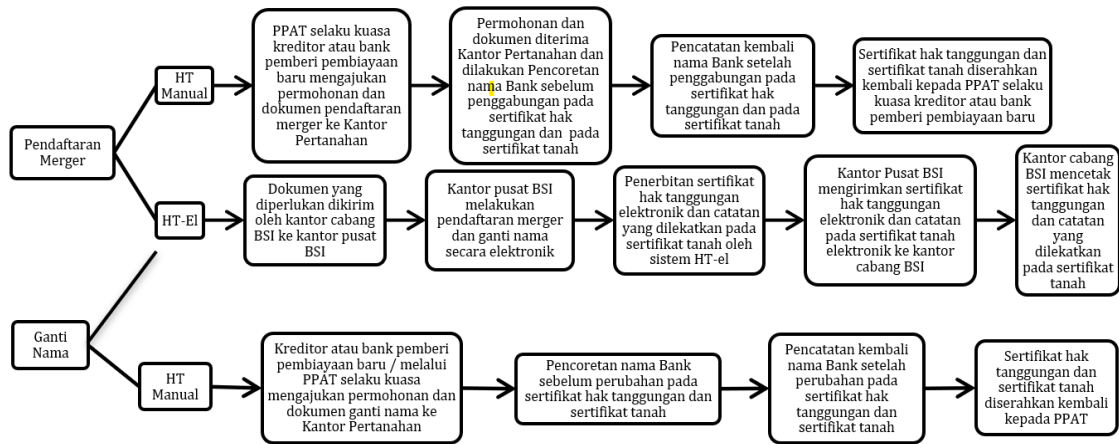
dibebankan hak tanggungan. Pendaftaran merger dan ganti nama pada hak tanggungan manual dikenakan biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah) per sertifikat hak tanggungan atau sertifikat tanah.

Proses pendaftaran merger dan ganti nama pada hak tanggungan elektronik, dan pendaftaran peralihan hak tanggungan elektronik, seluruhnya dilakukan oleh kantor pusat BSI.<sup>30</sup> Kantor cabang BSI Kota Palangka Raya mengirimkan dokumen-dokumen yang diperlukan bersamaan dengan dokumen persyaratan pendaftaran merger kepada kantor pusat BSI. Meskipun, sebenarnya peralihan hak tanggungan dapat dilakukan oleh masing-masing kantor cabang, namun berdasarkan keterangan dari Bapak Muchammad Sofyan sebagai Branch Financing Operation (BFO) Manager BSI kantor cabang Kota Palangka Raya, user hanya dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia Pusat sehingga kantor cabang hanya mengirimkan dokumen yang dibutuhkan. Selain itu, BSI juga melakukan sentralisasi sehingga dalam hal peralihan hak tanggungan elektronik dilakukan di kantor pusat Bank Syariah Indonesia agar waktu penginputan sama dan seragam sehingga memakan waktu lebih singkat. Bank Syariah Indonesia Pusat mengirimkan sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan yang akan dilekatkan pada sertifikat tanah hasil peralihan hak tanggungan dalam bentuk dokumen elektronik kepada cabang BSI. Berbeda dengan sertifikat hak tanggungan manual, sertifikat hak tanggungan elektronik tidak ada pencoretan, tetapi ada perubahan langsung pada sertifikat tersebut. Sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan tersebut dicetak oleh kantor cabang BSI, serta catatan telah dicetak tersebut dilekatkan pada sertifikat tanah yang menjadi jaminan hak tanggungan.

---

<sup>30</sup> Muchammad Sofyan, wawancara terkait proses ganti nama dan peralihan hak tanggungan elektronik Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kota Palangka Raya, pada tanggal 1 Februari 2023.

**Gambar 1: Bagan Alur Pendaftaran merger dan Ganti Nama**



Sumber: Data sekunder tahun 2022 yang diolah kembali peneliti

Petunjuk teknis Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2/Juknis-400.HR.02/IV/2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, menguraikan tahapan-tahapan peralihan hak tanggungan secara elektronik sebagai berikut: (1) Persiapan dokumen: Bank hasil penggabungan harus menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk proses peralihan hak tanggungan elektronik, yaitu sertifikat hak tanggungan, akta penggabungan, dan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan. (2) Permohonan peralihan hak tanggungan elektronik: Setelah dokumen-dokumen disiapkan, bank harus mengajukan permohonan peralihan hak tanggungan elektronik dengan surat pengantar yang telah dilaporkan oleh PPAT melalui sistem hak tanggungan elektronik dengan memasukkan tiga jenis data (nama PPAT, nomor akta, dan kode akta). Bank juga dapat mengunggah dokumen pendukung lain yang dibutuhkan dan membuat pernyataan kesesuaian data dalam bentuk digital. (3) Verifikasi dokumen: Bank akan memeriksa kesesuaian data dokumen permohonan peralihan hak tanggungan yang telah diunggah oleh PPAT dengan dokumen fisiknya, dan jika terdapat kesesuaian maka Bank akan mengkonfirmasi permohonan peralihan hak tanggungan tersebut. (4) Pembayaran biaya: surat perintah setor biaya pelayanan diterbitkan oleh sistem hak tanggungan elektronik. Surat tersebut memuat nomor berkas, tanggal pendaftaran, nama pemohon, kode pembayaran dan biaya

pelayanan. Bank penerima penggabungan harus membayar biaya tersebut selama maksimal 3 (tiga) hari. Jika lewat dari 3 (tiga) hari bank belum membayarkan biaya tersebut, maka permohonan secara otomatis batal dan bank harus mengajukan permohonan baru. (5) Penerbitan sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan yang akan dilekatkan pada sertifikat tanah: Setelah pembayaran biaya selesai dilakukan, bank mengecek draft sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan yang akan dilekatkan pada sertifikat tanah yang ditampilkan di sistem hak tanggungan elektronik. Apabila ada ketidaksesuaian, bank dapat langsung menghubungi kantor pertanahan agar segera dilakukan perbaikan. Jika draft sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan tersebut telah sesuai maka pada hari ke-7 atau hari kerja berikutnya jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, sertifikat hak tanggungan elektronik dan catatan yang akan dilekatkan pada sertifikat tanah diterbitkan melalui sistem hak tanggungan elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang telah berisi tanda tangan elektronik.

Proses penggabungan perseroan dapat menimbulkan biaya yang harus ditanggung oleh perseroan yang mengalami penggabungan. Biaya yang timbul dapat bervariasi, tergantung pada kompleksitas dari penggabungan tersebut. Penggabungan yang terjadi antara BSM, BNIS dan BRIS pun menimbulkan biaya-biaya tertentu. Bapak Muchammad Sofyan sebagai *Branch Financing Operation (BFO) Manager* BSI kantor cabang Kota Palangka Raya menyebutkan bahwa semua biaya timbul dari penggabungan merupakan tanggung jawab Bank.<sup>31</sup> Hal ini sesuai dengan bunyi Akta Penggabungan yang dimuat dalam akta No. 103 yang dibuat oleh Notaris Jose Dima Satria S.H, M.Kn tanggal 16 Desember 2020, disetujui bahwa semua pengeluaran yang muncul baik secara langsung maupun tidak langsung akibat dari perpindahan operasi bisnis dan kegiatan, serta izin, persetujuan, dan hal lain dari BNIS dan BSM, akan dianggap sebagai tanggung jawab BRI Syariah.<sup>32</sup> Adapun dalam pelaksanaan peralihan hak tanggungan akibat penggabungan,

---

<sup>31</sup> Muchammad Sofyan, wawancara terkait biaya yang timbul dari peralihan hak tanggungan, pada tanggal 21 November 2022.

<sup>32</sup> Bank Syariah Indonesia, Laporan Tahunan 2021, diakses dari <https://ir.bankbsi.co.id/misc/AR/AR2021/ID/579/>, diakses pada tanggal 26 September 2022.



terdapat beberapa biaya yang harus dikeluarkan. Salah satu biaya yang harus dikeluarkan adalah biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk pendaftaran merger dan ganti nama, yang ditetapkan sebesar Rp. 50.000 per sertifikat.<sup>33</sup> Hal ini sesuai dengan isi lampiran pada PP No. 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian ATR/BPN, bahwa Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan (Cessie, Subrogasi, Merger) dikenakan pajak negara bukan pajak (PNBP) sebesar Rp.50.000 per bidang.

## 2. Prioritas Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan Pasca Penggabungan Tiga Bank BUMN Syariah Menjadi Bank Syariah Indonesia

Dalam UU Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai jangka waktu pendaftaran peralihan hak tanggungan sedangkan pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan kepada semua pembiayaan yang dijamin dengan hak tanggungan. Dalam pelaksanaan di lapangan ditentukan target oleh Bank Syariah Indonesia sehingga pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan secara bertahap.

**Tabel 1: Jumlah Pendaftaran Peralihan Hak Tanggungan**

Waktu	Target Perubahan Nama Kreditor atau bank pemberi pembiayaan total 180.000 nasabah	Perubahan Nama Kreditor atau bank pemberi pembiayaan Tercapai	Persentase
BSI keseluruhan di tahun 2022	Termin semester 1 (satu): 38.363 item (dengan kualifikasi yang diutamakan yaitu nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah yang tidak lancar dalam pembayaran (NPF), dan nasabah dengan status WO)	Mei 2022 : 12.539 item	33%
	Termin semester 2 (dua): 102.518 item	Agustus 2022 : 110.778 item	108,05%*

<sup>33</sup> Willa Septia Mantir, S.H., wawancara terkait besaran biaya pendaftaran merger dan ganti nama, pada tanggal 12 Desember 2022.

\* Perhitungan persentase pada bulan Agustus 2022 mencapai lebih dari 100%, karena pendaftaran peralihan tidak berhenti jika sudah mencapai target tahun 2022, namun terus-menerus dilakukan sehingga melebihi target awal yang ditetapkan dengan memajukan target pada tahun 2023 ke sisa waktu tahun 2022.

BSI Cabang Kota Palangka Raya	± 3000 item (dengan kualifikasi yang diutamakan yaitu nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah yang tidak lancar dalam pembayaran (NPF), dan nasabah dengan status WO)	Desember 2022 : HT Manual : ±300 item HT-EI : +200 item
-------------------------------	---	---

Sumber: BSI, BSI Kota Palangka Raya, dan hukumonline.com

Berdasarkan tabel di atas, pada tahun 2022, Bank Syariah Indonesia (BSI) memulai percepatan dalam mengganti nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan dengan menetapkan target sebanyak 38.363 item. Target ini mencakup nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah *Non-Performing Financing* (NPF) yaitu nasabah yang terhambat dalam melaksanakan kewajibannya,<sup>34</sup> dan nasabah dengan status *Write Off* (WO) yaitu penghapusbukuan<sup>35</sup> pada pembiayaan nasabah yang bermasalah. Target-target tersebut merupakan nasabah yang kemungkinan akan diambil tindakan lelang terhadap jaminannya. Total keseluruhan target untuk mengganti nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan adalah sebanyak 180.000 nasabah, yang akan dilakukan secara bertahap hingga tahun 2025.<sup>36</sup> BSI Cabang Kota Palangka Raya pun, pada awal penggabungan tahun 2021, melakukan perubahan nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan pada sertifikat hak tanggungan lebih dahulu bagi sertifikat yang akan di royakan. Secara bertahap, BSI Cabang Kota Palangka Raya melaksanakan perubahan nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan pada nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah *non-performing financing* (NPF), dan nasabah dengan status *Write Off* (WO).<sup>37</sup>

BSI memiliki target perubahan nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan di tahun 2025 – 2049 dan terus dilakukan upaya percepatan agar perubahan nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan dapat segera

<sup>34</sup> Ismail, Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010, hlm., 121.

<sup>35</sup> Iswi Haryani, Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm., 144.

<sup>36</sup> Bank Syariah Indonesia. BSI Gandeng BPN Tingkatkan Literasi Nasabah Terkait Perubahan Nama Kreditor Pada Sertifikat Jaminan Hak Tanggungan, <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-gandeng-bpn-tingkatkan-literasi-nasabah-terkait-perubahan-nama-kreditor-pada-sertifikat-jaminan-hak-tanggungan>, diakses pada tanggal 16 September 2022.

<sup>37</sup> Muchammad Sofyan, wawancara terkait tahapan peralihan hak tanggungan BSI Kantor Cabang Kota Palangka Raya, pada tanggal 21 November 2022.

diselesaikan.<sup>38</sup> Perubahan nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan telah berhasil diselesaikan pada Mei 2022 sekitar 33% dari target yang ditetapkan Bank Syariah Indonesia untuk tahun 2022.<sup>39</sup> Dari total target 38.242, sebanyak 12.539 kreditor atau bank pemberi pembiayaan telah selesai dilakukan perubahan nama.<sup>40</sup> Pada Agustus 2022 diketahui perubahan sertifikat tanggungan telah selesai dilakukan sebanyak 110.778 item dari keseluruhan total target perubahan nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan tahun 2022 yaitu 102.518 nama atau sebanyak 108,05%.<sup>41</sup> Pada BSI cabang Kota Palangka Raya, peralihan hak tanggungan yang telah dilakukan sampai Desember 2022 untuk hak tanggungan manual telah selesai kurang lebih sebanyak 300 sertifikat sedangkan hak tanggungan elektronik yang telah selesai kurang lebih 200 sertifikat, dari total nasabah yang mengajukan agunan berbasis sertifikat yaitu sekitar 3000 sertifikat.<sup>42</sup> Pendaftaran peralihan hak tanggungan oleh BSI Cabang Kota Palangka Raya, dimulai sejak Maret 2021.<sup>43</sup>

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, prioritas pendaftaran peralihan hak tanggungan di BSI ditujukan kepada nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah *non-performing financing* (NPF) dan nasabah dengan status *write off* (WO). Jatuh tempo menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah saat batas waktu untuk melakukan pembayaran atau menerima sesuatu yang telah ditetapkan.<sup>44</sup> Bagi

---

<sup>38</sup> Kementerian ATR/BPN Kabupaten Pekalongan, diakses dari [https://kab-pekalongan.atrbpn.go.id/detail\\_berita/B-2022075745](https://kab-pekalongan.atrbpn.go.id/detail_berita/B-2022075745), diakses pada tanggal 16 September 2022.

<sup>39</sup> Id.

<sup>40</sup> *Newsletter* ATR-BPN Edisi 84 Juni 2022, diakses dari <https://pubhtml5.com/tgsp/npzu/basic/>, diakses pada tanggal 16 September 2022.

<sup>41</sup> Kementerian ATR/BPN, Selesaikan 110.778 Perubahan Nama Pada Sertipikat Hak Tanggungan, Kementerian Atr/Bpn Raih Rekor Muri, diakses dari <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=selesaikan-110.778-perubahan-nama-pada-sertipikat-hak-tanggungan%2C-kementerian-atr%2Fbpn-raih-rekor-muri>, diakses pada tanggal 5 Desember 2022.

<sup>42</sup> Muchammad Sofyan, wawancara terkait jumlah peralihan hak tanggungan hingga Desember 2022 di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kota Palangka Raya, pada tanggal 1 Februari 2023.

<sup>43</sup> Willa Septia Mantir, S.H, wawancara terkait batas permohonan peralihan hak tanggungan yang diterima oleh Kantor Pertanahan, pada tanggal 12 Desember 2022.

<sup>44</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, diakses dari <https://kbbi.kata.web.id/jatuh-tempo/>, diakses pada tanggal 21 November 2022.

nasabah yang akan lunas pembiayaannya pun masuk dalam prioritas peralihan hak tanggungan. Apabila pelunasan pembiayaan telah mendekati waktu jatuh tempo pembayaran maka segera dilakukan peralihan hak tanggungan. Hal tersebut dilakukan apabila pembiayaan telah lunas, maka proses roya dapat dilakukan karena nama kreditor atau bank pemberi pembiayaan telah dilakukan perubahan nama. Salah satu contoh apabila jatuh tempo pembayaran pada Desember 2022, maka sebelum Desember 2022 sertipikat hak tanggungan tersebut segera dilakukan peralihan hak tanggungan agar saat jatuh tempo dan pembiayaan lunas, nasabah dapat melakukan roya.

NPF adalah nilai yang digunakan untuk mengukur apakah suatu kredit atau pembiayaan mengalami kegagalan pembayaran atau tidak di dalam suatu bank. Salah satu aktivitas inti dari bank syariah adalah pembiayaan yang menjadi sumber utama pendapatan bank. Semakin tinggi jumlah pembiayaan dibandingkan dengan deposito atau tabungan masyarakat di bank, maka risiko yang harus dipikul oleh bank juga akan semakin besar. Dalam konteks ini, risiko mengacu pada kemungkinan adanya pembiayaan yang tidak dapat diselesaikan oleh pihak yang menerima pembiayaan (nasabah), yang disebut sebagai pembiayaan bermasalah atau *non-performing financing* (NPF).<sup>45</sup> Pembiayaan bermasalah atau *non-performing financing* (NPF) mencakup tiga kategori yaitu pembiayaan yang kurang lancar, pembiayaan terhambat sampai dengan macet, dan pembiayaan yang tidak dilakukan pembayaran sama sekali.<sup>46</sup>

Apabila nasabah mengalami kesulitan dalam menyelesaikan kewajibannya meskipun telah diberikan peringatan, maka dengan persetujuan dari nasabah,

---

<sup>45</sup> Yuwita Ariessa Pravasanti, Pengaruh NPF Dan FDR Terhadap CAR Dan Dampaknya Terhadap ROA Pada Perbankan Syariah Di Indonesia, dalam Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Volume. 4, No. 3, 2018, hlm., 149. Lihat juga Rindang Nuri Isnaini Nugrohowati dan Syafrildha Bimo, Analisis pengaruh faktor internal bank dan eksternal terhadap *Non-Performing Financing* (NPF) pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah di Indonesia, dalam Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam, Vol. 5, No. 1, 2019, hlm., 42.

<sup>46</sup> Sitti Saleha Madjid, Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah, dalam Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Vol 2 No. 2, 2018, hlm., 98. Lihat juga Mahmudatus Sa'diyah, Strategi penanganan *Non Performing Finance* (NPF) pada pembiayaan murabahah di BMT, dalam jurnal *Conference on Islamic Management, Accounting, and Economic*, Vol. 2, 2019, hlm., 182.

pihak bank dapat melakukan langkah restrukturisasi pembiayaan. Restrukturisasi pembiayaan adalah tindakan untuk mengubah ketentuan atau pengaturan pembiayaan yang ada, seperti jangka waktu pembayaran, suku bunga, atau jumlah pembayaran<sup>47</sup>, agar sesuai dengan situasi keuangan nasabah yang sedang mengalami kesulitan. Hal ini bertujuan untuk membantu nasabah agar dapat memenuhi kewajiban pembayaran dengan cara yang lebih sesuai dengan kemampuan keuangan mereka saat ini.<sup>48</sup>

Dijelaskan dalam Pasal 1 angka 36 Peraturan OJK Nomor 2/POJK.03/2022 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, langkah perbaikan yang dilakukan oleh Bank kepada nasabah yang menghadapi masalah dalam memenuhi kewajibannya dalam hal pembiayaan adalah dengan melakukan restrukturisasi pembiayaan. Dalam proses ini, bank bekerja sama dengan nasabah untuk mengubah ketentuan pembiayaan agar lebih cocok dengan situasi keuangan nasabah, sehingga nasabah dapat mengatasi kesulitan dalam melaksanakan kewajiban tersebut dan tetap memenuhi kewajiban pembayaran dengan lebih baik.

Lebih rinci untuk menangani pembiayaan bermasalah dapat dilakukan beberapa upaya yaitu: (1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), (2) Persyaratan kembali (*reconditioning*), (3) Penataan kembali (*restructuring*), (4) Tindakan persuasif kepada nasabah, (5) Surat peringatan dan somasi, (6) Surat peringatan kedua dan ketiga diberikan jika nasabah tidak merespons surat peringatan awal, pihak bank dapat mengirimkan surat peringatan tambahan yang lebih tegas untuk menekankan urgensi penyelesaian pembiayaan, dan (7) Eksekusi terhadap jaminan. Pada tahap terakhir ini dapat menggunakan proses lelang atau pengambilalihan aset yang dijamin. Bank memberikan surat lelang jaminan kepada nasabah dan KPKNL Pihak bank dapat mengeluarkan surat yang

---

<sup>47</sup> Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm., 74.

<sup>48</sup> Andini Salamah dan Arrison Hendry, Pola *Rescheduling* Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahah Di Bank Syariah, dalam Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, Vol. 6, No. 1, 2018, hlm., 30.

mengumumkan niat untuk melelang jaminan yang dimiliki oleh nasabah yang memiliki kewajiban pembayaran yang belum terpenuhi. Surat ini dikirim kepada nasabah dan KPKNL yang bertanggung jawab atas proses lelang. Setelah menerima pemberitahuan dari bank, KPKNL akan memberikan surat kepada nasabah yang menyatakan bahwa jaminan akan dilelang pada tanggal tertentu. Hal ini dimaksudkan sebagai bentuk pemberitahuan resmi kepada nasabah mengenai jadwal lelang jaminan yang dapat memberikan kesempatan terakhir bagi nasabah untuk mengatasi kewajiban pembayaran sebelum jaminan dilelang.<sup>49</sup>

Selain nasabah *non-performing financing* (NPF), peralihan hak tanggungan juga dilakukan kepada nasabah dengan status *Write Off* (WO). WO berarti penghapusbukuan atas pembiayaan bermasalah. Alasan dilakukannya penghapusan tersebut adalah ketidakmampuan nasabah untuk membayar kewajiban pinjamannya. Terdapat dua jenis penghapusbukuan yang umum diterapkan dalam praktik perbankan.<sup>50</sup> Pertama, ada penghapusbukuan secara administratif. Dalam metode ini, bank tidak sepenuhnya menghapus hak tagih atas pembiayaan yang bermasalah, tetapi hanya membersihkannya dari neraca keuangan. Misalnya, ketika nasabah sudah melewati waktu pelunasan pembiayaan hingga termasuk ke dalam pembiayaan bermasalah tetapi masih memiliki jaminan atas pembiayaan tersebut. Kedua, ada penghapusbukuan yang diakui sudah tidak dapat ditagih lagi. Penghapusan buku merupakan tindakan administratif yang dilakukan oleh bank terhadap piutang-piutang yang belum atau tidak dapat ditagih.<sup>51</sup> Penghapusbukuan yang diakui sudah tidak dapat ditagih lagi dapat terjadi karena kondisi *overmacht* atau *force majeure*. Misalnya, Gempa dan tsunami yang terjadi di Aceh pada tanggal 26 Desember 2004 menimbulkan berbagai dampak.

---

<sup>49</sup> Vinna Sri Yuniarti, Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Perbankan Syariah, dalam Jurnal Perspektif, Vol. 2, No. 2, 2018, hlm., 217.

<sup>50</sup> Ismail, Akuntansi Bank: Teori dan Aplikasi dalam Rupiah, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2018, hlm., 257.

<sup>51</sup> Leonita Anastasya Putri, Analisis Penghapusbukuan Oleh Bank Terhadap Utang Debitor Atas Kredit *Macetanalysis Towards Write-Off By Banks For Debtor Debt Over Bad Credit*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan, Vol. 5 No.1, 2020, hlm., 98.

Baik nasabah *non-performing financing* (NPF) maupun nasabah dengan status *Write Off* (WO), eksekusi jaminan merupakan langkah yang diambil jika nasabah telah mencapai titik di mana mereka tidak memiliki kemampuan finansial dan tidak mampu lagi membayar semua utang atau kewajibannya.<sup>52</sup> Dalam proses eksekusi jaminan, bank syariah akan menggunakan hak yang dimilikinya untuk menjual atau mengambil alih barang jaminan yang telah dijadikan jaminan oleh nasabah.<sup>53</sup> Penyelesaian melalui eksekusi jaminan merupakan langkah terakhir yang diambil oleh bank ketika semua upaya lain, termasuk restrukturisasi, tidak berhasil dalam memulihkan pembiayaan.<sup>54</sup>

## Penutup

Salah satu dampak yang dihadapi BSI pada awal merger adalah kendala terkait eksekusi hak tanggungan khususnya lelang karena adanya perbedaan nama antara nama bank yang mengajukan permohonan dengan nama bank yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan. Pemohon eksekusi hak tanggungan melalui lelang adalah BSI, sedangkan nama bank yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan adalah nama bank sebelum dilakukan merger seperti BNI Syariah, BRI Syariah atau Bank Syariah Mandiri.

Penyesuaian dokumen permohonan lelang karena adanya perubahan nama pemegang hak tanggungan menjadi hal yang sangat penting untuk dilakukan agar terpenuhinya legalitas formal menyangkut subjek dan objek lelang. Dengan demikian pendaftaran peralihan hak tanggungan sangat perlu untuk dilakukan sebagai upaya penyesuaian nama dalam dokumen mengingat bahwa sertifikat hak

---

<sup>52</sup> Duduh Sujana, Analisis *Non Performing Financing* Pembiayaan Murabahah Dalam Hubungannya Dengan Return On Equity Pada PT. Bank Syariah Mandiri, dalam *UNEJ e-Proceeding*, 2018, hlm., 38. Lihat juga Aye Sudarto, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur, dalam jurnal *Islamic Banking*, Vol. 5, No. 2, 2020, hlm., 106.

<sup>53</sup> Anton Suyatno, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm., 8.

<sup>54</sup> Suhaimi dan Asnaini, Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah, dalam jurnal *Al-Intaj*, Vol.4, No.2, 2018, hlm., 185.

tanggung menjadi bukti adanya hak tanggungan yang dapat memberikan kepastian hukum khususnya dalam eksekusi hak tanggungan.

UU Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai jangka waktu peralihan hak tanggungan, tetapi Bank Syariah Indonesia tetap menetapkan target waktu yang menjadi acuan dalam menyelesaikan proses tersebut. Dalam praktiknya, ada skala prioritas dalam pendaftaran peralihan hak tanggungan pasca merger menjadi BSI yaitu nasabah yang akan jatuh tempo, nasabah *non-performing financing* (NPF), dan nasabah dengan status *write-off* (WO).

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

- Adrian Sutedi, Hukum Perbankan: Suatu Tinjauan, Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- , Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Anton Suyatno, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018.
- Hery, Dasar-Dasar Perbankan, PT. Grasindo, Jakarta, 2020.
- Ismail, Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2010.
- , Akuntansi Bank: Teori dan Aplikasi dalam Rupiah. Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2018.
- Iswi Haryani, Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- , Cita Yustisia dan R. Serfianto, Credit Top Secret Buku Pintar Perjanjian Kredit & Penyelesaian Piutang Macet, ANDI Yogyakarta, Yogyakarta 2018.
- Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, Kasus Hukum Notaris di Bidang Kredit Perbankan, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Alfabeta, Bandung, 2019.
- Zaeni Asyhadie, dan Rahma Kusumawati, Hukum Jaminan di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah, PT Raja Grafindo Persada, Depok, 2018.

### Jurnal:

- Ali Makhfud, Bank Syariah: Prinsip dan Perkembangannya di Indonesia. Madani Syari'ah, Volume 1 No. 1, 2019.
- Alif Ulfa, Dampak Penggabungan Tiga Bank Syariah di Indonesia. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Volume 7 No. 2, 2021.



- Andini Salamah dan Arrison Hendry, Pola *Rescheduling* Pada Pembiayaan Bermasalah Berakad Murabahah Di Bank Syariah, Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, Volume 6 No. 1, 2018.
- Aye Sudarto, Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada Lembaga Keuangan Syariah Studi BMT Al Hasanah Lampung Timur, *Islamic Banking*, Volume 5 No. 2, 2020.
- Duduh Sujana, Analisis *Non Performing Financing* Pembiayaan Murabahah Dalam Hubungannya Dengan *Return On Equity* Pada PT. Bank Syariah Mandiri, *UNEJ e-Proceeding*, 2018.
- Endah Prihartini, Pengaruh Kualitas Pelayanan dan Bagi Hasil Terhadap Kepuasan Nasabah (Studi Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Majalengka), dalam Jurnal Ilmiah Manajemen dan Ilmu Sosial: Co-Management Vol. 1 No. 2, 2019.
- Leonita Anastasya Putri, Analisis Penghapusbukuan Oleh Bank Terhadap Utang Debitor Atas Kredit *Macetanalysis Towards Write-Off By Banks For Debtor Debt Over Bad Credit*, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan, Vol. 5 No.1, 2020.
- Mahmudatus Sa'diyah, Strategi penanganan *Non Performing Finance* (NPF) pada pembiayaan murabahah di BMT, *Conference on Islamic Management, Accounting, and Economic*, Volume 2, 2019.
- Nidya Waras Sayekti, Ariesy Tri Mauleby, Achmad Sani Alhusain, Lisnawati, Merger Bank Syariah Badan Usaha Milik Negara: *Quo Vadis?*, Jurnal Kajian, Volume 25 No. 3, 2020.
- Rindang Nuri Isnaini Nugrohowati dan Syafrildha Bimo, Analisis pengaruh faktor internal bank dan eksternal terhadap *Non-Performing Financing* (NPF) pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah di Indonesia, Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam, Volume 5 No. 1, 2019.
- Sitti Saleha Madjid, Penanganan Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Syariah, Jurnal Hukum Ekonomi Syariah, Volume 2 No. 2, 2018.
- Suhaimi dan Asnaini, Pembiayaan Bermasalah Di Bank Syariah, *Al-Intaj*, Volume 4 No.2, 2018.
- Vinna Sri Yuniarti, Analisis Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di Perbankan Syariah, Jurnal Perspektif, Volume 2 No. 2, 2018.
- Yuwita Ariessa Pravasanti, Pengaruh NPF Dan FDR Terhadap CAR Dan Dampaknya Terhadap ROA Pada Perbankan Syariah Di Indonesia, dalam Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Vol. 4 No. 3, 2018.

**Tesis:**

Hakim Ady Kurniawan, Tesis yang berjudul "Akibat Hukum Merger Perusahaan Terhadap Pelaksanaan Fungsi Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di Bank Syariah Indonesia Surakarta)", telah berhasil dipertahankan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada 18 Maret 2022.

**Wawancara:**

- Indra Prasta Nur Patria (Pelelang Ahli Muda Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palangka Raya), wawancara terkait permohonan lelang yang diajukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Kota Palangka Raya, pada tanggal 28 maret 2022.
- Willa Septia Mantir, S.H (Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah, Ruang dan Pembinaan PPAT, Badan Pertanahan Nasional Kota Palangka Raya), wawancara terkait proses peralihan hak tanggungan di kantor pertanahan Kota Palangka Raya, pada tanggal 12 Desember 2022.
- Kintasari (Notaris dan PPAT Kota Palangka Raya), wawancara terkait tahap peralihan hak tanggungan oleh PPAT, pada tanggal 31 Januari 2023.
- Muchammad Sofyan (Branch Financing Operation (BFO) Manager Bank Syariah Indonesia cabang Kota Palangka Raya), wawancara terkait tahapan peralihan hak tanggungan oleh Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Kota Palangka Raya, pada tanggal 21 November 2022 dan 1 Februari 2023.

**Situs Daring :**

- <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>, diakses pada tanggal 18 November 2023.
- <https://bankmandiri.co.id/documents/20143/0/Keterbukaan+Informasi+Transaksi+Afiliasi+Mandiri+-+Final+-+Bahasa+Indonesia.pdf/636dd0e9-8a43-c15a-faa7-23ca5aae0966>. diakses pada tanggal 12 Mei 2022.
- <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/bsi-gandeng-bpn-tingkatkan-literasi-nasabah-terkait-perubahan-nama-kreditur-pada-sertifikat-jaminan-hak-tanggungan>. diakses pada tanggal 16 September 2022.
- <https://ir.bankbsi.co.id/misc/AR/AR2021/ID/579/>. diakses pada 26 September 2022.
- <https://www.bankbsi.co.id/news-update/berita/ojk-terbitkan-izin-untuk-bank-syariah-indonesia>. diakses pada tanggal 12 Mei 2022.
- [https://ir.bankbsi.co.id/newsroom/BRI\\_Mandiri\\_BNI\\_-\\_Rancangan\\_Penggabungan\\_-\\_Okt\\_2020\\_\(Bisnis\\_Indonesia\).pdf](https://ir.bankbsi.co.id/newsroom/BRI_Mandiri_BNI_-_Rancangan_Penggabungan_-_Okt_2020_(Bisnis_Indonesia).pdf), pada tanggal 12 Mei 2022.
- [https://ir.bankbsi.co.id/corporate\\_history.html](https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html). diakses tanggal 12 Mei 2022
- <https://ir.bankbsi.co.id/misc/GMS/Ringkasan-Risalah-RUPSLB.pdf>. diakses pada tanggal 13 Mei 2022.
- <https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210103141128-78-588916/penduduk-muslim-terbesar-tapi-pasar-bank-syariah-masih-mini>, diakses pada tanggal 23 Mei 2022.
- <https://www.bps.go.id/indicator/12/1975/1/jumlah-penduduk-pertengahan-tahun.html>, diakses pada tanggal 18 November 2023.
- <https://www.hukumonline.com/berita/a/kementerian-atr-bpn-komitmen-percepat-proses-perubahan-nama-kreditur-hasil-merger-bsi-lt62907d55e62ef?page=2>. Diakses pada tanggal 16 September 2022.
- [https://kab-pekalongan.atrbpn.go.id/detail\\_berita/B-2022075745](https://kab-pekalongan.atrbpn.go.id/detail_berita/B-2022075745), diakses pada tanggal 16 September 2022.

<https://www.atrbpn.go.id/siaran-pers/detail/4570/selesaikan-110.778-perubahan-nama-pada-sertifikat-hak-tanggung-kementerian-atrbpn-raih-rekor-muri>. diakses pada tanggal 23 November 2022.

<https://pubhtml5.com/tgsp/npzu/basic/>, diakses pada tanggal 16 September 2022.

<https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/Pages/Bank-Syariah.aspx>. diakses pada 5 Desember 2022.

<https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/tentang-syariah/Pages/Sejarah-Perbankan-Syariah.aspx>. diakses pada tanggal 23 Mei 2022.